



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2023/2593
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	PLAN PARCIAL ZI1-M3

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

CERTIFICO: Que según consta del borrador del acta de la sesión Ordinaria de Junta de Gobierno Local, celebrada el día 28 de julio de 2025, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

8. EXPEDIENTE 2023/2593:

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN – PLAN PARCIAL ZI1-M 3. PROFU S.A. APROBACIÓN INICIAL.

Visto el informe-propuesta contenido en el expediente núm. 2023/2593 de la Concejalía de Urbanismo, que copiado literalmente, dice:

“Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejala Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, a la vista del informe emitido por la Técnica de Administración General, tiene a bien someter a la consideración de la Junta de Gobierno Local propuesta, en base a los siguientes:

HECHOS

En relación con el expediente del Plan Parcial Industrial del Sector ZI1-M3, emito el siguiente informe, 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

PRIMERO: En fecha 02/12/2021, la mercantil PROFU SA, presenta Avance de Planeamiento y Documento Inicial Estratégico, para Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, del Sector ZI1-M3 para su tramitación.

SEGUNDO: El 17 de febrero de 2022, el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente informe:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

“Se presenta Avance de Plan Parcial del Sector ZI1-M3, actuando como promotor la mercantil PROFUSA, que acredita, según datos catastrales, que tiene la propiedad de más del 50% de los terrenos que forman el ámbito a desarrollar, por lo que está legitimada para impulsar el desarrollo urbanístico del sector por el Sistema de Compensación (artículos 147 y 207 de la LOTURM). Con independencia que se realice un análisis más profundo en etapas posteriores de la tramitación del Plan, las superficies y parámetros de la ordenación y zonificación recogidas en el avance cumplen con los estándares de la legislación urbanística vigente.

Se presenta junto con el Avance de planeamiento un Documento Inicial Estratégico, para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

De acuerdo con el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Por otro lado, la Disposición Adicional Primera de la LOTURM establece que se considera que un plan parcial afecta a una zona de reducida extensión cuando el ámbito territorial a ordenar pormenorizadamente en suelo urbanizable sectorizado sea inferior a 100 Has.

En este caso, el ámbito ordenado tiene una superficie de menos de 26 Has. Por tanto, este servicio técnico sugiere, con el fin de simplificar y facilitar la tramitación administrativa, que se requiera al promotor para que presente un Documento Ambiental Estratégico para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en vez de un Documento Inicial Estratégico para el procedimiento ordinario. Por otro lado, con el fin de acreditar la legitimidad del promotor para iniciar el expediente, deberán aportarse los títulos de propiedad de los terrenos incluidos dentro del sector a desarrollar.”

TERCERO: Remitido el informe del Ingeniero de Caminos al promotor del expediente, en fecha 29/03/2022 presentan la documentación requerida, y en fecha 11 de abril de 2022 el Ingeniero de Caminos Municipal informa que debe remitirse al órgano ambiental junto con el Avance de planeamiento para el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. También informa que simultáneamente, si los servicios jurídicos lo estiman conveniente, en virtud del artículo 164.a) de la LOTURM, se puede someter el Avance de Plan Parcial al trámite de información pública y ser remitido a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos. A tal efecto, debe indicar que, con independencia que se realice un análisis más profundo en etapas posteriores de la tramitación del Plan, las superficies y parámetros de la ordenación y zonificación recogidas en el avance cumplen con los estándares de la legislación urbanística vigente.

El avance es remitido a la Dirección General en fecha 30 de abril de 2025, y a la Concejalía de Medio Ambiente para la evaluación ambiental estratégica simplificada. En fecha 08/05/2025 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura acusa recibo del Avance quedando pendiente de recepción del documento de “Aprobación Inicial”.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 2 de 23



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

CUARTO: En fecha 21/06/2022 PROFU, S.A solicita punto de entronque a la red de agua potable y de saneamiento y servicios existentes para el sector, requiriendo desde la Concejalía de Urbanismo informe a Sercomosa el 30/08/2022.

QUINTO: La Dirección General de Patrimonio Cultural, el 16 de mayo de 2023 concede permiso de prospección sin extracción de tierra arqueológica preventiva en "Proyecto en Plan Parcial Industrial ZI1-M3 Paraje Cabezo Blanco P.I. La Polvorista" de Molina de Segura.

SEXTO: En fecha 15 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, acordó "Emitir INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE PLAN PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZI1-M3, promovido por la mercanti PROFU, S.A. C.I.F A30023857, determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, y, por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La promotora del Plan Parcial ZI1-M3 deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental, en tanto no contradigan lo establecido en el presente informe."

SÉPTIMO: En fecha 13 de mayo de 2024, la Jefa de Servicio de la Concejalía de Medio Ambiente emite informe, poniendo de manifiesto que, en fecha 10/5/2024, ha tenido entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con n.º 20979, Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural (ref: CEC/DGBC/SPH/URB 174/2022) en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial Industrial ZI1-M3 (expte: 397/2022-1935 y 2024/5460).

En el citado informe se concluye que: "Este servicio de patrimonio histórico queda a la espera de la realización de la actuación ordenada por Resolución de esta Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha de 8 de mayo de 2024, consistente en un estudio de documentación exhaustiva (ficha descriptiva, planimetrías con plantas y alzados y documentación fotográfica) de los siguientes bienes inmuebles de interés etnográfico detectados en la prospección arqueológica:

- E-1, un pequeño edificio de dos estancias cuadrangulares y una explanada aterrazada.*
- E 2, una balsa circular de unos 25 m de diámetro interno revestida con mortero de cemento.*
- E-3 , un aljibe integrado por dos estructuras (antiguo aljibe reformado y depósito rectangular adosado).*

Dicho estudio deberá de incorporarse a las medidas de corrección de impactos que se estimen necesarias en relación al Proyecto de Plan Parcial Sector ZI1-M3, P.I. La Polvorista, Molina de Segura."

Nos dan traslado del citado informe a fin de que se tenga en cuenta por el órgano sustantivo, debiendo solicitar a la Entidad promotora lo solicitado por la D.G. de Patrimonio Cultural, antes de ser sometido a aprobación inicial el Plan Parcial de referencia.

OCTAVO: En fecha 21 de mayo de 2024, la Jefa de Servicio de la Concejalía de Medio Ambiente emite informe, poniendo de manifiesto que, en fecha 17/5/2024, ha tenido entrada en el Registro



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 3 de 23



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

General de este Ayuntamiento con n.º 22580, Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura (ref: URB-54/2022) en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial Industrial ZI1-M3 (expte: 397/2022-1935 y 2024/5460).

Nos dan traslado del citado informe del Organismo de Cuenca, a fin de que se tenga en cuenta por el órgano sustantivo, debiendo solicitar a la Entidad promotora lo solicitado por la Confederación Hidrográfica del Segura, antes de ser sometido a aprobación inicial el Plan Parcial de referencia.

NOVENO: En fecha 27 de mayo de 2024, la Jefa de Servicio de la Concejalía de Medio Ambiente emite informe, poniendo de manifiesto que, en fecha 22/5/2024, ha tenido entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con n.º 23548, Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia (ref: CO-IN-UR/052- 22-4) en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial Industrial ZI1-M3 (expte: 397/2022-1935 y 2024/5460).

El mismo concluye que: "... si bien se comprueba que se han incluido en los diferentes documentos que integran el Avance del Plan y su Documento Ambiental Estratégico, tanto la afección del Instrumento a la autovía Arco Norte de Murcia, como la normativa sectorial de aplicación, es necesaria la presentación de documentación que complete el Estudio de Tráfico y Capacidad".

Nos dan traslado del citado informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, a fin de que se tenga en cuenta por el órgano sustantivo, debiendo solicitar a la Entidad promotora lo solicitado por el referido Organismo, antes de ser sometido a aprobación inicial el Plan Parcial de referencia.

En los informes de la Jefa de Servicio de Medio Ambiente, nos indican que una vez aprobado inicialmente el citado Plan, deberá solicitarse en trámite de información pública, informe a esta Concejalía de Medio Ambiente con la finalidad de comprobar el cumplimiento de los informes emitidos por las Administraciones consultadas en fase de evaluación ambiental y que se incluyeron como condicionantes en el Informe Ambiental Estratégico.

DÉCIMO: La Dirección General de Patrimonio Cultural, en fecha 29 de octubre de 2024, emite informe concediendo permiso para análisis arqueológico preventivo de estructuras emergentes en Proyecto de ampliación de trabajos del Plan Parcial Industrial del Sector ZI1-M3 polígono La Polvorista de Molina de Segura.

UNDÉCIMO: En fecha 16 de diciembre de 2024, el interesado presenta, una vez emitido el Informe Ambiental Estratégico y recibidos posteriormente informes de la Dirección General de Patrimonio Cultural, Confederación Hidrográfica del Segura y Demarcación de Carreteras del Estado, el Texto Refundido de la versión inicial del Plan Parcial con sus anexos, que subsana todo lo indicado en el Informe Ambiental Estratégico y en los informes recibidos. Y el 12 de febrero de 2025 presentan los anexos 7 y 8, pendientes de remitir, relativos a "Estudio de inundabilidad" y "Estudio de estimación de recursos hídricos".



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 4 de 23



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

DUODÉCIMO: En fecha 31 de marzo de 2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos emite el siguiente informe:

Con fecha 15/04/2024 la Junta de Gobierno Local acordó la emisión del INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZI1-M3, promovido por la mercantil PROFU, SA., con CIF: A30023857, determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, y, por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Las conclusiones del IAE son las siguientes:

Teniendo en cuenta lo expuesto en apartados anteriores, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la valoración de las consultas recibidas, se considera que el Plan Parcial Industrial Sector ZI1-M3 no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- 1. La obligación de que se contemplen las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas por el Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático, D.G. Medio Natural en la normativa que regule la ejecución del plan.*
- 2. La obligación de la elaboración de los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal por parte de las personas, físicas o jurídicas, titulares de las instalaciones o edificaciones a las que el plan se refiera.*
- 3. Mapas de peligrosidad-riesgos.*
- 4. En materia de ruidos:*
 - 1. Estudio de cumplimiento acústico del territorio afectado por el instrumento de planeamiento, valorando tanto la situación actual, así como, la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo en ambos casos la zonificación acústica y las servidumbres acústicas que correspondan en caso de ser necesario.*
 - 2. Se deberán definir las medidas a implantar para prevenir y reducir la contaminación acústica, en caso de que se prevea la superación de los umbrales marcados en la normativa, garantizando que se cumplan los objetivos de calidad acústica para las áreas delimitadas.*
- 5. El documento deberá someterse a informe de la D.G. de Ordenación Territorio y Arquitectura, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad.*

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

Con fechas 16/12/2024 y 12/02/2025 se presenta la versión para aprobación inicial del "PLAN PARCIAL INDUSTRIAL GENÉRICO MOLINA 3 "ZI1-M3" (Versión Noviembre de 2024, fecha de firma electrónica 13/12/2024), que incluye los siguientes documentos:

- 1. MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.*



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 5 de 23



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

2. CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.
3. NORMAS URBANÍSTICAS.
4. PLAN DE ACTUACIÓN.
5. ESTUDIO ECONÓMICO.
6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
7. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXOS:

1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
2. INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.
3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DATOS CATASTRALES.
4. INFORMES SECTORIALES.
5. CONTESTACIÓN DE INFORMES SECTORIALES.
6. ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD (REDACTADO POR CPS).
7. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD (REDACTADO POR CPS).
8. ESTUDIO DE ESTIMACIÓN RECURSOS HÍDRICOS (REDACTADO POR CPS).
9. ESTUDIO SOBRE EL PATRIMONIO (REDACTADO POR ARQUEOTEC).
10. ESTUDIO DE PAISAJE (REDACTADO POR LA EMPRESA C&C MEDIO AMBIENTE).
11. ESTUDIO DE RUIDO (REDACTADO POR LA EMPRESA C&C MEDIO AMBIENTE).
12. ESTUDIO DE VIABILIDAD (REDACTADO POR LA EMPRESA CETEC).
13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD (REDACTADO POR LA EMPRESA CETEC).
14. MAPAS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO.
15. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
16. INFORME DE ELEMENTOS INDEMNIZABLES (REDACTADO POR LA EMPRESA CETEC).

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I01-SITUACIÓN EN TÉRMINO MUNICIPAL. E 1:8000
- I02 A-ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL PGMO. E 1:2000
- I02 B-ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL PGMO AJUSTADA A LA REALIDAD EXISTENTE. E 1:2000
- I03-CATASTRO. E 1:2000
- I04-ORTOFOTO. E 1:2000
- I05-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO. E 1:2000

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O01-ZONIFICACIÓN. E 1:2000
 - O01.1-ZONIFICACIÓN ZONA 1. E 1:1000
 - O01.2-ZONIFICACIÓN ZONA 2. E 1:1000
- O02-ALINEACIONES Y RASANTES. E 1:2000
 - O02.1-ALINEACIONES Y RASANTES ZONA 1. E 1:1000
 - O02.2-ALINEACIONES Y RASANTES ZONA 2. E 1:1000
- O03-CIRCULACIÓN Y SEÑALIZACIÓN. E 1:2000
 - O03.1- CIRCULACIÓN Y SEÑALIZACIÓN ZONA 1. E 1:1000
 - O03.2- CIRCULACIÓN Y SEÑALIZACIÓN ZONA 2. E 1:1000
- O04-SECCIONES TIPO DE VIALES.
- O05-DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. E 1:2000
- O06-CONEXIÓN CON SERVICIOS GENERALES. E 1:2000



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

O07-ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO. E 1:2000
O07.1-ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO ZONA 1. E 1:1000
O07.2-ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO ZONA 2. E 1:1000
O08-ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES. E 1:2000
O08.1-ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES ZONA 1. E 1:1000
O08.2-ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES ZONA 2. E 1:1000
O09-ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES. E 1:2000
O09.1-ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES ZONA 1. E 1:1000
O09.2-ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES ZONA 2. E 1:1000
O10-ESQUEMA RED DE GAS. E 1:2000
O10.1-ESQUEMA RED DE GAS ZONA 1. E 1:1000
O10.2-ESQUEMA RED DE GAS ZONA 2. E 1:1000
O11-ESQUEMA RED DE MEDIA TENSIÓN. E 1:2000
O11.1-ESQUEMA RED DE MEDIA TENSIÓN ZONA 1. E 1:1000
O11.2-ESQUEMA RED DE MEDIA TENSIÓN ZONA 2. E 1:1000
O12-ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN. E 1:2000
O12.1-ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN ZONA 1. E 1:1000
O12.2-ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN ZONA 2. E 1:1000
O13-ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1:2000
O13.1-ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO ZONA 1. E 1:1000
O13.2-ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO ZONA 2. E 1:1000
O14-ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES. E 1:2000
O14.1-ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES ZONA 1. E 1:1000
O14.2-ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES ZONA 2. E 1:1000
O15-ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. E 1:2000
O16-CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL SUELO INDUSTRIAL. E 1:2000

Revisada la documentación presentada, se constata que cumple con los parámetros que el PGMO establece para este sector, así como con el objeto y determinaciones para los planes parciales contemplados en los artículos 123 y 124 de la LOTURM. Además, incorpora los condicionantes ambientales derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, así como los condicionantes o subsanaciones requeridos en los informes de los organismos consultados. Igualmente, cumple con el guión y los documentos establecidos en el artículo 142 de la LOTURM. También cumple con el Decreto 102/2006 de 8 de junio, relativo a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

Tal y como se puso de manifiesto en informes anteriores, actúa como promotor la mercantil PROFUSA, que acredita, según datos catastrales y registrales, que tiene la propiedad de más del 50% de los terrenos que forman el ámbito a desarrollar, por lo que está legitimada para impulsar el desarrollo urbanístico del sector por el Sistema de Compensación (artículos 147 y 207 de la LOTURM).

Según se justifica en la memoria del Plan Parcial, según lo previsto en el artículo 123 de la LOTURM, se ha procedido a ajustar la delimitación del Plan por la zona sur, en una cuantía inferior al 10 %, para adecuarla a la realidad física, ya que cuando se diseñó el Plan por el PGMO de Molina de Segura no se tuvo en cuenta la existencia del cauce de una rambla, que imposibilita o dificulta enormemente la ejecución del Sistema General de Comunicaciones previsto por el



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 7 de 23



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

PGMO de Molina de Segura en el límite de los sectores ZI1-M2 y ZI1-M3. En particular, en el sector ZI1-M3 se pasa de una superficie de 258.174 m² a una de 247.310,17 m², que supone una disminución del 4,21 %. Este ajuste no altera las determinaciones de lo previsto en el propio PGMO de Molina de Segura, ya que se considera un simple ajuste de la delimitación del sector. Por este motivo, no procede ser considerado como Modificación de Plan, y no le sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 173 de la LOTURM.

El desplazamiento hacia el norte del límite Sur del Sector y, en consecuencia, del Sistema General de Comunicaciones, tiene la finalidad de reducir las cuatro interferencias entre el cauce de la rambla y el Sistema General de Comunicaciones, que pasaría a una sola, y se resolvería con una solución puntual de marco. Esta nueva propuesta de ordenación se adapta a las características del cauce natural existente, que la Confederación Hidrográfica del Segura ha manifestado en sus informes que no debe alterarse. Concretamente dice de manera textual en el informe de fecha 17/05/2024 (Exp. N/REF: URB-54/2022): "en la documentación aportada, se propone ejecución de medidas estructurales en las interferencias entre el cauce y el sistema viario definido en el PGOU, como el encauzamiento de la rambla o entubamiento. Al respecto se informa que es criterio de este Organismo, la no realización de cubrimientos o entubamientos de cauces naturales de dominio público hidráulico. Por tanto, se deberá realizar una nueva propuesta de ordenación, adaptándose a las características del cauce natural existente."

Este ajuste afectará a otros dos Planes colindantes que están actualmente en tramitación, el ZI1-M2, que tiene recientemente aprobado el Informe Ambiental Estratégico (Expedientes 2024/251 Urbanismo y 2024/2255 Medio Ambiente), y el ZI1-M1, que está actualmente en fase de Consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de su Modificación (Expediente 2022/7939 Urbanismo).

El Plan Parcial ZI1-M2 verá aumentada su superficie muy levemente, y se producirá un pequeño ajuste en la ubicación del Sistema General Comunicaciones hacia el norte. El Plan Parcial ZI1-M1 no modifica su superficie y se producirá un pequeño ajuste en la ubicación del Sistema General de Comunicaciones.

Los cuadros de superficies de la ordenación pormenorizada del Sector ZI1-M3 son los siguientes:

CUADRO RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	247.310,17m ² s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO	247.297,19 m ² s
SUPERFICIE DEL SECTOR	236.392,03 m ² s
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES VINCULADOS	10.905,16 m ² s
SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO	12,98 m ² s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO	123.649 m ² t



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2s)				
TOTAL	247.310,17			
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO (m2s)				
TOTAL	247.257,19			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)				
TOTAL	236.352,03			
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (m2s)				
SGC.Z11-M3.01	8.985,93			
SGC.Z11-M3.02	1.460,25			
SGI.Z11-M3.01	454,98			
TOTAL	10.901,16			
DOMINIO PÚBLICO (m2s)				
DPH.Z11-M3.01	12,98			
TOTAL	12,98			
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m2/m2)				
TOTAL	0,50			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)				
TOTAL	123.649			
APROVECHAMIENTO RESULTANTE (m2/m2)				
TOTAL	0,5231			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)				
EQ.Z11-M3.01	6.193,44			
TOTAL	6.193,44	MÍNIMO	6.182,43 m²	
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (m2s)				
EL.Z11-M3.01	3.024,42			
EL.Z11-M3.02	9.898,34			
EL.Z11-M3.03	10.713,95			
TOTAL	23.641,71	MÍNIMO	23.639,20 m²	
ESPACIOS DE MEJORA AMBIENTAL (m2s)				
EM.Z11-M3.01	12.325,72			
EM.Z11-M3.02	1.225,62			
EM.Z11-M3.03	8.899,06			
EM.Z11-M3.04	2.807,67			
EM.Z11-M3.05	570,84			
TOTAL	25.833,91			
SERVICIOS BÁSICOS LOCALES PÚBLICOS (m2s)				
SI.Z11-M3.01	665,00			
SI.Z11-M3.02	50,99			
SI.Z11-M3.03	40,53			
SI.Z11-M3.04	50,99			
SI.Z11-M3.05	40,53			
SI.Z11-M3.06	2.466,30			
TOTAL	3.312,56			
VIARIO Y APARCAMIENTO (m2s)				
TOTAL	34.474,43			
Plazas de aparcamiento público:	637	MÍNIMO	618	
(de las que 14 son de minusválidos)		MÍNIMO	12	
TOTAL PÚBLICO	104.374,19			
INDUSTRIAL				
PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2+)	ÍNDICE (m2/m2)	ALTURA MAX.
UIG.Z11-M3.01	6.580,89	5,693	0,865063	Según norma zona
UIG.Z11-M3.02	36.843,20	31,872	0,865063	Según norma zona
UIG.Z11-M3.03	40.611,48	35,131	0,865063	Según norma zona
UIG.Z11-M3.04	15.125,19	13,085	0,865063	Según norma zona
UIG.Z11-M3.05	43.774,22	37,867	0,865063	Según norma zona
TOTAL	142.935,98	123,649		
TOTAL PRIVADO	142.935,98	123,649		



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Se hacen las siguientes observaciones a subsanar para la aprobación definitiva:

- En la Memoria se justifica que "Se ha eliminado el carril bici por el interior del ámbito ya que no está previsto su ejecución en ninguno de los sectores colindantes al mismo. No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá determinar si finalmente algunos de los viales son considerados como ciclo-calles." A este respecto, como se va a solicitar informe a la Concejalía de Medio Ambiente para la comprobación del cumplimiento de los condicionantes del Informe Ambiental Estratégico, se solicitará si procede incluir el carril-bici, en coordinación con el planeamiento de los sectores del entorno (ZI1-M2, ZDT-M1, ZR3-M2, ZI1-M1, ZR3-M1), o, por el contrario, no se considera pertinente en esta zona del municipio.

- De acuerdo con la reserva mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida establecida en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que es de 1 plaza por cada 40 plazas en espacios públicos (Artículo 35), faltan plazas para personas con movilidad reducida: el número mínimo debe ser de 16 plazas.

- La Calle B limita con un vial ya ejecutado en el ámbito colindante PEI-M3. Deberá incluirse la definición de la sección definitiva completa que integre el vial existente con la parte de sección del vial incluida dentro del ámbito ZI1-M3, tanto en planta como en sección.

- La Calle D prevé una banda de aparcamientos en batería con una dimensión de 4,50 m. Esta dimensión debe ser de, al menos, 5,00 m, por cuestiones de funcionalidad (los tamaños de los vehículos dan lugar a que con una dimensión de aparcamiento en batería de 4,50 m invadan aceras y calzadas), y por el hecho de que hay plazas reservadas para personas con movilidad reducida que, según el Artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, deben tener una dimensión longitudinal mínima de 5,00 m.

- La parcela de equipamiento público local debe tener una longitud de fachada a viario público que garantice su correcta funcionalidad. Para el tamaño de la misma (6.193,44 m²), se estima una longitud mínima de fachada razonable de 35-40 m.

- Respecto de los accesos, mientras no se desarrollen los Sectores ZI1-M1, ZDT-M1 y ZR3-M2, el acceso a los sectores ZI1-M2 y ZI1-M3 se deberá realizar desde el camino de Casa Ros y la calle Portman de La Polvorista, que conecta con la CN-301. Dichos viales tienen una sección insuficiente, al menos en algunos tramos de los mismos, para dotar de un acceso adecuado a estos nuevos desarrollos de actividad económica. Además, el camino de Casa Ros desemboca en el núcleo urbano de Molina de Segura, por lo que no se considera un acceso adecuado para estos nuevos polígonos industriales. Deberá estudiarse una solución para un acceso adecuado a los sectores ZI1-M2 y ZI1-M3 mientras no se desarrollen los sectores ZI1-M1 (conectaría con viales amplios del Polígono La Polvorista y con la CN-301) y ZDT-M1 y ZR3-M2 (según el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia de fecha 22/09/2022 -Exp. CO-IN-UR/052-22-4-, el enlace del Sector ZR3-M2 con la autovía A-30 está informado favorablemente según resolución de fecha 04/12/2014, del Subdirector General de Explotación y Gestión de Red).



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 10 de 23



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

- Deberá contemplarse en la Normativa y resto de documentos donde se haga referencia (Plan de Actuación, Programa de Actuación, etc), la obligatoriedad de que los titulares de parcelas y/o edificaciones ejecutadas en el polígono, deberán integrarse en la correspondiente Entidad de Conservación, que será constituida antes de que sean recepcionadas las obras de urbanización de forma definitiva. Dicha Entidad de Conservación será constituida por los procedimientos y con los requisitos que establece la ley, con el fin de garantizar la colaboración en el mantenimiento y conservación de las obras y servicios del futuro polígono, sin que ello suponga la eliminación de las funciones que le corresponden a la Administración Pública.

- El Informe de Sostenibilidad Económica solamente analiza los ingresos que obtendrá la administración local con el desarrollo del sector, y no los gastos. Además, no analiza los 3 escenarios de desarrollo a que hace referencia el artículo 142.g de la LOTURM.

- Deberá justificarse expresamente el cumplimiento del artículo 124.n) de la LOTURM (plantación o conservación de arbolado).

- Deberá subsanarse algunos errores tipográficos: el art. 43 de las NNUU del Plan Parcial habla de dos unidades de actuación, cuando el proyecto solo contempla una, la página 48 de la Memoria se refiere al Plan Parcial AE_6, etc.

Se contempla una única unidad de actuación a gestionar por compensación, ya que el propietario que promueve la Modificación del Plan Parcial tiene en propiedad más del 50% de los terrenos del ámbito (realmente ostenta más del 89%).

El Programa de Actuación aportado como documento anexo independiente para su tramitación junto con el Plan Parcial (Art. 199.2 de la LOTURM) incluye los contenidos previstos en el artículo 198 de la LOTURM, pero falta incorporar un Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación, en virtud del artículo 207.3 de la LOTURM.

Según lo expuesto, se informa favorablemente el Plan Parcial y Programa de Actuación presentados, y no se encuentra inconveniente técnico en su aprobación inicial.

Tras la aprobación inicial, deberá solicitarse informe a las siguientes entidades:

- Dirección General competente en materia de urbanismo.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, ya que en el último informe recibido quedan aspectos pendientes de subsanación. Se ha aportado la documentación subsanatoria, pero deberá ser ratificada, en su caso, por este organismo.
- Confederación Hidrográfica del Segura, ya que en el último informe recibido quedan aspectos pendientes de subsanación. Se ha aportado la documentación subsanatoria, pero deberá ser ratificada, en su caso, por este organismo.
- Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento, sobre comprobación del cumplimiento de los condicionantes del IAE. Se debe informar sobre si procede incluir el carril-bici en la ordenación del Sector, en coordinación con el planeamiento de los sectores del entorno (ZI1-M2, ZDT-M1, ZR3-M2, ZI1-M1, ZR3-M1), o, por el contrario, no se considera pertinente en esta zona del municipio.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 11 de 23



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- Dirección General de Patrimonio Cultural. En este caso, no es necesario solicitar informe, pero debe recibirse la resolución del expediente que hay en tramitación (Nº exp.: EXC 193/2024, N/ref.: CTCJD/DGPC/SPH) para poder aprobar definitivamente el Plan Parcial.

Una vez se haya expuesto al público y tras los informes de la Dirección General competente en materia de urbanismo y resto de entidades consultadas, deberá aportarse para la aprobación definitiva un documento actualizado de Plan Parcial que incorpore las correcciones solicitadas en este informe, además de las posibles adaptaciones derivadas del informe de la citada Dirección General y el resto de entidades consultadas, así como de posibles alegaciones que se reciban durante el periodo de exposición pública.

DECIMOTERCERO: Solicitado el informe preceptivo de Secretaría, el 4 de julio de 2025 lo emite con dos observaciones y el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos al respecto informa el 9/07/2025 lo siguiente:

“Con fecha 04/07/2025 se emite por parte de la Secretaría General de este Ayuntamiento un informe en el que pone de manifiesto las siguientes observaciones:
Observaciones:

Primera. Se indica que la parcela de equipamiento público local debe tener una longitud de fachada a viario público que garantice su correcta funcionalidad. Para el tamaño de la misma (6.193,44 m²), se estima una longitud mínima de fachada razonable de 35-40 m. Se considera que previamente deberá quedar claramente definida la parcela de equipamiento municipal que reúna los requisitos necesarios para el servicio público, antes de proceder a la aprobación inicial del Plan Parcial que determina la ordenación del sector.

Segunda. En cuanto a los deberes de conservación y la constitución de Entidad Urbanística colaboradora de conservación, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 188 de la LOTURM, debiendo contemplarse también en el Plan.

La Primera observación ya estaba recogida previamente en los informes de la Concejalía de Urbanismo. Se estima que la subsanación de esta cuestión, por razones de simplificación de la tramitación administrativa, puede realizarse antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial junto con el resto de correcciones solicitadas en estos informes, además de las posibles adaptaciones derivadas del informe que emita la Dirección General competente en materia de urbanismo y el resto de entidades que sean consultadas, así como de posibles alegaciones que se reciban durante el periodo de exposición pública. De esta manera, en la versión de Plan Parcial que resulte aprobado definitivamente, que es la versión con eficacia normativa, quedarán subsanadas todas las cuestiones, incluidas las relativas a las parcelas de equipamientos públicos.

Respecto de la Segunda observación, la versión de Plan Parcial que resulte aprobado definitivamente incluirá que debe tenerse en cuenta el artículo 188 de la LOTURM en cuanto a los deberes de conservación y la constitución de Entidad Urbanística colaboradora de conservación.”

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Artículos 123, 124, 142, 146, 147, 149, 150, 152, 153, 154 a 159, 164, 169, 198, 199, 207 y la Disposición Adicional Primera.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada.
- 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].
- Decreto n.º 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las «Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- 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).
- P.G.M.O de Molina de Segura.
- Ordenanza III.5 reguladora de la tasa por realización de actividad administrativa y expedición de documentos administrativos. Artículo 6, epígrafe tercero, 11.
- Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023, sobre la Junta de Gobierno Local. Cuarto a).
-

Consideraciones Jurídicas:

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

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

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

El plan parcial 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 Parciales contendrán las siguientes determinaciones:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, en la proporción



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 14 de 23



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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

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

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

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

i) Previsión de aparcamientos públicos en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² de aprovechamiento 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 los aparcamientos públicos como privados. En los planes de usos mixtos se establecerán los aparcamientos en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global.

Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de sistemas viario, áreas peatonales, y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y se garantice su ejecución y mantenimiento sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

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

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

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

m) Introducción de parámetros de ecoeficiencia señalados en el apartado l) del artículo 117.1 de la presente ley.

n) Para arbolado:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el plan parcial.

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



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 15 de 23



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable, y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

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

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

— Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.

— Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento y ordenación del tráfico rodado.

— Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.

— Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.

— Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.

— Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.

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

— Normas Generales, conceptos y terminología.

— Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

— Normas de Gestión, sistemas de actuación y plazos de actuación.

— Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

— Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.

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

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

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

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

h) Cuando el Plan Parcial ordene suelo urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje, en los supuestos exigidos por el Plan General. Se deberá justificar el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 16 de 23



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

naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

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

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

Los Planes Parciales podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico y la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

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

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

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

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

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

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

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

La documentación integrante de un instrumento de planeamiento, cuando sea remitida a cualquier organismo público, deberá ser diligenciada y, en su caso, visada por el colegio profesional correspondiente.

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.

Siempre que no estén incluidos en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 154, corresponderá al ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda, la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:

a) Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 17 de 23



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

- b) *Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.*
- c) *Planes Parciales.*
- d) *Planes Especiales.*
- e) *Estudios de Detalle.*

El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. La formulación del Plan Parcial se iniciará con la adopción de la decisión de abordar la elaboración de un Plan y, cuando menos, comprenderá la preparación de un documento avance de planeamiento, el cual se podrá redactar por los Servicios Técnicos Municipales o bien contratar su redacción, de conformidad con la normativa de contratación pública.

[Tal y como dispone el artículo 152.4 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, 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 su competencia.

Asimismo, tal y como establece el artículo 164 a) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia 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].

Junto con el Documento de Avance se incluirá un documento inicial estratégico ambiental.

El Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, enviará al órgano ambiental, la documentación suficiente con relación al Plan Parcial y a su potencial incidencia ambiental. En concreto, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, presentará ante el órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan parcial y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



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

B. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por alguna de las razones que se establecen en el apartado 4 del citado artículo 29.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

C. Simultáneamente, deberán solicitarse a las Administraciones sectoriales competentes los informes que sean preceptivos con anterioridad a la aprobación inicial que afectarán a los ámbitos que la Legislación sectorial disponga y que quedan reflejados en el Anexo Final.

En el caso de que alguno de los informes sectoriales sea discrepante, si son vinculantes, se deberá obligatoriamente modificar el proyecto; si no lo son, la Corporación se pronunciará sobre los mismos.

Recibidos los correspondientes informes, las consideraciones e indicaciones contenidas en los mismos que sean vinculantes o aquellos otros que se consideren convenientes, deberán incorporarse a las determinaciones del Plan.

D. El órgano ambiental, recibida la documentación y consultadas las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este informe podrá determinar que:

a) El plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y notificará esta decisión al Ayuntamiento, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas, para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe la tramitación prevista para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

b) El plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

E. El informe ambiental estratégico se notificará por el órgano ambiental al Ayuntamiento. Además, dicho órgano ambiental lo remitirá para su publicación en el Boletín oficial de la Región de Murcia, sin perjuicio de la publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

F. Terminada la fase avance de elaboración del Plan parcial y tras la recepción del informe ambiental estratégico emitido por el órgano ambiental, así como los restantes informes previos a la aprobación inicial, el Alcalde [artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local] dictará resolución aprobando inicialmente el Plan Parcial.

G. Con la resolución de aprobación inicial, que incluye el estudio ambiental estratégico, se



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 19 de 23



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

adoptará el de apertura del trámite de información pública durante un plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y publicación en la sede electrónica del Ayuntamiento, para la presentación de alegaciones.

H. La resolución de aprobación inicial del Plan Parcial determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

I. Simultáneamente a la información pública, 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 cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.

En cualquier caso, aun cuando no sean preceptivos, se podrán solicitar todos aquellos informes que se entiendan precisos para la mejor formación del Plan Parcial.

Recibidos los correspondientes informes, las consideraciones e indicaciones contenidas en los mismos deberán incorporarse a las determinaciones del Plan.

J. Concluida la información pública, los Servicios Técnicos Municipales y los responsables técnicos del equipo redactor al que, en su caso, se hubiese encomendado la redacción del Plan, estudiarán las alegaciones que hayan podido presentarse en el trámite de información pública y emitirán informe sobre las mismas.

K. A la vista de los informes emitidos, alegaciones y sugerencias y alternativas presentadas durante la información pública, el Pleno del Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del Plan Parcial con las modificaciones que en su caso, procedieran, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 c) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

L. La aprobación definitiva del Plan parcial se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del órgano que los haya aprobado.

El anuncio de aprobación definitiva deberá contener el siguiente contenido:

- La resolución que aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento.*
- Un extracto que incluya aspectos ambientales previstos en su legislación específica.*
- La normativa urbanística del plan.*
- Una dirección electrónica en la que se pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.*

[Por su parte, el artículo 25.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone que los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística se publicarán en el Boletín Oficial correspondiente.]



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



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

M. Asimismo, el plan aprobado definitivamente y una 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.

Elaboración y aprobación de los programas de actuación.

Los programas de actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública. El ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

Cuando la ordenación pormenorizada no se recoja en el planeamiento general y se actúe mediante los sistemas de compensación y concertación directa, los programas de actuación se tramitarán y aprobarán conjuntamente con el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

El sistema de actuación elegido es el de compensación que tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador los propietarios constituidos en Junta de Compensación.

La iniciativa para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación corresponde a los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público. En este caso el promotor es un propietario, PROFU, SA, que ostenta más del 89%.

Esta iniciativa se realizará por los propietarios, en el porcentaje señalado en el apartado anterior, del siguiente modo:

a) Cuando la ordenación pormenorizada fuera establecida por el plan general, mediante la presentación de un programa de actuación.

b) Cuando la ordenación pormenorizada fuera remitida a planeamiento de desarrollo, mediante la presentación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda junto con el programa de actuación.

3. En este sistema el programa de actuación deberá contener, en todo caso, el proyecto de estatutos, para su tramitación y aprobación conjunta con el programa de actuación.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación a la Junta de Gobierno Local por el artículo 21.1 j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el apartado Cuarto a) del Decreto de Alcaldía de 19 de junio de 2019, sobre la Junta de Gobierno 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:

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 21 de 23



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

PRIMERO: Aprobar, con carácter inicial, el Plan Parcial Industrial Genérico Molina 3 "ZI1-M3" junto con el Programa de Actuación, promovido por Profu, S.A., con CIF: A30023857 (firmado electrónicamente el 13/12/2024), incorporando al expediente el Informe Ambiental Estratégico.

SEGUNDO: Abrir un período de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Región de Murcia, y en la sede electrónica del Ayuntamiento. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

TERCERO: Para la aprobación definitiva el promotor deberá subsanar todas las observaciones que determina el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos en su informe de 31/03/2025, transcrito en el antecedente duodécimo, e incorporar al Programa de Actuación el proyecto de estatutos para su aprobación conjunta.

CUARTO: Notificar a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo de la información pública, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

QUINTO: Requerir informe a la Dirección General competente en materia de Urbanismo, sobre los aspectos de la legalidad y oportunidad territorial, así como a los siguientes organismos:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, ya que en el último informe recibido quedan aspectos pendientes de subsanación. Se ha aportado la documentación subsanatoria, pero deberá ser ratificada, en su caso, por este organismo.

- Confederación Hidrográfica del Segura, ya que en el último informe recibido quedan aspectos pendientes de subsanación. Se ha aportado la documentación subsanatoria, pero deberá ser ratificada, en su caso, por este organismo.

- Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento, sobre comprobación del cumplimiento de los condicionantes del IAE. Se debe informar sobre si procede incluir el carril-bici en la ordenación del Sector, en coordinación con el planeamiento de los sectores del entorno (ZI1-M2, ZDT-M1, ZR3-M2, ZI1-M1, ZR3-M1), o, por el contrario, no se considera pertinente en esta zona del municipio.

SEXTO: Liquidar la tasa de 576,02 € prevista en la Ordenanza reguladora de la Tasa por la realización de la actividad administrativa de expedición de documentos Administrativos.

Molina de Segura, a fecha de la firma electrónica"

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



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 22 de 23



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

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

Vº Bº



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704321623102711274
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 23 de 23