



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2023/8915
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN SECTOR ZDT-M1

DOÑA SONIA MORENO LÓPEZ, Secretaria Accidental 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 16 de diciembre de 2025, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

4. EXPEDIENTE 2023/8915:

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN – PLAN PARCIAL. PROFU S.A. APROBACIÓN INICIAL.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2023/8915 de la Concejalía de Urbanismo que copiada literalmente, dice:

“Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejal Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, en virtud de las facultades a tal cargo conferidas, eleva a la Junta de Gobierno Local para su aprobación la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

En relación con el expediente del Plan Parcial del Sector ZDT-M1, emito el siguiente informe-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 8 de abril de 2008 José Montoya Carrasco, en calidad de apoderado de la Mercantil PROFU, S.A. con CIF: A-30023857, presenta Plan Parcial del Sector ZDT-M1 para su tramitación.

Segundo: Tras varias subsanaciones, por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2009, se acordó aprobar, con carácter inicial, el Plan Parcial del Sector ZDT-M1 y someterlo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el BORM y en dos diarios de mayor difusión regional, así como notificar individualmente a los titulares que consten en Catastro para que puedan alegar lo que estimen oportuno. Sin perjuicio de que se subsanen ciertas deficiencias, con anterioridad a la aprobación definitiva.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Tercero: El acuerdo se publicó en el BORM 182 de 8 de agosto de 2009, en los diarios El Faro y La Opinión de 31 de julio de 2009, y se notificó a los titulares catastrales.

Cuarto: Desde entonces se suceden la emisión de distintos informes sectoriales que se van remitiendo al promotor para su subsanación, y el 13 de junio de 2018 el promotor presenta documentación llegando a la conclusión de que se trata de un USO INDUSTRIAL, solicitando una nueva información pública antes de su aprobación definitiva.

Quinto: En fecha 10 de septiembre de 2018 el Ingeniero de Caminos Municipal emite informe poniendo de manifiesto una serie de subsanaciones y concluyendo que antes de continuar con la tramitación del Plan Parcial, deberá aportarse un documento en el que se cumplan las premisas de este informe. Respecto del trámite ambiental, una vez aclarado que el uso global predominante es el industrial, es claro que deberá someterse al trámite ambiental que corresponda según la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada.

Sexto: Tras la nueva documentación presentada por el promotor (Plan Parcial y Programa de Actuación, Estudio hidrológico y de Impacto Acústico y Documento Inicial Estratégico para Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria), en fecha 29 de abril de 2019 el Ingeniero de Caminos Municipal emite informe que en lo que interesa se transcribe:

“(...) El promotor ha optado por someter el expediente a los procedimientos reglados en la legislación ambiental actual (Ley 21/2013, modificada por la Ley 9/2018).

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre:

(...)

Por otro lado, la Disposición Adicional primera de la LOTURM establece que:

(...)

Dado que la superficie total ordenada supera las 100 Has, el Plan Parcial sería objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria. A tal efecto, el Plan incluye un Documento Inicial Estratégico.

El Documento Inicial Estratégico aportado incluye los apartados recogidos en el artículo 18.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Por tanto, debe remitirse al órgano ambiental junto con el Plan Parcial, que, a los efectos ambientales, tendrá la consideración de “borrador de plan” para el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria. A tal efecto, cabe indicar que, con independencia que se realice un análisis más profundo en etapas posteriores de la tramitación del Plan, las superficies, consideraciones y parámetros de la ordenación y zonificación recogidas en el mismo son acordes y coherentes con los estándares de la legislación urbanística vigente. La tramitación ambiental y urbanística del Plan Parcial, a partir de este momento, es la regulada en los artículos 17 a 27 de la Ley 21/2013, así como el artículo 140 del TRLSRM, ya que el promotor, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la LOTURM, ha optado por continuar en cuanto a procedimiento y determinaciones, rigiéndose por la legislación urbanística anterior (TRLSRM).”

Séptimo: En fecha 6 de mayo de 2019 se remite la documentación a la Dirección General de Medio Ambiente para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, y el 10/07/2019 el Ingeniero de Caminos Municipal sugiere que se someta esta última versión del Plan a una nueva información Pública al incluir modificaciones sustanciales tanto en la documentación gráfica como escrita respecto a las versiones anteriores. Tras el informe jurídico el 12/07/2019 se resuelve someter





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

a un nuevo periodo de información pública de un mes, el Plan Parcial del Sector ZDT-M1 y notificarse individualmente a los titulares que consten en catastro para que por el mismo plazo puedan presentar alegaciones.

Octavo: El nuevo periodo de información pública se publicó en el BORM 183 de 9/08/2019, en los diarios La Opinión el 30/08/2019 y La Verdad el 3/09/2019, y se notificó a los titulares catastrales, efectuándose la última notificación el 9/08/2019.

Noveno: Aportado por Profu, S.A informe arqueólogo de la prospección preventiva sin extracción de tierras, se remite a la Dirección General de Medio Ambiente como parte de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, y en fecha 6/08/2019 emite informe para subsanar deficiencias en la solicitud para iniciar dicha evaluación.

Décimo: En fechas 18 y 19 de noviembre de 2019 Profu, S.A. presenta la documentación solicitada por la Dirección General de Medio Ambiente para iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que es remitida el 18/12/2019.

Undécimo: En fecha 23/12/2019 se certifica que durante el periodo de información pública se han presentado dos alegaciones, por la Oficina de Empresa de Molina de Segura (5/09/2019) y por la Federación de AA.VV. Interbarrios de Molina de Segura (14/10/2019).

Duodécimo: Tras recibir una serie de informes sectoriales y remitir la documentación subsanatoria presentada por la promotora del expediente a la Dirección General de Medio Ambiente, el 23/02/2024 dicha Dirección General emite DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL SECTOR ZDT-M1, TÉRMINO MUNICIPAL DE MOLINA DE SEGURA.

Decimotercero: Presentado por la Promotora Refundido del Proyecto, Programa de Actuación y Documento de Alcance, el 17/11/2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos Municipal emite informe, que en lo que interesa se transcribe:

“Con fecha 23/02/2024 se emite por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de la Región de Murcia, actuando como órgano ambiental en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (Exp. EAE20190009), el DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL SECTOR ZDT-M1, TÉRMINO MUNICIPAL DE MOLINA DE SEGURA.

Existe un Plan Parcial del Sector ZDT-M1 aprobado inicialmente por acuerdo de la JGL de 07/07/2009 (BORM de 08/08/2009).

Posteriormente, el promotor presentó nueva documentación del Plan Parcial actualizada a fecha Marzo de 2.019, optando por someter el expediente a los procedimientos reglados en la legislación ambiental actual (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental). El Plan Parcial sería objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria. A tal efecto, el Plan incluyó un Documento Inicial Estratégico y se remitió al órgano ambiental autonómico (Dirección General de Medio Ambiente de la Región de Murcia) para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. A la vez, por Resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 12/07/2019 (BORM de 09/08/2019), se sometió el Plan Parcial a un nuevo periodo de exposición pública dado que las adaptaciones recogidas en la documentación del Plan Parcial actualizada a Marzo de 2.019 incluía modificaciones sustanciales tanto en la documentación gráfica como escrita





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

respecto de las versiones anteriores del Plan Parcial, en aras de dotar de transparencia y publicidad a la tramitación del expediente. Durante el periodo de exposición pública se recibieron dos alegaciones formuladas por la Oficina de Empresas municipal (05/09/2019) y por la Federación de Asociaciones de vecinos Interbarrios (14/10/2019).

La Oficina de Empresas municipal alega lo siguiente:

1- Rectificar la línea divisoria entre la zona de Equipamientos Básicos (QB2) y la de Espacio Verde Básico 5 (EVB), situadas al noroeste del sector, y actualmente delimitadas por una línea muy quebrada y sin medidas fijas. Esta línea conforma dos parcelas de muy irregulares dimensiones, que hacen imposible su aprovechamiento útil en condiciones, a la vez que dificulta el vallado y realización de encintado de parcelas cuando llegue el momento de edificarlas. Se propone que la línea divisoria se trace completamente recta y perpendicular al vial Sistema General, respetando las superficies actuales planeadas.

Si bien la propuesta planteada por la Oficina de Empresas municipal de que la "línea divisoria se trace completamente recta y perpendicular al vial Sistema General, respetando las superficies actuales planeadas." no se puede cumplir porque dejaría fuera de la zona verde a hábitats de interés comunitario prioritarios y a flora protegida ligada a yesos, lo que sería incompatible con su conservación, sí se estima conveniente que se regularicen los límites de la parcela de equipamientos públicos con la zona verde EVB-3 mediante líneas poligonales que den lugar a un contorno menos irregular, garantizando en cualquier caso que los hábitats de interés comunitario prioritarios y la flora protegida ligada a yesos queden incluidos dentro de la Zona Verde. Por tanto, se estima parcialmente la alegación.

2- Encauzar debidamente la Rambla de las Canteras para formar una línea recta, ahorrando trazado, peligro de desbordamiento y gastos de encintado del Espacios Verde Básico 1 y 2 (EVB), situados al norte del sector. De esta manera el curso fluvial fluiría paralelo a la Autovía A-30 y al Sistema General 8SGC), ya que con el trazado actual planeado, se hace difícil el aprovechamiento real de ambas zonas verdes citadas.

Los criterios establecidos en los informes de la CHS es que se delimite el Dominio Público Hidráulico con su forma natural actual y se excluya del sector a efectos de aprovechamiento y cesiones. Por tanto, se desestima la alegación.

La Federación de Asociaciones de vecinos Interbarrios alega lo siguiente:

1- La instalación de un polígono industrial de estas características en nuestro término municipal es positivo para la reindustrialización y para dinamizar la economía local, si se cumplen los requisitos legales correspondientes.

Este servicio técnico municipal no puede estar más de acuerdo. Se estima la alegación.

2. Sería un error que con las inversiones millonarias que se van a llevar a cabo para hacer y acondicionar nuevos viales, en especial, los paralelos a la A30, no se tuviese en consideración la transformación del seminudo de las Urbanizaciones, a la salida del Barrio San Miguel, para transformarlo en un nudo completo que posibilite la entrada y salida hacia Murcia y la entrada y salida hacia Albacete y Madrid. Pedimos a las autoridades se nos confirme si se recoge esta actuación en las previsiones de ejecución y, de no ser así, que se hagan las gestiones oportunas para que se incluya en el desarrollo del proyecto.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

El seminudo citado no forma parte del objeto del presente Plan Parcial. Por tanto, se desestima la alegación.

3. Téngase en consideración que la cesión de terrenos para zonas verdes lo son en espacios inservibles y ramblizos que hay que acondicionar. Sería lamentable que tuviese que hacerse con el presupuesto municipal. ¿Las deja la empresa ya acondicionadas para el uso por parte de la ciudadanía? De no ser así sugerimos que las zonas verdes cambien de ubicación para minimizar los costes de adecuación.

El acondicionado y urbanización de las zonas verdes forma parte de las obras de urbanización del sector. Por tanto, deberán ser sufragadas por el urbanizador. Por tanto, la alegación se ha estimado.

4. El desarrollo del Polígono Industrial necesita de unos informes de impacto ambiental que están en tramitación y que, antes de la puesta en marcha del mismo, se tienen que obtener y dar a conocer a la ciudadanía con las actuaciones necesarias, para preservar el medioambiente. Solicitamos que se nos remita cuando estén elaborados.

Los informes recibidos durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial están incluidos en el expediente. Cuando el expediente esté en exposición pública, dichos informes estarán a disposición de la ciudadanía para su consulta. Por tanto, la alegación se ha estimado.

5. La construcción de las naves y oficinas, centros de logística y el asfaltado de los viales necesarios recogerán las aguas pluviales de la zona que irían a parar a la Rambla de los Calderones, ya saturada de caudales que tiene que evacuar. ¿Qué medidas y actuaciones se van a adoptar para la recogida (tanques de tormenta, balsas de laminación,...) y tratamiento de pluviales del Polígono? Téngase en consideración que las aguas pueden venir con contaminantes que deberían ser eliminados, para su posible utilización de riego o reutilización para otros menesteres.

Esta cuestión es más propia del proyecto de urbanización, en el que se determinará si es necesario implantar algún sistema de laminación de los caudales de escorrentía. En cualquier caso, la normativa vigente establece la obligatoriedad de la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), que son infraestructuras que, entre otras funciones, contribuyen a la laminación de los caudales de escorrentía. Por tanto, la alegación se ha estimado.

6. Su situación limítrofe con núcleos urbanos en desarrollo urbanístico como Casa Ros y barrios consolidados, como San Miguel y El Carmen producirán un flujo de vehículos que superará con creces la actual. ¿Cómo se va a resolver el problema de aumento de circulación por las zonas urbanas del Barrio de San Miguel, conectado a la Autovía y a accesos a las urbanizaciones?

El principal acceso propuesto en el Plan Parcial es una nueva conexión directa con la autovía A-30 (MU-32 en la actualidad). Además, también se prevé conexiones secundarias con otras áreas industriales del entorno de la CN-301, por lo que el tráfico que este nuevo desarrollo va a provocar en barrios como San Miguel y El Carmen apenas se verá influenciado. Por tanto, la alegación se ha estimado.

7. Preocupa a la ciudadanía la pérdida de caminos públicos que van desapareciendo, integrados en fincas de cultivo o urbanizaciones y es la preocupación referente a esta actuación, el que se





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

consERVE el Cordel de Los Valencianos, por lo que pedimos que se inste a la autoridad competente para que se delimite el Cordel de Los Valencianos por esta Zona del Polígono y futura Urbanización.

El Plan Parcial ha delimitado el trazado del Cordel de los Valencianos a su paso por el Sector, para su conservación, siendo la Subdirección General de Política Forestal y Caza de la Región de Murcia el organismo que deberá validarlo antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Por tanto, la alegación se ha estimado.

Con fecha 24/06/2025, el promotor del Expediente presenta el "Texto Refundido tras Documento de Alcance (Documentación para nueva exposición pública) del Plan Parcial Industrial Sector ZDT-M1" (versión MAYO 2025, fecha de firma electrónica 23/06/2025), que incluye la siguiente documentación, según el índice de documentos aportado:
(...)

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 Documento de Alcance, así como los condicionantes o subsanaciones requeridos en los informes de los organismos consultados. Igualmente, cumple con el guion 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.

Antes de la exposición pública deberá aportarse un Resumen Ejecutivo (artículo 155 LOTURM).

Actúa como promotor la mercantil PROFUSA, que acredita, según datos catastrales, que tiene la propiedad de más del 88% de los terrenos que forman el ámbito a desarrollar excluidos los terrenos de dominio público, por lo que está legitimada para impulsar el desarrollo urbanístico del sector por el sistema de Compensación (artículos 147 y 207 de la LOTURM), aunque también contempla la posibilidad de actuar por Concertación Directa si se garantizara solidariamente la actuación por todos los propietarios.

La ficha de planeamiento del Plan General establece una superficie total del sector, incluidos los sistemas generales, de 1.087.632 m² (890.488 m² de sector neto y 197.144 m² de sistemas generales, de los que 111.828 m² son sistemas generales de espacios libres y 85.316 son sistemas generales viarios o de comunicaciones), con un coeficiente de edificabilidad de referencia de 0,60 m²/m² y un coeficiente de edificabilidad resultante de 0,7328 m²/m².

La ordenación del Plan Parcial declara una superficie total medida del ámbito de 1.087.581 m², y excluye el dominio público de la Autovía A-30 (actualmente MU-32), el dominio público hidráulico y el dominio público pecuario, que suman una superficie de 87.919 m², quedando una superficie del ámbito a efectos de aprovechamiento y cesiones de 999.662 m². De esta superficie, se destina a sistema general de espacios libres, según la grafía de los planos, una superficie de 114.694 m², y a sistema general viario una superficie de 132.402 m², que incluye el sistema general de comunicaciones que cruza el sector en sentido Este-Oeste y la reserva de terrenos para la nueva autovía Arco Norte de Murcia. Se ajusta el coeficiente de edificabilidad del sector a 0,56484 m²/m² para que el coeficiente de aprovechamiento resultante no supere 0,75 m²/m², que es el máximo permitido por la LOTURM para ámbitos urbanizables de actividad económica.
(...)





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Se hacen las siguientes observaciones a subsanar antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica:

- En el documento 00 (Anexo subsanaciones), en las dos primeras páginas hay algunas referencias incongruentes (Parcela SI-4 que no existe, Documento Ambiental Estratégico en vez de Estudio Ambiental Estratégico).

- En la página 29 de la memoria, hay un error en la suma de EVE y EVB.

- La ficha del PGMO adaptada a las superficies reales no debe incluir una reserva mínima para viario u otros (dotaciones locales), por resultar innecesario, ya que no hay legislación o normativa aplicable que lo exija.

- Se debe corregir las páginas 40 y 71 de la memoria. La superficie mínima exigible para mejora ambiental según las Directrices de Suelo Industrial es el 20% del ámbito completo, incluidos los sistemas generales, ya que los propios sistemas generales forman parte de la superficie de mejora ambiental. Por tanto, el mínimo es el 20% de 999.662 m². Aun así, la superficie destinada a mejora ambiental cumple.

- Se debe corregir la página 44 de la memoria. El índice de edificabilidad resultante es erróneo.

- Se debe corregir la página 60 de la memoria. El estándar mínimo de plazas de aparcamiento es erróneo. Son 2.824 (se debe redondear hacia arriba). Corregir también en la página 71 y resto de documentación. En la página 80 habla de 2.883 plazas. Tomando como datos correctos los del plano P-14, el número de plazas de aparcamiento en viario público es de 2.883, que cumple con el estándar mínimo (1 plaza cada 200 m²t), que ascendería a 2.824. La reserva mínima para personas con movilidad reducida (1 plaza de cada 40) asciende a 73 plazas, que deberán ser dispuestas en el viario público.

- Se debe corregir la página 76 de la memoria. La Orden VIV/561/2010 está derogada. Debe justificarse la accesibilidad en relación con la normativa vigente.

- Falta el informe de I-DE (Iberdrola) sobre el punto de entronque de suministro de energía eléctrica. Los informes del resto de servicios son de hace casi 20 años. Deberán presentarse actualizados.

- En el informe de sostenibilidad económica se cita que los escenarios expansivo, normal y reducido están previstos para 6, 12 y 24 años, cuando los cálculos están realizados para 8, 16 y 32 años.

- Se hecha en falta una tabla de superficies completa con todas las parcelas desglosadas, incluidos los CTs. Se han detectado algunos errores o incoherencias en las superficies reflejadas en los planos y las tablas y entre diferentes documentos:

La parcela SI1-1 tiene 4.146 m² en tablas frente a 4.196 m² en planos.

En los planos de ordenación se zonifican varias zonas estanciales SV2 con una superficie mayor que la de los cuadros de superficies, en los que, además, se indica que se consideran áreas de mejora ambiental. Por otro lado, una de ellas parece estar incluida dentro del Sistema General de Comunicaciones (SGC), por lo que las superficies estarían superpuestas, lo que es incoherente con su consideración como superficies independientes en el cuadro de superficies.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

La superficies de espacios de dominio público en las tablas no suman lo que indica la tabla (550.719 m² frente a 551.259 m²).

La superficie total del sector reflejada en el apartado 7.3 del Plan de Actuación es incorrecta.

- Se aportan dos documentos de Estudio Económico, con contenidos diferentes. Deberá eliminarse uno de ellos. Según los datos de uno de ellos (página 114), la operación urbanística no sería viable, porque los recursos son inferiores a los costes estimados de urbanización. En el otro documento de Estudio Económico, que se intuye que debe ser el válido, la viabilidad económica no está relacionada con los costes totales, ya que falta tener en cuenta el coste de las conexiones. Aparte, faltan los costes de conexiones de infraestructuras eléctricas y viarias. En el cuadro de repercusiones, en la determinación del IVA debe incluirse también el correspondiente a las conexiones con infraestructuras.

- Deberá evitarse la superposición del Sistema General de Comunicaciones (SGC) con los hábitats de interés comunitario prioritarios y la flora protegida ligada a yesos.

- Deberá garantizarse la continuidad de los viales que cruzan con la futura autovía Arco Norte de Murcia.

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 excluido el dominio público (realmente ostenta más del 88%), aunque también contempla la posibilidad de actuar por concertación directa si se garantizase solidariamente la actuación por todos los propietarios.

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.

Otras observaciones referidas al Programa de Actuación a subsanar antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica, son las siguientes:

- La portada y la carátula de los planos deberán indicar que son los planos del Programa de Actuación (no del Plan Parcial).

- La garantía de urbanización está mal determinada. Debe ser el 10% de los costes totales de urbanización, sin incluir los impuestos (IVA). En el apartado 6.6.8 de las NNUU del Plan Parcial, aparece otra cantidad diferente prevista como garantía, que tampoco está bien calculada.

- Hay un error en el apartado 10 (página 8) en el porcentaje de propiedad que impulsa el desarrollo.

- En el apartado 9.3 debe eliminarse la frase "asumiendo el Ayuntamiento de Molina de Segura la función de Administración tutelante en el ejercicio de las acciones que correspondan para hacer efectivo el reintegro de las cantidades dichas, comprometiendo incluso la práctica de compensaciones si fuere necesario."





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- En el cuadro de repercusiones, en la determinación del IVA debe incluirse también el correspondiente a las conexiones con infraestructuras. Por otro lado, falta incluir los costes de conexiones de infraestructuras eléctricas y viarias.

- 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.

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

Respecto de los informes sectoriales, se hacen las siguientes consideraciones:

- El informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia de fecha 20/05/2020 (N/REF: CO-IN-CA/006-20-4) se indica que "Si bien los accesos a la autovía A-30 del sector ZR3-M2, compartidos con el presente plan parcial, se encontraban informados favorablemente mediante resolución de fecha 4 de diciembre de 2014, del Subdirector General de Explotación y Gestión de Red, tras la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se hace necesario la presentación de un estudio de tráfico y capacidad con una entidad suficiente en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera, a la vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual y futuro de la carretera, estudiando si su implantación influye negativamente en las condiciones de seguridad y/o de servicio del acceso existente y las medidas necesarias para paliar dicha influencia negativa.

En consecuencia, hasta tanto no exista autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, deberá suprimirse del planeamiento toda nueva conexión o modificación de las existentes con las carreteras del Estado salvo las que en el informe sean aceptadas expresamente"

Este acceso deberá tener la autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes para que el Plan Parcial pueda aprobarse definitivamente, ya que el resto de accesos previstos tienen evidentes limitaciones: el camino de Casa Ros y la calle Portman de La Polvorista, que conecta con la CN-301, tienen una sección insuficiente, al menos en algunos tramos de los mismos, para dotar de un acceso adecuado a los nuevos desarrollos de actividad económica de la zona (ZDT-M1, ZI1-M2 y ZI1-M3). 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. Si bien el sector ZI1-M2 tiene la posibilidad de conexión con la C/Blanca y Av. de la Vega Media del Polígono Industrial La Polvorista Norte, un desarrollo del tamaño del sector ZDT-M1, junto con los sectores ZI1-M2 y ZI1-M3 no pueden depender de viales interiores de otro polígono para sus accesos. Los otros accesos previstos del sector ZDT-M1 por el Oeste depende del desarrollo de otros sectores (ZR1-M8, ZR2-M1, ZR4-M2) o de la ejecución de un tramo de vía de servicio junto a la Autovía A-30 cruzando varios cauces hasta el enlace 130 de dicha autovía, en la zona del barrio de San Miguel y la entrada a El Chorrico y Altorreal.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Posteriormente hay un nuevo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia de fecha 18/10/2023 (N/REF: CO-IN-CA/006-20-4) según el Documento de Alcance (DAL), que indica que siguen existiendo las mismas deficiencias que en el informe anterior.

El resto de cuestiones de dichos informes serán informadas por este organismo en el siguiente paso de los tramites administrativos del Plan Parcial (sometimiento a información pública y solicitud de informes a los organismos). Deberá disponerse del informe favorable de este organismo antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica. Al respecto, cabe indicar que el Plan Parcial incorpora un Estudio de Tráfico (Documento nº07) y un Estudio de Impacto acústico (Documento nº08).

- Respecto de los informes de la DG de Patrimonio Cultural (N/expdte.: EXC 248/2022, N/ref.: CPTCD/DGPC/SPH) se cita en el Plan Parcial (Documento 00, justificación de subsanaciones) que «la Dirección General de Patrimonio Cultural que resolvió en fecha 24-04-2023 "Autorizar, desde el punto de vista del patrimonio cultural, el "Proyecto en Plan Parcial ZDT-M1", Molina de Segura, una vez examinados los resultados de las intervenciones realizadas de estudio de impacto sobre el patrimonio cultural (prospección y estudio y descripción con valoración de tres inmuebles de interés etnográfico: Casa Ros, Aljibe y Calera) y comprobado que no existen inconvenientes desde la perspectiva del patrimonio cultural para continuar con el proyecto ni necesidades de conservación de los bienes evaluados.»

En el documento definitivo ambiental será recogido dicha resolución y sus consecuencias, así como la observación de su punto 2: "Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos, arqueológicos o paleontológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado, cuidando entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado."»

No se ha localizado esta Resolución favorable entre la documentación del Plan Parcial. La Resolución incorporada al Documento nº12 del Plan Parcial es otra anterior de fecha 31/10/2022. Deberá incorporarse la Resolución de fecha 24/04/2023 al Plan Parcial antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica.

- Respecto del informe de la Dirección General de Medio Natural (Subdirección General de Política Forestal y Caza) (N/REF: AF20200034), como se requerirá nuevo informe de este organismo en el siguiente paso de los tramites administrativos del Plan Parcial (sometimiento a información pública y solicitud de informes a los organismos), deberá disponerse del informe favorable de este organismo antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica.

- Respecto de la Confederación Hidrográfica del Segura, se dispone de un informe emitido con fecha 10/03/2021 (N/REF: INF-587/2009) y de otro posterior emitido con fecha 15/02/2024 (N/REF: INF-587/2009), en los que dicho organismo manifiesta que quedan aspectos pendientes de subsanación. Estos aspectos serán informados por este organismo en el siguiente paso de los tramites administrativos del Plan Parcial (sometimiento a información pública y solicitud de informes a los organismos). Deberá disponerse del informe favorable de este organismo antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica. Al respecto, cabe indicar que el Plan Parcial incorpora un Estudio Hidrológico e Hidráulico (Documento nº6).





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- Respecto del informe recibido del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático de la Dirección General del Medio Natural, deberá incorporarse a la normativa del Plan Parcial todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias de mitigación y adaptación al cambio climático relacionadas con el futuro proyecto de obras de urbanización, así como las dirigidas a las futuras actividades a implantar en el ámbito, que se recogen en el informe de fecha 08/04/2020. Estas medidas deberán estar incorporadas al Plan Parcial antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica.

- No se ha localizado en el expediente el informe de la Dirección General de Medio Ambiente. Sección de Gestión y Disciplina Ambiental, emitido en fecha 31/03/2020 según el Documento de Alcance. En cualquier caso, se volverá a solicitar informe a este organismo en el siguiente paso de los trámites administrativos del Plan Parcial (sometimiento a información pública y solicitud de informes a los organismos). Deberá disponerse del informe favorable de este organismo antes de la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Respecto del Estudio Ambiental Estratégico, antes de la exposición pública debe corregirse el título en la portada del Documento que indica erróneamente "Documento Ambiental Estratégico", aunque el resto del contenido sí está referido a un Estudio Ambiental Estratégico. El contenido del mismo cumple con lo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, pero no se ha incluido un mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación, tal y como establece el art. 22.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Antes de la exposición pública, deberá incluirse un mapa de riesgos naturales en el Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 106 de la Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada, por remisión a lo dispuesto por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, referido a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

De acuerdo, con los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental (LEA), y el artículo 107 de la Ley 4/2009, de Protección ambiental integrada (LPAI), una vez se arreglen los aspectos indicados en el presente informe para su subsanación antes de la exposición pública (aportación de un resumen ejecutivo, inclusión del mapa o mapas de riesgos naturales en el Estudio Ambiental Estratégico y corrección de su portada), se informa favorablemente la documentación que obra en el expediente y procede someter a información pública el Plan Parcial y el Estudio Ambiental Estratégico por un plazo 45 días hábiles (LEA y LPAI). Simultáneamente, deberá solicitarse informe tanto de aspectos ambientales como sectoriales a los organismos que se enumeran en el Documento de Alcance (se debe señalar que indiquen cuáles son los aspectos concretos referidos a cuestiones medioambientales relacionadas con la incidencia del plan en sus competencias específicas, a los efectos de ser tenidos en cuenta en la evaluación ambiental del plan, diferenciándolos de otros aspectos sectoriales de su competencia), otorgándoles un plazo de 30 días hábiles para contestar según la LEA y la LPAI, siempre que no exista un plazo mayor en su propia normativa sectorial. Dado que el Plan Parcial ha sufrido numerosas modificaciones desde su primer aprobación inicial en el año 2.009, y por coherencia con la tramitación prevista en la LOTURM (artículo 164), procede volver a aprobar inicialmente el Plan Parcial antes de su sometimiento a información pública y solicitud de informes a los organismos.

(...)





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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 un documento actualizado de Plan Parcial, Programa de Actuación y Estudio Ambiental Estratégico 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 las alegaciones que obran en el expediente y de posibles alegaciones que se reciban durante el periodo de exposición pública. Deberá incluirse un resumen de cómo se han tenido en cuenta los informes y alegaciones recibidas.

Una vez comprobado que la documentación actualizada de Plan Parcial, Programa de Actuación y Estudio Ambiental Estratégico incorpora todos los aspectos derivados de la normativa sectorial y ambiental, podrá procederse a la remisión del expediente al órgano ambiental para el análisis técnico del expediente y, en su caso, la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Decimocuarto: El 18 de noviembre de 2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos informa que se presenta versión actualizada del Estudio Ambiental Estratégico, con el título correcto e incluyendo los mapas de riesgos naturales, pero se observa un error en el Resumen ejecutivo. Notificado al interesado y aportada la documentación subsanando dicho error, el 25/11/2025 el técnico informa favorable para aprobación inicial.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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, 154 a 159, 160, 165 y 169 y siguientes, 198, 199, 207, y la Disposición Adicional Primera.*
- *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.*
- *NN.UU. del PGMO de Molina de Segura. Capítulo 8. Régimen del Suelo Urbanizable.*
- *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].*
- *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 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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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:

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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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 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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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 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.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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

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

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

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

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

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.





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

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.

En el momento de informar sobre la Evaluación Ambiental Estratégica por el técnico (abril de 2019), se consideró ordinaria, dado que la superficie total ordenada supera las 100 Has, precepto que se modificó, indicando ahora la Disposición Adicional Primera de la LOTURM, que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria, los planes parciales y especiales que no sean de reducida extensión.

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.*
- 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:

Según el artículo 165 de la LOTURM. Especialidades en la tramitación de los planes parciales, planes especiales y las modificaciones no estructurales del plan general. Los planes parciales, planes especiales, modificaciones no estructurales del plan general y normas complementarias que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria se tramitarán conforme a las reglas previstas en el artículo 160, sin que en ningún caso se alteren las competencias para resolver.

1. Cuando los trabajos de elaboración del Plan hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular un avance con los criterios, objetivos y posibles alternativas, el ayuntamiento lo someterá a información pública durante un mes para la presentación de sugerencias.

Junto con el avance, se formulará y expondrá al público la documentación necesaria para iniciar el trámite ambiental, conforme a la legislación específica.





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

Simultáneamente, se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos, se realizará el trámite de consultas previsto en la legislación ambiental y se solicitarán los informes que, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial específica, procedan.

A la vista del resultado de las consultas e informes que procedan, el ayuntamiento dispondrá lo conveniente para la elaboración del plan.

2. Terminada la fase de elaboración del plan, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación inicial que contendrá el estudio ambiental estratégico así como el resto de instrumentos complementarios precisos. La anterior documentación se someterá a un trámite de información pública de dos meses de duración como mínimo.

Simultáneamente se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, otorgando un trámite de audiencia a los ayuntamientos limítrofes.

Los informes y las consultas habrán de evacuarse en el plazo de dos meses, cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.

3. A la vista del resultado de la información pública y de las consultas y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación provisional del plan con las modificaciones que procedieren, que podrán afectar también al estudio ambiental estratégico.

4. El plan aprobado provisionalmente y el estudio ambiental estratégico se remitirán al órgano ambiental para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

5. Las modificaciones realizadas en el documento aprobado provisionalmente serán sometidas a un nuevo trámite de información pública si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial respecto al plan aprobado inicialmente.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial, pero no las alteraciones puntuales de los elementos integrantes del mismo.

6. El ayuntamiento podrá someter de forma parcial a nueva información pública las modificaciones introducidas en el acuerdo de aprobación provisional en las áreas que se delimiten.

7. Cumplidos estos trámites, el ayuntamiento resolverá sobre su aprobación definitiva.

8. 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.





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

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 50%.

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 22 de junio de 2023, 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

PRIMERO: *Aprobar, con carácter inicial, el Plan Parcial del Sector ZDT-M1 junto con el Programa de Actuación, promovido por Profu, S.A., con CIF: A30023857 (versión "Mayo 2025, firmado electrónicamente el 23/06/2025), incorporando al expediente el Estudio Ambiental Estratégico.*

SEGUNDO: *Abrir un período de información pública durante dos meses, 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: *Someter el Plan al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental, solicitando los siguientes informes sectoriales:*

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO:





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

- *CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA (Organismo autónomo adscrito al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).*

- *DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MURCIA (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).*

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y ENTIDADES DEPENDIENTES:

- *D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL (Consejería de Presidencia, Turismo, Cultura y Deportes).*

- *D.G. MEDIO NATURAL (Subdirección General de Patrimonio Natural y Cambio Climático. Servicio Fomento Medio Ambiente y Cambio Climático).*

- *SUBDIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA FORESTAL Y CAZA.*

- *D.G. MEDIO NATURAL (Subdirección General de Patrimonio Natural Y Cambio Climático Sº Biodiversidad, Caza Y Pesca Fluvial).*

- *D.G. DE SALUD PÚBLICA Y ADICCIONES (Consejería de Salud).*

- *D.G. DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS (Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias).*

- *D.G. DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA. Servicio de Ordenación del Territorio. (Consejería de Fomento e Infraestructuras).*

- *D.G. DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA. Servicio de Urbanismo. (Consejería de Fomento e Infraestructuras).*

- *D.G. DEL AGUA (Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias).*

- *DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA Y ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA (Consejería de Empresa, Empleo, Universidades y Portavocía).*

- *D.G. MEDIO AMBIENTE. Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental. (Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias).*

- *D.G. MEDIO AMBIENTE. Servicio de Gestión y Disciplina Ambiental. (Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias).*

ADMINISTRACIÓN LOCAL:

- *AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA. Concejalía de Medio Ambiente.*

ENTIDADES Y PERSONAS INTERESADAS:

- *ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE LA REGIÓN MURCIANA (Regional).*





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- ASOCIACIÓN DE NATURALISTAS DEL SURESTE (ANSE) (Regional).

Y otorgar un trámite de audiencia a los Ayuntamiento limítrofes (Ayuntamiento de Murcia).

Los informes y las consultas habrán de evacuarse en el plazo de dos meses, cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.

CUARTO: Previo a la aprobación provisional, el promotor deberá subsanar las observaciones que contiene el informe del Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos, de fecha 17/11/2025, respecto al Plan Parcial y Programa de Actuación.

QUINTO: 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.”

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

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

Vº Bº

