



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2024/24396
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL SECTOR ZR1-T2

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 3 de noviembre de 2025, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

17. EXPEDIENTE 2024/24396:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. JUNTA COMPENSACIÓN UA ÚNICA PLAN PARCIAL SECTOR ZR1-T2. APROBACIÓN INICIAL.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2024/24396 de la Concejalía de Urbanismo que copiada literalmente, dice:

“Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejala Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, tiene a bien someter a la consideración de la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA

En relación con el presente expediente relativo a la aprobación del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, emito el siguiente informe jurídico, 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, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero: En fecha 12 de septiembre de 2024, la Junta de Compensación del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, presentó Proyecto de Reparcelación de la de la Unidad de Actuación Única del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, para su tramitación y aprobación.

Segundo: En fecha 8 de noviembre de 2024 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos emite el siguiente informe:



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

“Se presenta Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Sector ZR1-T2 (Fecha de firma electrónica 12/09/2024). Se trata de un sector de uso global residencial de alta densidad que se está gestionando por el sistema de compensación. El Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector ZR1-T2 fueron aprobados definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 31/07/2023 (Expediente 2022/7533, BORM de 10/10/2023) y contemplan el sistema de actuación por Compensación. Se ha constituido una Junta de Compensación para la gestión urbanística del ámbito, mediante escritura de constitución otorgada ante el Notario de Murcia D. José Miguel Orenes Barquero, en fecha 15 de diciembre de 2023, bajo el número 2.524 de su protocolo. Por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 05/02/2024 se aprobó su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Revisada la documentación presentada, se considera acorde con los criterios y contenidos establecidos en el artículo 201 de la LOTURM, haciéndose las siguientes indicaciones:

- Se prevé la expropiación forzosa por falta de adhesión a la Junta de Compensación de las fincas iniciales pertenecientes a los propietarios Hiersa Aceros Corrugados S.A. y Fundación Universitaria San Pablo-CEU, siendo beneficiaria de dicha expropiación la Junta de Compensación, a la que se adjudican parcelas de resultado en función de los derechos de la superficie bruta de aportación de las fincas expropiadas. No se tiene constancia de que se haya presentado para su tramitación el proyecto de expropiación. En cualquier caso, la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación estará supeditada a la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

- Dado que el 30% de la edificabilidad residencial del sector está destinada a vivienda protegida y el restante 70% corresponde a vivienda libre, el proyecto de reparcelación deduce unos coeficientes de homogeneización para valorar el aprovechamiento resultante (Coeficiente 1,00 para la edificabilidad de vivienda libre y 0,97 para la edificabilidad de vivienda protegida). De esta manera, el proyecto determina las Unidades de Valor Homogéneo para repartir el aprovechamiento lucrativo.

- El Ayuntamiento recibe, además de las parcelas de dotaciones (zonas verdes, equipamientos, viario, aparcamientos e infraestructuras), el 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación en 2 parcelas. Una de ellas es de uso residencial para vivienda protegida (Parcela 01.a (VPO)), con una superficie de 1.529,52 m² y una edificabilidad de 5.047,42 m²t. La otra es de uso residencial para vivienda libre (Parcela 06.a), con una superficie de 1.339,40 m² y una edificabilidad de 4.420,02 m²t.

- En las cédulas de las parcelas adjudicadas de uso residencial deberá especificarse los usos compatibles, los retranqueos, la separación entre bloques y la parcela mínima. Estos datos podrán añadirse en el documento que resulte aprobado definitivamente.

Se informa favorablemente el Proyecto de Reparcelación, y no se encuentra inconveniente técnico en continuar con la tramitación para su aprobación inicial.”

Tercero: Por acuerdo de Pleno de 28 de Julio de 2025, se aprobó inicialmente el Proyecto de expropiación por falta de adhesión a la Junta de Compensación del Sector ZR1-T2.

Cuarto: En fecha 26/09/2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos ha informado respecto a los objetivos descritos en la ficha de planeamiento del sector, lo siguiente:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322152060427141
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 7



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

“A requerimiento de los servicios jurídicos municipales, se procede a informar que en la ficha de planeamiento del sector ZR1-T1, dentro del apartado de “Objetivos” se indica lo siguiente: “Se define el conjunto de unidades de actuación ZR1-T1, ZR1-T2, ZR1-T3, ZR1-T4 y ZR1-T5 con la idea de favorecer la vivienda de protección oficial, con especial atención a la vivienda para jóvenes. Será preciso dotar de servicios urbanísticos a todas ellas, adscribiéndose a la ZR1-T1 la iniciativa en el adelanto de las siguientes actuaciones: conexión desde el puente de la carretera nacional con la calle del CEU, ejecución de redonda de conexión con vial de Fadesa, ejecución de vial con dotación de agua potable y saneamiento desde cruce de Don Piel y dotación de suministro eléctrico y telefonía. Le corresponde en el total de las actuaciones un porcentaje de participación en las obras de urbanización del 55,50 %.”

A su vez, en las fichas de los sectores ZR1-T2, ZR1-T3, ZR1-T4 y ZR1-T5 se establece un porcentaje de participación en las obras de urbanización “comunes” que debe “adelantar” el sector ZR1-T1, siendo del 14,50%, 12,00 %, 7,50% y 10,50% respectivamente.

Si bien el reparto de costes en la ampliación, refuerzo y/o conexión con infraestructuras generales comunes a varios ámbitos de desarrollo urbanístico puede parecer viable y beneficioso, llevarlo a la práctica es muy complejo por varias circunstancias:

- En este caso se requiere que sea un sector (ZR1-T1) el que “adelante” las inversiones en infraestructuras, sin establecerse una fecha concreta en la que el resto de sectores beneficiados le restituyan su participación en dichas infraestructuras. Simplemente se establece para el resto de sectores “Satisfacer los gastos de urbanización del conjunto de actuaciones citadas con anterioridad a su gestión y urbanización”. Con estos criterios podrían darse multitud de situaciones que generarían una gran inseguridad jurídica: un primer ejemplo sería que el Sector ZR1-T1 no se desarrolle en primer lugar y no “adelante” esas inversiones: automáticamente se impediría o inviabilizaría el desarrollo de cualquiera de los otros sectores. Otro ejemplo sería que el Sector ZR1-T1 ejecutase estas infraestructuras y que el resto de sectores o algunos de ellos no lleguen a desarrollarse: en este caso el sector ZR1-T1 habría incurrido en unos gastos que no le corresponden.

- Por otro lado, lo más probable es que las compañías suministradoras de servicios urbanos determinen los puntos de entronque para cada sector en función de su localización, tamaño, circunstancias topográficas u otros factores, que impiden que los 5 sectores puedan compartir una conexión común, lo que dificultaría aún más el reparto de costes.

Según lo expuesto y sin poner en duda la buena intencionalidad del redactor del PGMO al establecer estos objetivos en el desarrollo de los sectores ZR1-T1, ZR1-T2, ZR1-T3, ZR1-T4 y ZR1-T5, este servicio técnico informa que en la práctica su aplicación es inviable. En cualquier caso, se trata de unos objetivos y no unas determinaciones de obligado cumplimiento. Y ahondando más, si el objetivo es que se garantice una correcta dotación de servicios urbanos a los 5 sectores, esta dotación está garantizada con la tramitación y aprobación de los proyectos de planeamiento y urbanización de cada uno de los 5 sectores, en los que se establecen por parte de este servicio técnico municipal y de las compañías suministradoras de manera particularizada para cada uno de los sectores, las condiciones de conexión y/o refuerzo o ampliación de las infraestructuras generales con el fin de dotarlos correctamente de cada servicio urbano.”



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322152060427141
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 7



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Legislación aplicable:

- *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.*
El artículo 98. Deberes vinculados a la transformación urbanística, artículo 197. Sistemas de actuación integrada, artículos 201 a 203. Proyecto de Reparcelación, artículos 206 a 211. Sistema de compensación.
- *El Título III del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Valoraciones.*
- *El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el Decreto de Alcaldía sobre la Junta de Gobierno Local de 22 de junio de 2023, Cuarto a).*
- *El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*
- *Ordenanza III.5, reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos. Artículo 6, Epígrafe tercero. 13.*

Fundamentación jurídica:

El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El presente proyecto de reparcelación se ampara en el PGMO de Molina de Segura, aprobado por Orden Resolutoria del Sr. Consejero de Obras Públicas de fecha 11 de julio de 2006, publicada en el BORM de fecha 28 de julio de 2006, que delimita la Unidad de Actuación Única del Sector ZR1-T2, de suelo urbanizable sectorizado residencial de alta densidad en el ámbito de Torrealta (art. 196 de la LOTURM), y en el Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 31 de julio de 2023, publicado en el BORM de 10/10/2023.

La ficha urbanística establece como criterios, destinar no menos del 20% de la edificación residencial a vivienda protegida y satisfacer los gastos de urbanización del conjunto de actuaciones citadas con anterioridad a su gestión y urbanización. Estos criterios junto con los objetivos han sido informados por el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos.

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322152060427141
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 7



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la unidad de actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.
- b) La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.
- d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.
- e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.
- f) No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en «pro indiviso» a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.
- h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.
- i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.
- j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

El proyecto de reparcelación contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta ley.
- b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de estos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.
- c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) Cuenta de liquidación provisional.
- e) Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.

Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322152060427141
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) Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal. La Escritura pública o el documento administrativo será inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cuanto al procedimiento, de conformidad con el artículo 202 (Proyecto de Reparcelación) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento y se someterá a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio inserto en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.

En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva.

En este caso concreto al encontrarse en tramitación el Proyecto de expropiación por falta de adhesión a la Junta de Compensación, no empezará a correr el plazo establecido de los tres meses hasta la aprobación definitiva del dicho proyecto.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial a la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023, Cuarto a).

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

ACUERDOS:

1º. Aprobar, con carácter inicial, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, promovido por la Junta de Compensación del Sector ZR1-T2 de Molina de Segura, con fecha de firma electrónica 12/09/2024.



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

2º. Someter a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento.

3º. La aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación estará supeditada a la aprobación definitiva del proyecto de expropiación por falta de adhesión a la Junta de Compensación.

4º.- Notificar individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto (Ricardo Fuentes e Hijos, S.A, Combustibles Parrilla, S.L.U. y la Junta de Compensación del sector ZR1-T2), así como a los dos propietarios no adheridos a dicha Junta, al no estar aprobado definitivamente el Proyecto de expropiación por no adhesión a la Junta de Compensación (Hiersa Aceros Corrugados, S.A. y Fundación Universitaria San Pablo C.E.U.).

5º. Liquidar la tasa de 576,02 € prevista en el artículo 6, Epígrafe tercero. 11 de la Ordenanza III.5, reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos."

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



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322152060427141
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 7