

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL GENÉRICO MOLINA 3 “ZI1-M3”

MOLINA DE SEGURA (MURCIA)



SITUACIÓN: LAS CANTERAS, 30.500, MOLINA DE SEGURA (MURCIA).

PROMOTOR: PROFU, S.A.

REDACTORES: JOSEFA BOSQUE RUIZ. Arquitecto
JOSE MONTOYA CARRASCO. Abogado

FECHA: NOVIEMBRE 2021
(revisión noviembre 2024)

INDICE

1. INICIATIVA
2. SITUACIÓN
3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
5. ORDENACIÓN PROPUESTA
6. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD
7. PLAN DE ACTUACIÓN

PLANOS ADJUNTOS

P1.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL PGMO AJUSTADA A LA REALIDAD EXISTENTE.

P2.- ZONIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 155 de la LOTURM "En el trámite de información pública de los instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo". El resumen ejecutivo incluirá como mínimo:

1. INICIATIVA.

La redacción del presente proyecto de Plan Parcial ZI1-M3 se realiza de acuerdo con las determinaciones previstas en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM) y el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

Por encargo de la mercantil PROFU, S.A., los redactores proceden a elaborar el presente documento.

2. SITUACIÓN

Los terrenos del Plan Parcial "ZI1-M3" se encuentran situados dentro del término municipal de Molina de Segura, al sureste del núcleo urbano, en el paraje denominado Las Canteras, al norte del Polígono Industrial La Polvorista.

El ámbito "ZI1-M3" se encuentra definido por una serie de elementos geográficos, de infraestructuras existentes o previstas por el PGMO, que le confieren un carácter de unidad geográfica integrada, como indica el artículo 119 de la LOTURM.

El acceso a la zona se puede llevar a cabo por la zona sur, a través de la calle Portman, o bien, a través de la Avenida de la Casa Ros, por la parte norte.

Los límites que definen el ámbito "ZI1-M3" son:

Al norte: linda con el ámbito ZDT-M1, suelo urbanizable sectorizado dotacional-terciario, con planeamiento de desarrollo en aprobación inicial.

Al sur: linda con el ámbito ZI1-M2, suelo urbanizable sectorizado industrial, con planeamiento de desarrollo en tramitación.

Al este: linda con el ámbito PEI-M3, suelo urbano de actividad industrial, con planeamiento de desarrollo sin iniciar.

Al oeste: linda con el ámbito ZI1-M1, suelo urbanizable sectorizado industrial, con planeamiento de desarrollo en fase de consultas de la Evaluación ambiental estratégica de su Modificación, con suelo urbanizable no sectorizado ZSS y con suelo no urbanizable de protección de cauces NP4.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la ordenación detallada de este ámbito de forma que contenga todas las determinaciones necesarias y suficientes para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico que se diseña en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

La redacción de este Plan Parcial está justificada por el artículo 96 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), donde se establece lo siguiente:

⇒ *Artículo 96. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rural de los mismos, según el régimen transitorio establecido en esta ley y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al ayuntamiento, por los promotores que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

Por otra parte, el actual PGMCO califica estos terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado INDUSTRIAL, por lo que en cumplimiento de las prescripciones de este se procede a la redacción del presente Plan Parcial para su desarrollo.

4. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito ZI1-M3 está estratégicamente localizado, ya que se encuentra conectado por el sur con el polígono de La Polvorista.

Se le atribuye un aprovechamiento de referencia de 0,50 m²t/m²s.

La superficie del Ámbito, de acuerdo con la ficha de PGMCO es de 258.174 m²s. Tras ajuste a la realidad existente esta superficie es de 247.310,17 m²s.

A esta superficie ha de descontarse el Dominio Público Hidráulico generado por la existencia de un cauce innominado identificado al suroeste del ámbito, afluente de la Rambla de los Calderones, que en total asciende a 12,98 m².

Por otra parte, en la antemencionada ficha se indica que existe una superficie vinculada destinada a Sistemas Generales de 9.440 m²s, que se corresponden con Sistemas Generales de Comunicación que sirven de conexión con otros ámbitos colindantes. Se ha detectado un error en la superficie de estos Sistemas Generales,

siendo realmente esta superficie de **10.450,18 m²**, tras descontar la superficie de D.P.H. que le afecta.

Además, dentro del ámbito está presente la tubería de Ampliación del Canal del Taibilla de Murcia en un tramo de túnel (túnel N° 5 del proyecto) sin expropiación por lo que no hay derechos adquiridos sobre el terreno.

A tal fin, el ámbito ha dejado la zona de paso de la conducción con una franja de 7,5 metros de anchura, y se ha calificado como suelo destinado a Sistema General de Infraestructuras Básicas (SGI.ZI1-M3), ya que su utilización es de ámbito supramunicipal. Y se plantea que los suelos colindantes a esa franja estén destinados a Espacios de Mejora Ambiental públicos (EM.ZI1-M3) y Equipamientos públicos (EQ.ZI1-M3).

Las superficies finales quedan como sigue:

CUADRO RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	247.310,17 m²s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO	247.297,19 m²s
SUPERFICIE DEL SECTOR	236.392,03 m²s
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES VINCULADOS	10.905,16 m²s
SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO	12,98 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,50 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO	123.649 m²t

5. ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta seleccionada se considera la más conveniente por ser la que mejor soluciona los distintos problemas detectados a través de un conjunto ordenado que respeta lo propuesto por el PGMO.

La propuesta de ordenación zonal básica proyecta un futuro parque industrial con perfecta resolución de necesidades de comunicación viaria externa y redes de infraestructuras y servicios.

Teniendo en cuenta el uso industrial al que está destinado este ámbito, los objetivos de su ordenación deben estar encaminados a que, a través de esta, se puedan atender las expectativas y necesidades que los futuros propietarios de parcelas van a demandar, siempre con el criterio de máxima calidad.

En el caso del ámbito ZI1-M3 existen importantes condicionantes que afectan significativamente a la ordenación resultante, y entre ellos, el más relevante es el diseño de un polígono con grandes parcelas para Industria, con la finalidad de poder

implantar cualquier tipo de empresa, ya que, en la actualidad, el municipio de Molina de Segura carece de parcelas de suelo industrial de grandes dimensiones.

A tal fin, se han diseñado tres grandes parcelas con una dimensión superior a los 35.000 m²s, que disponen de los accesos y dimensiones suficientes para hacer efectiva la implantación de cualquier tipo de empresa. Además, existe una parcela superior a los 15.000 m²s y otra de más de 6.000 m²s.

La orografía ha condicionado también la ubicación de las zonas verdes públicas y los espacios de mejora ambiental, ya que se han localizado mayoritariamente en las zonas centrales, que son las más deprimidas del ámbito, con la finalidad de recoger de manera natural las aguas de escorrentía hasta llevarlas a unos SUDS, que irán evacuando las aguas, sin afectar al régimen de corrientes actual. El diseño de estos parques y balsas se realizará en el correspondiente proyecto de urbanización.

También, dada la calidad que se desea dotar a la zona, se han previsto una serie de terrenos para infraestructuras, en los que se podrán ubicar los dispositivos de vigilancia y control de contaminación de aire, puntos limpios para recogida selectiva de residuos, infraestructura de todo tipo, etc... que permitirán el cumplimiento integral del conjunto de medidas que sobre estas cuestiones están actualmente vigentes (Servicios de infraestructuras básicas SI).

El conjunto de espacios libres y de mejora ambiental, de dotaciones, de viales y sistemas generales de comunicaciones, justifican que se cumplen los objetivos básicos de lograr una zona de gran calidad ambiental y urbanística y con un carácter muy representativo.

A partir de dicha definición de la ordenación zonal básica que se formula, sus características y objetivos de ordenación más relevantes son los siguientes:

- **Esquema viario.** Se plantea un esquema viario que pasa por ejecutar los Sistemas generales de Comunicaciones perimetrales, que conectarán el ámbito con los futuros desarrollos, así como también el diseño de un viario interior que irá dando acceso a todas las parcelas.
- **Configuración de los espacios verdes.** Se configuran las siguientes tipologías:
 1. Espacios libres públicos con una superficie de 23.641,71 m².
 2. Espacios de mejora ambiental, con una superficie de 23.641,71 m².
- **Disposición de los equipamientos e infraestructuras.** Con localización adecuada se proyectan los siguientes tipos de equipamientos:
 1. Junto a los grandes espacios de zonas verdes del ámbito se localizan la parcela de equipamiento local con una superficie de 6.193,44 m².

2. Para infraestructuras, destinadas a centros de transformación, reserva de contenedores, puntos limpios-control de contaminación, bombas de saneamiento, etc... se plantea una reserva de 3.312,56 m2.

ASIGNACIÓN DE USOS.

Como se puede comprobar examinando el correspondiente plano de zonificación, la previsión de los distintos usos que se incluyen en la ordenación se corresponde con las características y necesidades propias de un ámbito destinado al uso global industrial.

Se han establecido en el Plan Parcial una norma zonal, con la finalidad de controlar el desarrollo aleatorio e impredecible de la parcelación posterior:

- **UIG. ZI1-M3 Industria Grande**, con parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, en la que se permite la industria nido condicionada a una superficie mínima de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

En cuanto a las parcelas de zonas verdes, se ha considerado, frente a la fragmentación, disponer de amplias parcelas más concentradas. Por otra parte, se ha ubicado una de las mayores parcelas para equipamientos junto a la gran reserva de espacios libres del ámbito, lo cual permitirá en el futuro al Ayuntamiento de Molina de Segura acoger si fuera necesario, grandes equipamientos que atiendan las necesidades de una gran área, o incluso a nivel municipal.

El conjunto de las magnitudes de las distintas reservas de suelo se corresponde y cumplen adecuadamente no solo con las determinaciones de la legislación urbanística de aplicación, sino también con las del Plan General, que en el caso concreto de la reserva de dotaciones públicas son más exigentes que las legales del artículo 124 de la LOTURM.

CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.

Ya se han recogido en el apartado 2 de la memoria justificativa y de ordenación, relativo a las determinaciones del Plan General, las condiciones que se establecen para la edificabilidad bruta del ámbito, la ocupación de parcela, y los demás parámetros que han de tenerse en cuenta en el desarrollo de este suelo urbanizable sectorizado que se concretan en nuestro ámbito ZI1-M3.

En los cuadros numéricos finales que se contienen en la documentación de la Versión Inicial del Plan Parcial se incluye un estudio pormenorizado de las superficies aptas para edificación y de la edificabilidad posible.

Asimismo, en el apartado correspondiente a las Normas de Edificación de cada zona se indican los usos y condiciones específicas de cada uno de los tipos de suelo que se han previsto en el ámbito.

6. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

La superficie del ámbito, de acuerdo con la ficha correspondiente del Plan General es de 258.174 m², y tras ajuste a la realidad existente es de **247.310,17 m²**.

Sin embargo, al suroeste del ámbito, se ha identificado un cauce innominado, afluente de la Rambla de los Calderones, cuya propuesta de Dominio Público Hidráulico es de **12,98 m²**.

Por tanto, la superficie del ámbito que genera aprovechamiento es de **247.297,19 m²**.

El índice de edificabilidad definido por el PGM0 para el área de la actuación es de 0,50 m²t/m²s, tal y como corresponde a la mayoría de los suelos calificados por el PGM0 como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial.

La edificabilidad total del Plan Parcial sería 123.649,00 m²t, resultante de 247.297,19 m²s x 0,50 m²t/m²s = 123.649 m²t

Por lo tanto, LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL es 123.649 m²t.

Como se indica en el artículo 124.g) de la LOTURM, la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computa a los efectos del aprovechamiento del sector.

CUADRO RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2s)	
TOTAL	247.310,17
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO (m2s)	
TOTAL	247.297,19
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	
TOTAL	236.392,03
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (m2s)	
SGC.ZI1-M3.01	8.989,93
SGC.ZI1-M3.02	1.460,25
SGI.ZI1-M3.01	454,98
TOTAL	10.905,16
DOMINIO PÚBLICO (m2s)	
DPH.ZI1-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.ZI1-M3.01	6.193,44
TOTAL	6.193,44

MÍNIMO 6.182,43 m²**ESPACIO LIBRE PÚBLICO (m2s)**

EL.ZI1-M3.01	3.024,42
EL.ZI1-M3.02	9.898,34
EL.ZI1-M3.03	10.718,95
TOTAL	23.641,71

MÍNIMO 23.639,20 m²**ESPACIOS DE MEJORA AMBIENTAL (m2s)**

EM.ZI1-M3.01	12.326,72
EM.ZI1-M3.02	1.229,62
EM.ZI1-M3.03	8.899,06
EM.ZI1-M3.04	2.807,67
EM.ZI1-M3.05	570,84
TOTAL	25.833,91

SERVICIOS BÁSICOS LOCALES PÚBLICOS (m2s)

SI.ZI1-M3.01	665,00
SI.ZI1-M3.02	50,09
SI.ZI1-M3.03	40,53
SI.ZI1-M3.04	50,09
SI.ZI1-M3.05	40,53
SI.ZI1-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 minusválido)

MINIMO 12

TOTAL PÚBLICO	104.374,19
----------------------	-------------------

INDUSTRIAL

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	ÍNDICE (m2/m2)	ALTURA MAX.
UIG.ZI1-M3.01	6.580,89	5.693	0,865063	Según norma zonal
UIG.ZI1-M3.02	36.843,20	31.872	0,865063	Según norma zonal
UIG.ZI1-M3.03	40.611,48	35.131	0,865063	Según norma zonal
UIG.ZI1-M3.04	15.126,19	13.085	0,865063	Según norma zonal
UIG.ZI1-M3.05	43.774,22	37.867	0,865063	Según norma zonal
TOTAL	142.935,98	123.649		
TOTAL PRIVADO	142.935,98	123.649		

7. PLAN DE ACTUACIÓN

En la Gestión del Sector ZI1-M3 se determina una única Unidad de Actuación que permitirá un desarrollo ágil del ámbito.

El conjunto de las obras de urbanización se desarrollará en una única etapa.

La ejecución de las obras se realizará prestando especial atención a la realización de las conexiones con los servicios y sistemas generales, así como la ejecución de las infraestructuras previstas.

En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el Ayuntamiento podrá exigir al promotor de ésta, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar.

En todo caso, todos los plazos y etapas indicados se podrán acortar si así lo desean los propietarios de estas.

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA

	PLAZO	DESDE
- Programa de Actuación	6 meses	AD del Plan Parcial
- Proyecto de Reparcelación	6 meses	Constitución Junta C
- Proyectos de Urbanización	6 meses	Constitución Junta C
- Ejecución de las Obras Urb.	18 meses	Aprob. Proy. Urban.
- Recepción prov. y definitiva	12 meses	Final de ejec. Obras

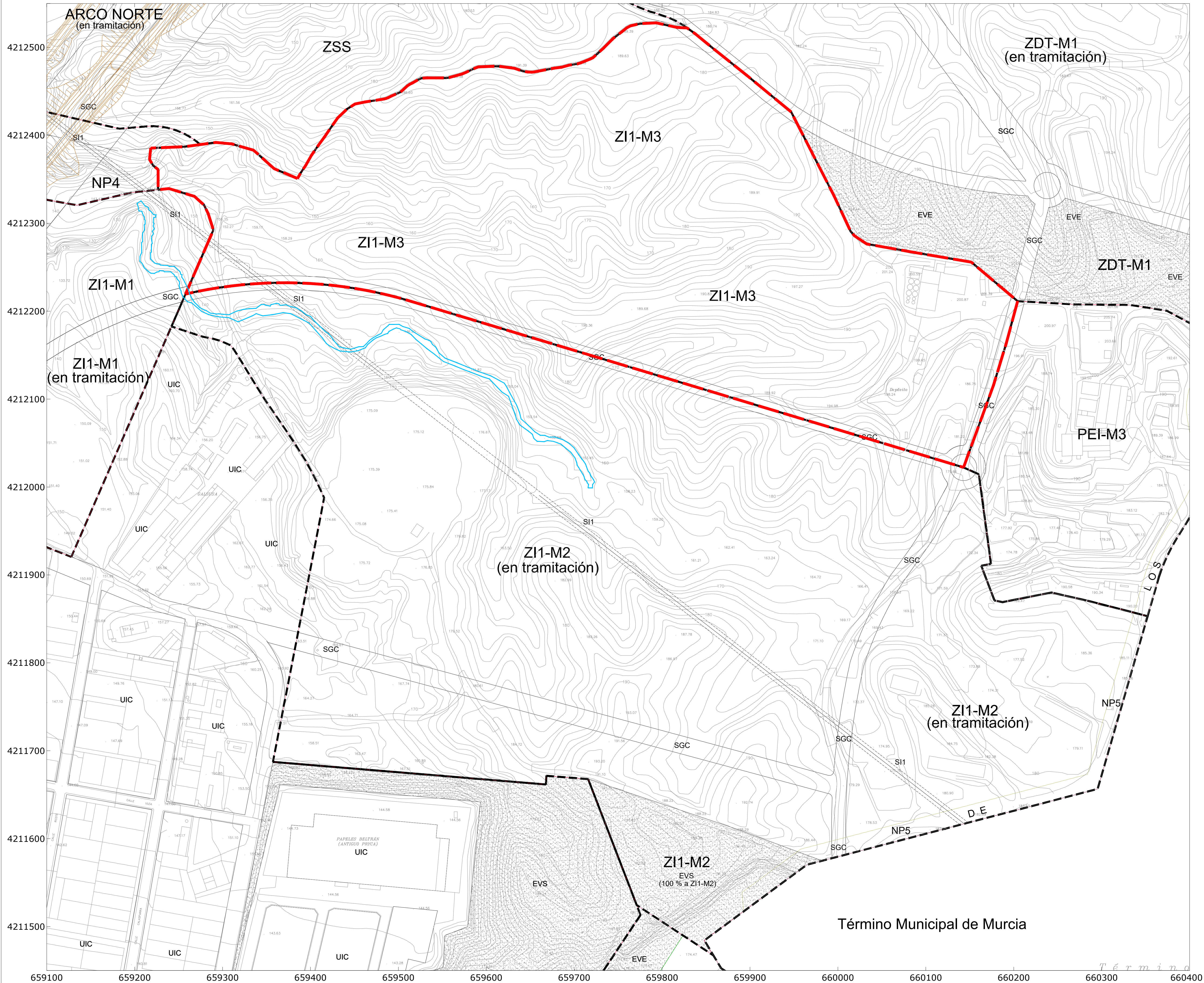
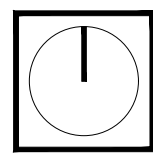
PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Dadas las características de la actuación y su situación se prevén los siguientes plazos a contar desde la formalización del acta de cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento, para la Unidad de Actuación única prevista por este Plan Parcial (recepción provisional, art. 188 de la LOTURM):

- Edificaciones con uso industrial: 15 años.

Podrá utilizarse lo previsto por la Norma del PGMO de Molina de Segura con relación a Licencia condicionada a obras de urbanización.

Murcia, noviembre de 2.024



- LÍMITE PLAN PARCIAL ZI1-M3 AJUSTADO
- PROPUESTA DE TRAZADO DEL ARCO NORTE DE MURCIA DEL MINISTERIO DE FOMENTO.
- DPH RAMBLA

PROYECTO: **VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ZI1-M3" EN MOLINA DE SEGURA (MURCIA)**

Nº Plano: **P 01** Plano de: **ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL PGMO AJUSTADA A LA REALIDAD EXISTENTE** Escala: **1/2.000**

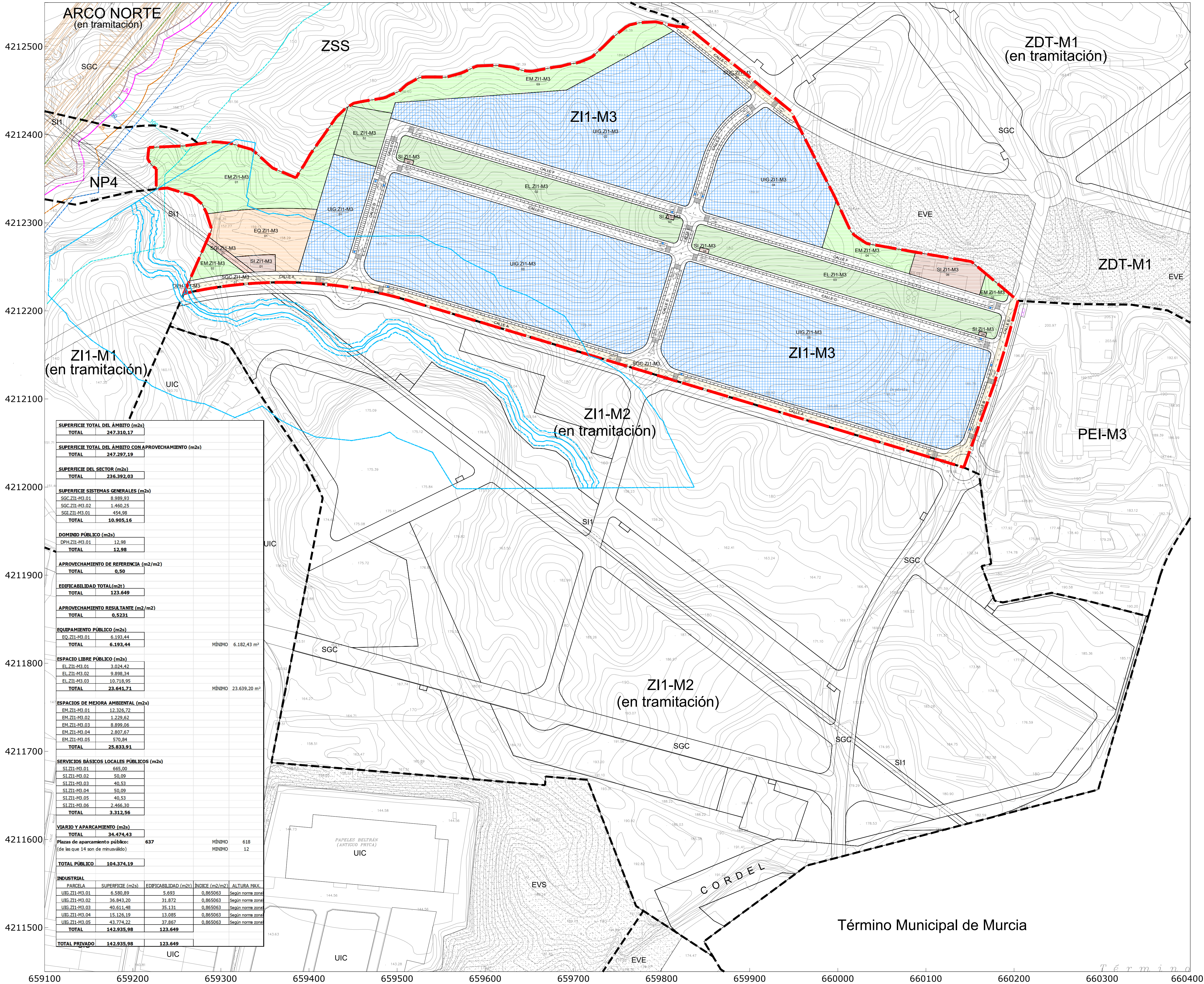
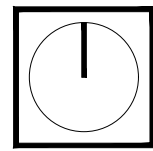
Fecha de redacción: **NOVIEMBRE 2021** Fecha de revisión: **NOVIEMBRE 2024** Promotor: **Equipo de PROFU, S.A.**

profusa **profusa** **profusa**

C/ Gran Vía Escultor Sallado, 8 Bajo, Murcia

JOSÉ MONTÓYA CARRASCO Abogado

JOSEFA BOSQUE RUIZ Arquitecto



SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2s)			
TOTAL	247.310,17		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO (m2s)			
TOTAL	247.297,19		
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)			
TOTAL	236.392,03		
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (m2s)			
SGC ZI1-M3.01	8.989,83		
SGC ZI1-M3.02	1.460,25		
SGI ZI1-M3.01	454,98		
TOTAL	10.905,16		
DOMINIO PÚBLICO (m2s)			
DPH ZI1-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 ZI1-M3.01	6.193,44		
TOTAL	6.193,44		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (m2s)			
EL ZI1-M3.01	3.024,42		
EL ZI1-M3.02	9.899,34		
EL ZI1-M3.03	10.718,95		
TOTAL	23.641,71		
ESPACIOS DE MEJORA AMBIENTAL (m2s)			
EM ZI1-M3.01	12.326,72		
EM ZI1-M3.02	1.229,62		
EM ZI1-M3.03	8.899,06		
EM ZI1-M3.04	2.807,67		
EM ZI1-M3.05	570,84		
TOTAL	25.833,91		
SERVICIOS BÁSICOS LOCALES PÚBLICOS (m2s)			
SI ZI1-M3.01	655,09		
SI ZI1-M3.02	50,09		
SI ZI1-M3.03	40,53		
SI ZI1-M3.04	50,09		
SI ZI1-M3.05	40,53		
SI ZI1-M3.06	2.466,30		
TOTAL	3.312,56		
VIARIO Y APARCAMIENTO (m2s)			
TOTAL	34.474,43		
Plazas de aparcamiento público: 637			
(de las que 14 son de minusalvado)			
TOTAL PÚBLICO	104.374,19		
INDUSTRIAL			
PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	ÍNDICE (m2/m2)
UIG ZI1-M3.01	6.580,89	5,693	0,865063
UIG ZI1-M3.02	36.843,20	31,872	0,865063
UIG ZI1-M3.03	40.611,48	35,131	0,865063
UIG ZI1-M3.04	15.126,19	13,085	0,865063
UIG ZI1-M3.05	43.774,22	37,867	0,865063
TOTAL	142.935,98	123,649	
TOTAL PRIVADO	142.935,98	123,649	

--- LÍMITE PLAN PARCIAL ZI1-M3 AJUSTADO

--- PROPUESTA DE TRAZADO DEL ARCO NORTE DE MURCIA DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

SISTEMAS GENERALES VINCULADOS

- SGC ZI1-M3 Sistema general de comunicaciones
- SGI ZI1-M3 Sistema general de infraestructuras

DOMINIO PÚBLICO

- DPH ZI1-M3 Dominio público hidráulico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUELOS DE USO PÚBLICO

- EQ ZI1-M3 Equipamientos públicos
- EL ZI1-M3 Espacios libres públicos
- EM ZI1-M3 Espacios de mejora ambiental
- SI ZI1-M3 Servicios infraestructuras básicas
- Red viaria y aparcamientos

SUELOS DE USO PRIVADO

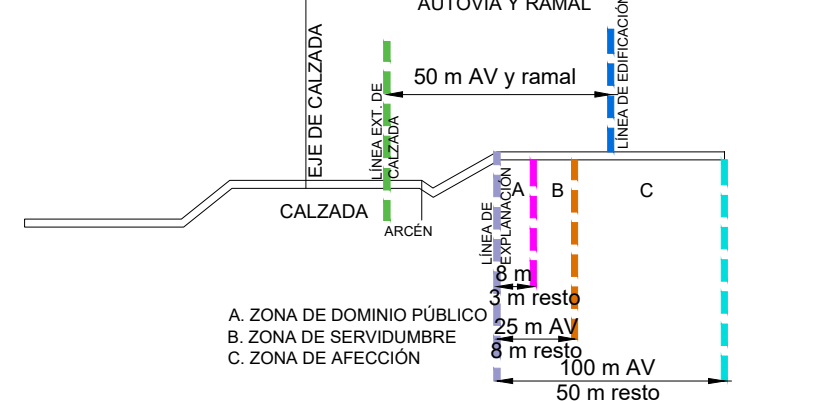
- UIG ZI1-M3 Industrial en grandes parcelas

AFECCIONES

AFECCIÓN DE RAMBLAS

- LINEA POLICÍA 100 m EN RAMBLA
- LINEA SERVIDUMBRE 5 m EN RAMBLA
- LINEA DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

AFECCIÓN DE CARRETERAS



PROYECTO:
VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ZI1-M3" EN MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Nº Plano: Plano de: ORDENACIÓN
P 02 ZONIFICACIÓN.

Fecha de redacción: NOVIEMBRE 2021
Fecha de revisión: NOVIEMBRE 2024

Promotor: Firmado: Equipo de PROFU, S.A.:

profusa
C/ Gran Vía Escultor Sallés, 8 Bajo, Murcia

JOSÉ MONTÓYA CARRASCO
Abogado

JOSEFA BOSQUE RUÍZ
Arquitecto