

DOCUMENTO Nº 03

PROGRAMA DEACTUACIÓN

CASES DE
LARA ANGEL
LUIS -

Firmado digitalmente
por CASES DE LARA
ANGEL LUIS -

Fecha: 2025.06.13
16:57:10 +02'00'

Plan Parcial Industrial Sector ZDT-M1

Texto Refundido tras Documento de Alcance

DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Situación

Las Canteras
Molina de Segura. Murcia

Fecha
Expediente
Peticiónario

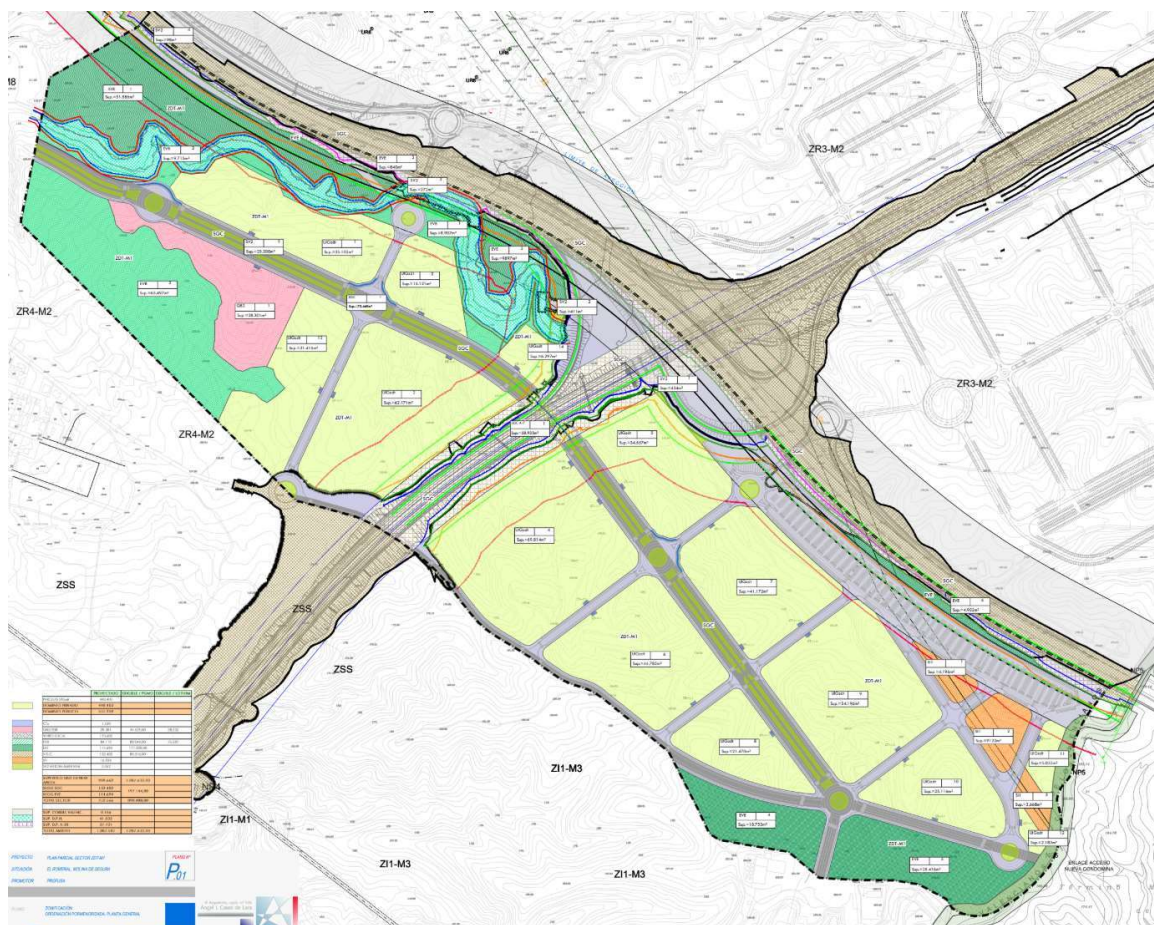
MAYO 2025
2019A03 - PP
PROFUSA

Domicilio social

C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo
30.004 Murcia

CIF
Representante
DNI

A 30.023.857
Tomás Fuertes Fernández



Trabajo	PROGRAMA DE ACTUACIÓN
Asunto	Plan Parcial Industrial ZDT-M1
Peticionario	PROFUSA
Situación	Las Canteras, Molina de Segura
Expediente	2 0 2 3 A 0 3

1 IDENTIFICACIÓN DEL URBANIZADOR

El urbanizador que asume la responsabilidad del desarrollo y ejecución del Programa de Actuación del PLAN PARCIAL ZDT-M1 en la Unidad de actuación 1, definido en el Plan General de Molina de Segura y en el Plan Parcial que lo desarrolla, es PROFUSA con C.I.F.: A-30.023.857 y domicilio C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo, 30.004 Murcia, actuando como representante José Montoya Carrasco, con D.N.I.: y con domicilio social en

El promotor del presente Plan Parcial es el propietario del Sector que aporta una superficie catastral de 880.830,00 m², equivalente al 80,99 % de la superficie total de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Parcial, que es de 1.087.581 m². Se incluye dentro del ámbito una superficie de 247.096 m² de sistemas generales y 87.919 m² de dominio público (9.156 m² de la vía pecuaria, 41.032 m² de la Rambla y 37.731 m² de la A-30). Los 87.919 m² de dominio público no generan aprovechamiento. El ámbito de esta actuación abarca la totalidad del sector ZDT-M1. Descontado el dominio público, la superficie del sector asciende a 999.662 m², siendo entonces el porcentaje que representa el promotor del 88,11%.

Se establecerá el sistema de Compensación tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, salvo que se garantice solidariamente la actuación por parte de todos los propietarios, situación a partir de la cual se establecerá el sistema de concertación directa. El domicilio provisional a efectos de Notificaciones será C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo, 30.004 Murcia.

El estatuto legal del Urbanizador resulta del régimen que al efecto establece la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), el presente Programa de Actuación y demás normas que se dirán.

2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La relación de propietarios y sus domiciliaciones a efectos de notificación son las siguientes:

CUADRO PROPIETARIOS CATASTRALES				
POL.	P. CAT.	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUP. TOTAL
12	1	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	46.361,00
12	9	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	19.093,00
12	10	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	826.953,00
12	11	FEGO DOMUS SL	PLAZA BEATO ANDRÉS HIBERNÓN 2. 1ª. 30.001 MURCIA	49.157,00
12	51	JOVI INTERNACIONAL, S.L.	CARRETERA NACIONAL 301. KM 380. 30.500 MOLINA DE SEGURA	36.315,00
12	70	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	4.953,00
12	72	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	2.563,00
12	74	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	16.237,00
12	75	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	3.125,00
12	76	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	2.862,00
12	79	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	2.831,00
12	81	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	17.475,00
12	82	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	17.393,00
12	83	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	3.056,00
12	84	ÁNGEL HERNÁNDEZ GARCÍA		2.947,00
12	85	CANERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	2.504,00
			TOTAL	1.053.825,00
			TOTAL PROFUSA	880.830,00
				83,58%

3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

La presente actuación tiene como ámbito propio de planeamiento, un sector de 1.087.581 m², debiendo significarse que, en el mismo, se ha delimitado una Unidad de Actuación (UA 1), sin perjuicio de su desarrollo por fases, a los efectos de lo mandado por el art. 194 de la LOTURM.

En definitiva, el presente Programa de Actuación se constriñe al ámbito de la Unidad de Actuación 1 del PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZDT-M1 en Las Canteras, Molina de Segura.

4 FUNCIÓN DEL PROGRAMA

El presente documento tiene, por su contenido y alcance, una importancia trascendental por cuanto fija, concreta y asigna obligaciones, impone garantías y estructura los plazos y el modo de ejecución del planeamiento. Éste, sin duda, es el objetivo pretendido por la LOTURM y en concreto por su art. 198. Así pues, el presente documento constituye la pieza clave del sistema no solo de gestión, sino también de planeamiento, que dibuja la LOTURM.

5 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación elegido es el previsto por la LOTURM, de entre los de iniciativa privada, el de COMPENSACIÓN regulado por los art. 206 a 211 de la misma.

Si se garantizara solidariamente la actuación por todos los propietarios, podría solicitarse el cambio de sistema a CONCERTACIÓN DIRECTA, regulado por el Art. 204 de la LOTURM.

6 IDENTIFICACIÓN DEL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

3

En este apartado se procede a identificar las normas que regulan el presente expediente de Planeamiento y Gestión.

6.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Que en el ámbito de la Comunidad de Murcia se concreta esencialmente en el 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, y con la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, que regula los documentos necesarios, su trámite y contenido, tanto desde la perspectiva del planeamiento como de la gestión y política administrativa.

6.2 PLAN GENERAL DE MOLINA DE SEGURA

El Plan General de MOLINA DE SEGURA clasifica los terrenos que constituyen el objeto de este Programa como suelo urbanizable ZDT-M1, en virtud del contenido del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia con fecha 11 de Julio de 2006 (BORM nº 173 28 de Julio de 2006).

7 DOCUMENTACIÓN PROPIA Y ANEJA

Si bien el art. 198 de la LOTURM establece el contenido básico de un Programa de Actuación, no es menos cierto que, tanto el contenido propio como la documentación complementaria y trámite dependen de distintas circunstancias previstas en la citada Ley, tales como el sistema de actuación elegido o el instrumento de planeamiento que le precede o le acompaña, así como otras peculiaridades derivadas de compromisos suscritos entre los propietarios, en su caso.

7.1 Documentos anejos del Programa.

Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación no forma cuerpo de la presente documentación por cuanto es necesario que previamente los propietarios se constituyan en Junta de Compensación. Por otro lado, el Plan Parcial, formulado por los mismos promotores, se tramita simultáneamente al presente Programa, como posibilita el art. 199.2.

7.2 Documentación de trámite simultáneo

Plan Parcial.

El Plan Parcial, formulado por los mismos promotores, se tramita simultáneamente al presente Programa, como posibilita el art. 199.2.

8 PROCEDIMIENTO

El P.G.M.O. de Molina de Segura delimita el sector denominado ZDT-M1 en Las Canteras (Molina de Segura), de ahí que sea innecesaria la tramitación de ningún documento previo. En el presente caso es de aplicación el art. 199.2 de la LOTURM que establece la posibilidad de tramitación y aprobación simultánea con el correspondiente Plan Parcial que delimita una Unidad de Actuación correspondiendo el presente documento a la Gestión de la Unidad de Actuación 1. Por ello el régimen aplicable es el que resulta de la conciliación de lo dispuesto en los arts. 199 y 164 de la LOTURM, que se concreta en los siguientes hitos:

- a) **Aprobación inicial del Plan Parcial**, simultánea al Programa de Actuación. La competencia para este acto de trámite corresponde al Alcalde - Presidente de la Corporación, por así establecerlo el art. 21.1, letra J de la L.B.R.L., sin perjuicio de las normas internas de organización del Ayuntamiento de Molina de Segura.
- b) **Sometimiento a información pública**, por plazo de **un mes**, con notificación a los propietarios incluidos en este sector, con publicación del correspondiente anuncio en el BORM y en dos diarios de amplia difusión. La notificación a los propietarios incluirá un trámite de audiencia, referido al Programa de Actuación, de 15 días, con invitación expresa para su adhesión. Simultáneamente el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en el ámbito de la UA 1 delimitada y gestionada en el Presente documento.
- c) Trámite de **petición de informes de las Administraciones sectoriales** con competencias concurrentes simultáneamente al momento de sometimiento a información pública.

- d) **Aprobación definitiva** por el Pleno de la Corporación del Plan Parcial, así como de la innecesariedad de reparcelación y del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación 1, que corresponde al Alcalde - Presidente. Con posterioridad, antes del plazo máximo de dos meses desde la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva, se suscribirá el oportuno convenio de colaboración.

9 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Apartado que cumplimenta lo dispuesto por el art. 199.2.c de la LOTURM, y cuyo contenido viene determinado por el art. 184 de la misma. La totalidad de los gastos que son retribuibiles al urbanizador configuran este apartado.

9.1.- VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ESTUDIO ECONOMICO DEL P.P. ZDT-M1			
CAPITULO 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5,00	1.075.000,00
CAPITULO 2	DEMOLICIÓN DE GRANJAS	2,00	430.000,00
CAPITULO 3	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 4	ABASTECIMINETO DE AGUA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 6	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	35,00	7.525.000,00
CAPITULO 8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	4,00	860.000,00
CAPITULO 9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	4,00	860.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		21.500.000,00
	GASTOS GENERALES	14,00	3.010.000,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00	1.290.000,00
	TOTAL		27.090.000,00
	I.V.A.	21,00	5.688.900,00
SUBTOTAL 1	PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA		32.778.900,00
	HONORARIOS PROFESIONALES	10,00	2.150.000,00
	GASTOS FINANCIEROS	5,00	1.075.000,00
	GASTOS DE NOTARIA, REGISTRO, ETC	1,50	322.500,00
	PRESUPUESTO GASTOS VARIOS		3.547.500,00
	I.V.A.	21,00	744.975,00
SUBTOTAL 2	TOTAL GASTOS VARIOS		4.292.475,00
PRESUPUESTO PARA LA PROPIEDAD			37.071.375,00

Asciende el Presupuesto para Conocimiento de la Propiedad del presente Plan parcial ZDT-M1 a la cantidad de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS**

VALORACIÓN DE LOS COSTES DE CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

			€
			TOTAL
ABASTECIMIENTO			
T11	18,48%		12.861,93
T11-Z1-I1	49,48%		65.548,81
T11-Z1-D1	49,48%		3.830.074,90
T11-Z1-A4	68,75%		287.011,06
T11-Z1-I2	75,04%		121.425,51
T11-Z1-D2	75,04%		3.830.074,90
T11-Z1-A5	75,04%		16.351,97
TOTAL			8.163.349,08
SANEAMIENTO			
C. ERMITA E	100%		811.948,03
C. ERMITA K	18,60%		92.038,53
EBAR ERMITA A	14,23%		407.499,38
EDAR CAMPOTEJAR	14,23%		3.815.343,84
TOTAL			5.126.829,79
PLUVIALES			
P. ERMITA F	28,93%		902.110,23
P. ERMITA G	22,37%		228.819,59
P. ERMITA H	17,56%		141.696,14
P. ERMITA I	17,85%		17.113,32
P. ERMITA J	17,71%		83.239,96
TOTAL			1.372.979,25

TOTAL COSTES INFRAESTRUCTURAS	14.663.158,12 14.665.000,00
----------------------------------	--------------------------------

6

Asciende el Presupuesto con redondeo a la cantidad de **CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL EUROS.**

9.2.- ANALISIS DE REPERCUSIONES

La superficie del Plan Parcial, excluido el dominio público, es de 999.662 m², las parcelas edificables suman 448.403 m² y la superficie edificable es de 564.649,50 m².

Las repercusiones del proceso urbanizador expresadas en €/m² en cada una de las etapas serán:

ANALISIS DE REPERCUSIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1 EN P.P. ZDT-M1			
	m2 suelo bruto	m2 parcela neta	m2. Techo
	999.662,00	448.403,00	564.649,50
P.E.C.	27,10	60,42	47,98
IVA P.E.C.	5,69	12,69	10,08
SUBTOTAL 1	32,79	73,11	58,06
GASTOS VARIOS	3,55	7,91	6,28
IVA GASTOS VARIOS	0,75	1,66	1,32
SUBTOTAL 2	4,30	9,57	7,60
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION	37,09	82,68	65,66
CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS	14,67	32,70	25,97
COSTES DIRECTOS	45,32	101,03	80,23
I.V.A	6,44	14,35	11,40

9.3 REINTEGRO DE CANTIDADES POR COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y/O CONCESIONARIAS

El art. 184.2 de la LOTURM dispone que “Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos”. El mandato legal es claro, el urbanizador obligado viene en ejecutar la inversión y las empresas suministradoras de electricidad, gas, telefonía, sin perjuicio de acuerdo previo, vendrán obligadas a reintegrar estas inversiones al urbanizador, en este caso el Agente Urbanizador para la Ejecución de las Obras de Urbanización.

Así pues, las inversiones necesarias para la ejecución de las redes internas y externas, así como las conexiones de comunicaciones, energía eléctrica y telefonía, que ascienden a la cantidad estimada de 14.665.000€, deberán ser reintegradas por las compañías correspondientes, 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.

9.4 IMPUTACIÓN A BENEFICIARIOS EXTERNOS AL SECTOR

El Ayuntamiento de Molina de Segura, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 184.4 de la LOTURM, está obligado a repercutir en los sectores, ámbitos y propietarios que proceda, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales que excedan de los propios del sector en desarrollo, en la cuantía que se determine.

10 RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS

Como se ha dicho, son el 83,58% de los propietarios los que suscriben este documento y, por ello, están legitimados para promover el presente Programa de Actuación Integrada, de conformidad con lo dispuesto por el art. 199 de la LOTURM. El sistema de actuación será el de Compensación, salvo que se garantice solidariamente la actuación por todos los propietarios y se establezca el sistema de Concertación directa. El sistema de actuación se obtendrá cuando se constituya la Junta de Compensación que en su caso será Agente Urbanizador del PLAN PARCIAL ZDT-M1 de Molina de Segura y se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

10.1 Declaración de innecesariedad de reparcelación en la UA i del plan parcial TERCARIO ESTRATÉGICO ZDT-M1 en LAS CANTERAS (Molina de Segura)

Si los propietarios alcanzasen acuerdo solidario podrían instar la Innecesariedad de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Parcial ZDT-M1 condicionado a la presentación y aprobación en trámite administrativo del PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UAI DEL P.P. ZDT-M1, que deba presentarse y en el que se indicarán las correspondientes cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes así como la cesión a la Administración de los Viales, Zonas Verdes, Equipamientos y la localización del 10% de cesión a la Administración, con la posibilidad de solicitud de Sustitución Económica de la Cesión del Aprovechamiento.

11 PLAZOS DE FORMULACIÓN DE PROYECTOS

Para la presentación de los documentos de gestión y planeamiento, los plazos se concretan en los siguientes términos:

Constitución de la Junta de Compensación	6 meses
Proyecto de Reparcelación	12 meses
Proyecto de Urbanización	12 meses

8

El cómputo de los plazos es, en todos estos casos, a partir de la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva del Plan Parcial y del Programa de Actuación y Estatutos. Todo ello sin perjuicio de su anticipación a criterio del urbanizador.

12 PLAZOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

Las obras de urbanización del conjunto de la actuación de desarrollo del Sector estarán finalizadas dentro del plazo máximo de cinco años, contados a partir del momento en que sea legalmente posible su inicio y los terrenos necesarios sean susceptibles de ocupación.

No se establece plazo alguno para las obras de edificación.

13 FASES DE EJECUCIÓN E INVERSIONES

Las prioridades en la ejecución de infraestructuras e inversiones son las siguientes:

Ejecución de las conexiones a la red viaria que permitan la integración de la UA dentro de los sistemas generales de comunicaciones.

Ejecución de las redes de suministro de agua, energía eléctrica y telefonía en el ámbito de la UA.

Las fases o pasos de las obras a acometer en la UA son como siguen:

- 1 Realización como primer paso:
 - Colocación de medios de seguridad e higiene
 - Movimiento de tierras
 - Excavaciones de zanjas y pozos alcantarillados
 - Colocación de red de alcantarillado
- 2 Como segundo paso:
 - Excavaciones de zanjas resto de servicios
 - Colocación de estas redes
 - Compactación de viales
- 3 En tercer lugar se procederá a:
 - Colocación de bordillos
 - Realización de aceras
- 4 En cuarto lugar se procederá a:
 - Plantación de arbolado en zonas verdes
 - Pavimentación de calzadas
 - Pavimentación de aceras
 - Plantación de alcorques
- 5 Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

14 COMPROMISO FINANCIERO O INVERSOR

El Agente Urbanizador del Sector ZDT-M1, reúne las condiciones de solvencia económica, profesional y técnica exigidas por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para llevar a cabo los objetivos que se fijan en este Programa, de hecho su estructura, integrada por la mayoría de los propietarios constituye suficiente acreditación para ello.

La totalidad de los compromisos, plazos y garantías que se han concretado en el expediente y en este Programa se asumen en su íntegra totalidad por el urbanizador. El urbanizador garantiza con todas las propiedades del ámbito de actuación, en su totalidad, las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones para posibilitar la viabilidad del Programa, repercutiéndose en los solares resultantes. Los compromisos sustantivos del urbanizador se concretan en la ejecución del 100% de las obras e instalaciones previstas en los proyectos técnicos correspondientes, ya enumerados e identificados. En congruencia con los citados compromisos viene obligado a invertir las cantidades correspondientes.

El urbanizador asume las obligaciones, compromisos y responsabilidad enunciados, sin perjuicio de la procedencia legal, en su día, del cambio de urbanizador responsable de la actuación, por cesión de tal condición en beneficio de un tercero, previo acuerdo municipal en ese sentido (art. 220.7e LOTURM y art. 115 L.C.A.P.).

15 GARANTÍAS

El sistema de garantías que asume el presente Programa de Actuación es doble. Por un lado está la garantía que se establece para asegurar el cumplimiento de la obligación de urbanizar que se cifra en el 10% de su importe total, esto es, se ha de constituir un aval por importe de 3.707.137 €, según dispone el art. 185 y siguientes de la LOTURM, en el momento que también determina el precepto citado, esto es, después de la aprobación definitiva del Programa y del Plan Parcial y de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

No existe obstáculo alguno para sustituir el aval emitido por el Urbanizador, a cambio de otro constituido por un agente distinto, contando siempre con la audiencia municipal.

16 RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN

Las relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Molina de Segura se han de producir conforme a las reglas establecidas en los arts. 4 y ss. De la Ley del Procedimiento de las Administraciones Públicas, dado el carácter que de concesionario tiene el urbanizador configurado por la LOTURM. Debiendo prestar el Ayuntamiento de Molina de Segura al urbanizador la cooperación y asistencia activa que sea necesaria para el buen fin de este Programa de Actuación y, en especial, en sus relaciones con las Administraciones sectoriales con competencias concurrentes y compañías suministradoras y/o concesionarias.

17 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1 Plan Parcial.

18 PLANOS

P 01	Situación	
P 02	Catastral	
P 03	Zonificación	1/4000
P 04	Zonificación	1/2000
P 05	Zonificación	1/2000
P 06	Etapas	1/2000
P 07	Etapas	1/2000

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU

11

