

**Estructura municipal**

La estructura urbana de Molina está condicionada por los trazados sucesivos de la carretera nacional Murcia – Albacete, que confirió al municipio un sistema privilegiado de accesibilidad, localización del suelo industrial y relación con el centro regional.

El casco urbano de Molina es un espacio residencial y de servicios, densamente poblado, que está actualmente mejorando sus características ambientales en base a las nuevas dotaciones y espacios públicos. La primera circunvalación de la carretera nacional se localizó entre el núcleo y las huertas del río Segura, formando el eje de asentamiento de los primeros polígonos de la Región, al norte y al sur del casco.

El sistema de asentamientos industriales, desplanificado, volcado directamente sobre la carretera nacional, ha colapsado la capacidad de distribución e intercambio del eje, que en el tramo central se está convirtiendo además en un espacio totalmente urbano.

El crecimiento actual de Molina se orienta hacia el este, en el entorno de El Romeral, en función de la nueva autovía y la facilidad de acceso al centro metropolitano y el corredor de la A-7, en un entorno hasta ahora escasamente ocupado, en el que se están localizando los nuevos polígonos industriales, urbanizaciones de baja densidad, etc.

**Valoración de la oferta**

En el municipio de Molina se desarrollaron los primeros polígonos industriales de la Región, derivados de las necesidades y oportunidades de la producción hortofrutícola de la Vega, y por tanto de generación endógena. Entre estos polígonos están La Serreta, El Tapiado, La Polvorista, etc.

Sin embargo, la situación del suelo era hasta ahora escasamente atractiva:

- Precios elevados, urbanización muy mala, sin infraestructuras, y ordenaciones espontáneas que limitaban la funcionalidad de las parcelas y naves
- La oferta pública no existía.
- Los problemas de gestión han dificultado enormemente el desarrollo de suelo clasificado, que es muy abundante en el entorno de la antigua carretera nacional.
- Detrás de las empresas que ocupan los frentes de carretera, que están en muchos casos en procesos de degradación, siguen existiendo bolsas de suelo clasificado vacantes, de difícil competitividad en el mercado de suelo regional.

SEPES ha desarrollado el polígono de La Estrella en la autovía Albacete – Murcia, un espacio industrial de gran calidad. La oferta se ha consumido de forma casi inmediata, y el ritmo de ocupación es elevado. Las causas del éxito están en la localización, la ausencia de oferta en todo el entorno, el correcto desarrollo, urbanización y gestión. Por tanto, la oferta de suelo disponible actualmente es muy baja.

**Valoración de la demanda**

La demanda de suelo en Molina, como en todo la Zona Industrial central, es muy alta. Entre las causas está la situación de bloqueo de suelo en Murcia ciudad y la ausencia de oferta disponible en los municipios del entorno, ya que salvo los polígonos de La Estrella, Base 2000 y San Martín, no se ha generado en la Zona nuevo suelo en un largo periodo.

Es de esperar que esto cambie una vez que se ha aprobado el PGOU de Murcia, y se están poniendo en marcha las operaciones de suelo de actividades económicas previstas, lo que absorbería parte de la demanda que actualmente está expectante el área metropolitana.

Es necesario plantear también la diversificación e incremento de calidad de la demanda, a lo que no daría respuesta gran parte de la oferta tal y como está planteada en la actualidad.

**Necesidades y previsiones**

- Accesibilidad asegurada desde una de las autovías que articula mayor potencial industrial de la Región
- Mejora de las infraestructuras existentes e integración del conjunto.
- Nuevas infraestructuras de mejora medioambiental, como oferta de calidad.
- Rehabilitación de zonas degradadas.
- Dotación de servicios por encima de la escala del planeamiento parcial, con servicios avanzados, oferta terciaria...

Comarca	Vega Media
Población 1999	43.097
P. activa industrial 99	5.098
Planeamiento municipal vigente	PLAN GENERAL
Fecha de aprobación	02/08/1985
Planeamiento en revisión	S

Fase de tramitación	Avance PG
---------------------	-----------

**Observaciones sobre el Plan**

Aprobado Avance 16/12/00. Toma de conocimiento del Texto Refundido con Indicaciones (R. 22/7/87). Modificaciones.

Parque de suelo bruto	Superficie bruta (Has)	444,40	Grado de urbanización (Has)	Correcta	Deficiente	Sin urb. (no desarrollado)	Sup.Gest (Has)	Suelo Ind. ocupado y disponible (Has)	Bruto disponible			Bruto urbanizado Total	Bruto ocupado Total	Demanda estimada de suelo bruto	Superficie bruta (Has)	2001_2006	2006_2011	2011_2016	2016_2021
									Vacante	En obras	Total					77	103	110	141
				140,59	89,35	214,46	354,31		8,57	0,00	3,57	229,94	01,37						

**Diagnóstico**

**Propuesta**

**Análisis, diagnóstico y propuestas en municipios**

Zona Industrial I 027

**MOLINA DE SEGURA**

Municipio de temprana industrialización, derivada de la producción hortofrutícola de la Vega, se ha visto enormemente beneficiado por las recientes autovías A-7 y Murcia – Albacete, que la han dotado un importante papel de centralidad regional.

La comarca de la Vega Media está en un proceso de consolidación muy avanzada y la situación del suelo industrial en los grandes polos de concentración ha tenido una evolución muy favorable, después de años de crisis y estancamiento. Actualmente, la idea más generalizada es que no existe suelo en oferta, mientras que la demanda continúa creciendo.

Por otra parte, la relación entre los polígonos es muy difusa, a pesar de estar integrados en un espacio que se percibe como un complejo multipolígono:

- Los polígonos más recientes tienen altos estándares de urbanización, servicios e infraestructuras.
- Debido a la lentitud en la gestión de suelo, por las dificultades en los sistemas de actuación y en la urbanización, se han generado actuaciones dispersas, desordenadas y con infraestructuras deficientes, en áreas de suelo calificado, además de las habituales en aprobaciones en suelo no urbanizable (incluso en suelo anexo a polígonos).
- Es en los polígonos más antiguos donde siguen existiendo parcelas no ocupadas, con problemas de retención del suelo, parcelas para la ampliación de instalaciones, o por un diferencial de localización en las traseras de los polígonos; estas zonas internas caen en un proceso de degradación paulatina de difícil salida, sin posibilidad de mejora de las infraestructuras, etc.
- Este proceso se convierte en un círculo vicioso, que contamina a los polígono mejor situados: degradación general de infraestructuras y paisaje, imposibilidad de establecer una imagen de calidad global en un entorno degradado, bajo mantenimiento, pérdida de imagen, estándares industriales inadecuados ambientales, de accesibilidad y servicios, etc.
- Sin duda alguna, este proceso tiene especial trascendencia para las zonas urbanas, que quedan aisladas de la fachada de la autovía por un cinturón de obsolescencia industrial.
- Además, los polígonos no tienen por separado la suficiente escala como para intervenir en temas que son cruciales para la formación de una oferta de calidad regional:

La situación actual del suelo industrial en el ámbito central metropolitano de la región corresponde a una encrucijada en la que es preciso regenerar el modelo de los espacios de actividades productivas, en un proceso de transición, con el fondo de un crecimiento sostenido de la demanda de suelo, con características avanzadas respecto a la oferta actual y a un tejido industrial con signos de obsolescencia.

La escasa oferta en Murcia ha incrementado la demanda de forma radical, localizándose en Molina y Lorquí en los nuevos polígonos de la autovía.

- Después de este periodo, puede surgir un enfriamiento, en el que, sin producción de nuevo suelo en el corto plazo, la comarca se descuelgue de nuevo de las tendencias más dinámicas de la Región y el Area Metropolitana.
- La alternativa puede ser por tanto no solo la nueva oferta de suelo sino la mejora de calidad, anticipándose a los problemas que generarían los polígonos antiguos.

Respecto al norte de la Región, empieza a consolidarse una oferta alternativa en las nuevas zonas industriales (Blanca, Abarán, y Cieza en el corredor de la autovía, o incluso municipios periféricos como Fortuna, Ceutí, Las Torres de Cotillas), que puede restar demanda a Molina.

El marco de la propuesta de las Directrices es coherente con el Plan Estratégico de Desarrollo Local elaborado por el Ayuntamiento. Para éste, “una ciudad debe ser más competitiva desde el punto de vista de su modelo económico y más habitable desde la óptica social”.

- Objetivos económicos: aumentar la competitividad y diversificación de su base industrial, logística y de servicios.
- Calidad de vida: incrementar los niveles de bienestar y habitabilidad, manteniendo las ventajas de una ciudad de tamaño medio.
- Reforzar su posición y conexión territorial en la Comunidad y en el Arco Mediterráneo, extendiendo su influencia urbana y económica.

Las bases de desarrollo económico – industrial están en la combinación de industria y logística, en el sector comercial y de servicios, y en la importancia de las PYMEs industriales.

Los objetivos básicos de la propuesta de Directrices son:

A. Mejora de la relación de las áreas industriales con las infraestructuras de accesibilidad.

- Integración en la estructura regional de acceso a las redes transnacionales de transporte, mediante la mejora de la conexión con las autovías Madrid – Cartagena, autovía del Mediterráneo y la futura autovía de la Vega Media.
- Mejora de las condiciones de mallado y conectividad a escala local – comarcal y entre los polígonos del municipio
- Mejora de las condiciones de los viarios de acceso e interiores de los polígonos.

B. Integración del tejido de suelo de actividades económicas en unidades de escala.

- Planificación de Complejos de Actividades Económicas, Dotacionales e Industriales en los conjuntos más importantes de suelo del municipio, relacionados con los municipios contiguos: CAEDI Lorquí – Serreta y CAEDI Campus – Cabezo Cortado.
- Mejora, en el ámbito de los Complejos, de las infraestructuras básicas y productivas, equipamientos y servicios, planificación de suelo, etc.
- Integración de los polígonos entre sí y con el entorno urbano, el paisaje y los sistemas territoriales de movilidad.

C. Integración de la gestión del suelo industrial y polígono del municipio con los objetivos territoriales.

- Se trata de recuperar para el mercado de oferta el suelo bloqueado por procesos de gestión no operativos y completar el desarrollo de áreas de gran valor para el municipio.
- Para acelerar la producción de suelo disponible y cualificado se propone la colaboración activa de Entidades de Gestión (una entidad general o varias temáticas, según los programas de actuación) participadas por los organismos de la Comunidad.
- El papel a desarrollar es la coordinación de actuaciones para la ejecución de suelo y la organización de recursos de organización y financiación; los fines de la Entidad serían coherentes con los objetivos del Plan Estratégico: desarrollo de suelo, equipamiento para actividades de investigación, desarrollo y formación, soporte a la formación de clusters empresariales, dotación de centros de servicios...

D. Elevar cuantitativa y cualitativamente la oferta local, mediante la urbanización de suelos calificados, la rehabilitación de espacios degradados y la creación de nuevos parques de actividades económicas.

- Obtener nueva oferta de suelo incentivando y acelerando la gestión y urbanización de suelo en zonas con calificación industrial.
- Programas de Rehabilitación urgente de polígonos, para la recuperación de bolsas de suelo abandonado u obsoleto.
- Mejora de infraestructuras básicas, abastecimiento, saneamiento y depuración, alumbrado y comunicaciones en todos los polígonos del municipio.
- Regeneración de la oferta de suelo, mejorando la calidad de los espacios industrial del municipio. Promover traslados, desde las áreas de fachada de los polígonos, de las instalaciones de bajo nivel, recuperando localizaciones de centralidad para nuevas empresas.

Propuestas de actuación territorial:

1. CAEDI Lorquí – Serreta

En el norte de la Zona, se trata de la consolidación del actual entramado de polígonos como complejo multiparque, predominantemente industrial, apoyado en Molina de Segura como subcentro de la Zona y articulado hacia la Vega Media por Lorquí.

- Estructuración con un criterio de conjunto de los polígonos de La Serreta, Base 2.000, San Martín, Lorquí y La Estrella así como de los espacios situados entre la N-301 y la Autovía Murcia – Madrid y el Polígono de El Saladar, como una gran zona industrial al norte de Molina y con gran incidencia en Murcia Capital.
- Mejora de la accesibilidad y el impacto del tráfico desde la Autovía.

- Reordenación conjunta del sistema viario del complejo (con una extensión de 399 Has) y de los espacios no desarrollados, con perspectivas de desarrollo escalonado de nuevas áreas de oportunidad, áreas dotacionales y de servicios complementarias, sistemas generales infraestructurales y de espacios libres, tratamiento paisajístico, etc.
- Reurbanización de las áreas degradadas y los ejes primarios, que dan acceso además a zonas urbanas. Mejora de servicios urbanos y de la imagen empresarial, del mantenimiento, etc.
- Delimitación de reservas de ampliación compatibles con suelos agrícolas productivos y de regadío.
- Posible desarrollo de un área de centralidad en la zona de la carretera nacional, el Polígono de El Saladar, y el norte de La Serreta.

## 2. CAEDI Campus – Cabezo Cortado

De planificación coordinada con el CAEDI de Serreta - Lorquí, es un complejo multifuncional, en el centro de gravedad de la Región, con una importante componente dotacional y de actividades económicas de calidad, complementario de Molina como centro del norte del área metropolitana.

- Ordenación del conjunto del área, de unas 227 Has, con un criterio urbanístico del conjunto la zona de Cabezo Cortado (Murcia) y La Polvorista (Molina), terminando urbanizaciones y desarrollando nuevos espacios.
- Estructuración y regeneración del eje de la antigua carretera nacional como corredor urbano – empresarial de centralidad y representativo, rompiendo con procesos de degradación y pérdida de competitividad con la fachada de la autovía. Fomento de traslados a segunda línea, en las bolsas de suelo vacante. Desbloquear procesos de gestión de suelo.
- Ordenación, en función de las previsiones del Plan General de Molina, de un frente de actividades industriales mixtas en la fachada de la autovía. Planificación de la permeabilidad viaria y funcional entre los dos ejes.
- Ordenación con criterio conjunto de una zona de actividades económicas terciarias alrededor del Campus de Espinardo, como oferta cualificada regional, inicialmente con un carácter multifuncional (terciario, industria avanzada y almacenamiento de calidad).
- Reserva estratégica en la zona próxima del Cabezo de Torres, de posición central en la Región, como zona de actividades económicas, a ser desarrollada mediante un planteamiento estratégico de proyección del conjunto regional.

