

PLAN DE ACTUACIÓN

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.	ETAPAS DE DESARROLLO.....	3
2.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	4
3.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	5
4.	DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.....	5
5.	PLAZOS Y ORDEN DE PRIORIDADES. PREVISIÓN DE CREACIÓN DE DOTACIONES.....	6
6.	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	6

1. ETAPAS DE DESARROLLO.

En base a lo dispuesto en el art. 196 de la LOTURM "la delimitación de Unidades de Actuación se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector (en nuestro caso, el presente Plan Parcial), aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de Unidad de Actuación".

La delimitación de Unidades de Actuación se realiza, según el art. 196.3 de la LOTURM, "de forma que se permita la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. Además, las Unidades podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen".

Las parcelaciones y reparcelaciones se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 201 y siguientes de la LOTURM y concordantes del Reglamento de Gestión de 1976.

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.

CUADRO RESUMEN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	247.310,17m²s
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

2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El Plan Parcial ZI1-M3 establece para su desarrollo una única Unidad de Actuación. El sistema de actuación fijado se establece de forma que permita la ejecución del planeamiento urbanístico y el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, según las necesidades, medios económico-financieros con que se cuente, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada.

Se fija para la Unidad de Actuación única el “Sistema de Compensación”.

Desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y el Programa de Actuación, dentro del plazo máximo de 6 meses se deberán presentar para su tramitación y aprobación municipal el Programa de Actuación y los Estatutos del Programa de Actuación de la Junta de Compensación. En los 6 meses siguientes a la constitución de la Junta se elaborarán el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y se presentarán al Ayuntamiento para su tramitación.

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

De acuerdo con la delimitación gráfica del sector que se recoge en los planos del Plan Parcial, la superficie total ordenada es de 247.310,17 m² incluidos los Sistemas Generales Vinculados y el Dominio Público Hidráulico. La superficie total con aprovechamiento, descontado el Dominio Público Hidráulico es de 247.297,19 m²

La edificabilidad unitaria también indicada en el Plan General será de 0,5 m²/m² sobre la superficie bruta del sector y de los Sistemas Generales.

Los dos parámetros que se deben tener en cuenta para obtener la edificabilidad total del sector será la superficie total del mismo, incluidos los Sistemas Generales, que es de 256.896,79 m² y su edificabilidad unitaria ya indicada de 0,5 m²/m².

Edificabilidad..... 247.297,19 m² x 0,5 m²/m² = 123.649 m² edif.

Por lo tanto, LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL es 123.649 m² edif.

Como se indica en el artículo 124 de la LOTURM la edificabilidad destinada a equipamientos, dotaciones y servicios públicos no computará en la distribución del aprovechamiento del sector.

4. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

DEBERES DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANIZABLE.

Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística, según lo dispuesto en el art. 98 de la LOTURM:

- a) *Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.*
- b) *Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.*
- c) *Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente ley.*
- d) *Ceder los terrenos en que se localice el diez por ciento del aprovechamiento del sector. Este porcentaje podrá ser del veinte por ciento si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.*
- e) *Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.*
- f) *Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal.*
- g) *Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.*
- h) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*
- i) *Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación con destino a vivienda de protección pública que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta ley.*

APROVECHAMIENTO ATRIBUIBLE AL AYUNTAMIENTO.

Dentro de los deberes de los propietarios de suelo urbanizable y como parte del proceso urbanístico de transformación urbana que supone el Plan Parcial está la cesión de aprovechamiento que en este caso corresponde al Ayuntamiento de Molina de Segura. Dicha cesión, deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado actualizado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos en la LOTURM. Se dará así cumplimiento al art. 98 de la LOTURM en relación con la obligatoriedad de ceder el 10 % del aprovechamiento de referencia a la Administración, urbanizado y libre de cargas.

5. PLAZOS Y ORDEN DE PRIORIDADES. PREVISIÓN DE CREACIÓN DE DOTACIONES.

Los plazos que se proponen para levantar el conjunto de edificaciones previstas en las parcelas privadas y el conjunto de edificaciones que se deberán levantar en las parcelas de equipamientos, previstas en la ordenación, es de quince años.

Dicho plazo empezará a contarse 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.

6. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Según lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión de 1978 la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios se efectuará a cargo del Urbanizador hasta la recepción provisional de las obras de urbanización.

Una vez realizada por el Ayuntamiento la recepción provisional, la conservación será a cargo de éste.

Murcia, noviembre de 2.024