

PROGRAMA 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. DATOS ESENCIALES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
2. DATOS DEL SECTOR INDUSTRIAL ZI1-M3
3. UNIDADES DE ACTUACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DE LEGITIMACIÓN DE DESARROLLO DE ACUERDO CON EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO
5. CUANTIFICACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN
6. PLAZOS DE EJECUCIÓN
7. GARANTÍAS SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS PARA SU CONSERVACIÓN Y TERMINACIÓN

1. DATOS ESENCIALES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

De conformidad a lo establecido en el artículo 198 y siguientes de la LOTURM, el Programa de Actuación es un instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los distintos sistemas previstos en el citado cuerpo legal.

Es objeto del presente Programa de Actuación la programación para gestionar el contenido del Plan Parcial industrial ZI1-M3 en Molina de Segura.

En el presente caso, de conformidad al art. 198 y siguientes de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, el Programa del Plan Parcial ZI1-M3 viene a desarrollar las determinaciones del citado instrumento de planeamiento, que ordena pormenorizadamente dicho ámbito, siendo que según se justifica en el propio contenido de los documentos de este Plan, se ha previsto una Unidad de Actuación.

En este marco urbanístico, se inscribe la totalidad del Sector Urbanizable de uso industrial denominado "ZI1-M3", con una superficie real –y computable- de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS CON TRES METROS CUADRADOS (236.392,03 m²) más DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCO CON DIECISEIS METROS CUADRADOS (10.905,16 m²) de Sistemas Generales y DOCE CON NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (12,98 m²) de Dominio público de CHS, por lo que la superficie total del ámbito es de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ CON DIECISIETE METROS CUADRADOS** (247.310,17m²).

2. DATOS DEL SECTOR INDUSTRIAL ZI1-M3

Los terrenos del Plan Parcial "ZI1-M3" se encuentran situados dentro del término municipal de Molina de Segura, al sureste del núcleo urbano de Molina de Segura, 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.

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

Al al suroeste de este, 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**.

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 sin iniciar, y con suelo urbano industrial UIC.

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 modificación de planeamiento en tramitación, con suelo urbanizable no sectorizado ZSS y con suelo no urbanizable de protección de cauces NP4.

CUADRO RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

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

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		

3. UNIDADES DE ACTUACIÓN

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, "Las Unidades de Actuación se delimitación 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.

4. JUSTIFICACIÓN DE LEGITIMACIÓN DE DESARROLLO DE ACUERDO CON EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO

De conformidad al artículo 198.2 a) de la LOTURM, a continuación, se relacionan los propietarios que integran el Sector, señalándose la titularidad y parcela catastral.

El sistema de gestión previsto en el sector industrial ZI1-M3 para la Unidad de Actuación Única es el de Compensación, a través de la constitución de la correspondiente Junta de Compensación y conforme a lo previsto en los artículos 206 y siguientes de la LOTURM.

No obstante lo anterior, el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 166 de la LOTURM.

A continuación, se aporta una relación de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito:

	PROPIEDAD	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL INCLUIDA EN PLAN
1	PROFU, S.A.	30027A01300084	107.721,00	19.998,86
2	PROFU, S.A.	30027A01300018	39.931,00	19.846,21
3	PROFU, S.A.	30027A01300082	163.862,00	93.472,79
4	PROFU, S.A.	30027A01300069	156.349,00	86.244,94
5	PROFU, S.A.	30027A01300070	139.035,00	2.015,86
6	EN INVESTIGACIÓN	30027A01300186	17.104,00	13.065,19

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “ZI1-M3” PARA APROBACIÓN INICIAL

7	NUTRECO ANIMAL NUTRICIÓN IBERIA, S.A	30027A01300019	10.030,00	9.935,21
8	DESCONOCIDO	30027A01300185	1.000,00	300,21
9	DESCONOCIDO	30027A01300020	34.119,00	668,92
10	DESCONOCIDO	30027A01300187	39.220,00	36,41
11	AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEG.	30027A01309010	6.378,00	1.610,67
12	AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEG.	30027A01209008	21.286,00	88,03
13	CASA ROS	30027A01300085	14.840,00	26,87
14	MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	30027A01309004	18.961,00	16,27
TOTAL				247.310,17

TOTAL SUP. APORTADA POR LOS PROPIETARIOS DEL PLAN PARCIAL **247.310,17 m2s**

Por otra parte, se aporta una relación de los propietarios promotores que constan en Catastro:

	PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL INCLUIDA EN PLAN
1	PROFU, S.A.	30027A01300084	107.721,00	19.998,86
2	PROFU, S.A.	30027A01300018	39.931,00	19.846,21
3	PROFU, S.A.	30027A01300082	163.862,00	93.472,79
4	PROFU, S.A.	30027A01300069	156.349,00	86.244,94
5	PROFU, S.A.	30027A01300070	139.035,00	2.015,86
TOTAL				221.578,66

TOTAL SUP. APORTADA POR LOS PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL: **221.578,66 m2s**

Esta superficie representa el **89,60 %** de la totalidad del Sector y sus Sistemas Generales vinculados.

De conformidad a las previsiones contenidas tanto en el PGM de Molina de Segura, como en el propio plan parcial y, con objeto de facilitar la máxima participación de todos los interesados en el proceso de desarrollo del Sector, se establece el Sistema de Compensación para la gestión de todas las unidades de actuación; la ejecución por dicho Sistema de compensación se llevará a cabo de conformidad con las determinaciones de la LOTURM, artículos 206 y siguientes.

Para la equidistribución se tendrá en cuenta el reparto proporcional de edificabilidades y los costos de urbanización y del viario, así como de las indemnizaciones por edificaciones, infraestructura y usos que no puedan ser mantenidos o hayan de ser modificados.

Cesión del 10% del aprovechamiento

Por tratarse de una iniciativa privada, según el art. 98.d) de la LOTURM, se efectuará la cesión del 10% del aprovechamiento del sector al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización. Estas cesiones se definirán y concretarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de la posibilidad de compensación económica prevista en la legislación urbanística, u otras compensaciones que pudieran convenirse, como la ejecución de sistemas generales u otras obras de valor equivalente en compensación. Dicha compensación será objeto de una solicitud independiente.

La cesión será de $123.649 \times 0,10 = 12.365 \text{ m}^2$

El aprovechamiento patrimonializable será pues, el restante 90%:

Será igual a $123.649 \times 0,90 = 111.284 \text{ m}^2$

5. CUANTIFICACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

Este capítulo del Programa de Actuación tiene por objeto efectuar una estimación de los gastos de urbanización, el programa de trabajo que implica el proceso urbanizador y la distribución de las inversiones a realizar, según los distintos conceptos que establece el artículo 184 de la LOTURM, conforme al cual:

"1. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) *Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.*

b) *Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:*

1.º *Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.*

2.º *Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.*

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Redes de telecomunicaciones.

5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiendo como tales las previsiones de espacio para su implantación.

e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.”

Según continúa diciendo el artículo **“2.** Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. 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.

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

5. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica."

Conforme a lo anterior, los propietarios del Sector deberán ejecutar a su costa las conexiones previstas, debiendo contemplarse estas obras en el proyecto de urbanización correspondiente.

Nos encontramos en el momento procesal correspondiente a la formulación de la Versión Inicial del Plan para aprobación inicial y Programa de Actuación asociado.

Los gastos de urbanización y gestión estimados son los siguientes:

1	URBANIZACIÓN INTERIOR	
1.01	ACTUACIONES PREVIAS: DEMOLICIONES Y DESVÍOS DE SERVICIOS AFECTADOS	98.000,00 €
1.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.925.000,00 €
1.03	PAVIMENTACIÓN	884.500,00 €
1.04	SEÑALIZACIÓN	32.000,00 €
1.05	RED DE PLUVIALES (Urbanización Interior)	660.000,00 €
1.06	RED DE RESIDUALES (Urbanización Interior)	315.000,00 €
1.07	RED DE ABASTECIMIENTO (Urbanización Interior)	290.000,00 €
1.08	ACTUACIONES EN ZONAS VERDES Y GLORIETAS	180.000,00 €
1.09	RED DE GAS	405.000,00 €
1.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	165.000,00 €
1.11	RED DE MEDIA	429.099,84 €
1.12	CENTROS DE REPARTO Y TRANSFORMACIÓN	308.728,32 €
1.13	RED DE BAJA TENSIÓN	159.303,46 €
1.14	ALUMBRADO PÚBLICO	119.959,74 €
1.15	Seguridad y Salud	59.715,91 €
1.16	Control de Calidad	59.715,91 €
1.17	Gestión de Residuos	29.857,96 €
EJECUCIÓN MATERIAL		6.120.881,14 €
GASTOS GENERALES (14%)		856.923,36 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		367.252,87 €

TOTAL	7.345.057,37 €
IVA (21%)	1.542.462,05 €
PRESUPUESTO URBANIZACIÓN INTERIOR	8.887.519,42 €

2	URBANIZACION EXTERIOR	
2.01	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE RESIDUALES	1.000.000,00 €
2.02	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE ABASTECIMIENTO	750.000,00 €
2.03	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE GAS	90.000,00 €
2.04	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE TELECOMUNICACIONES	10.000,00 €
2.05	CONEXIÓN EXTERIOR ELECTRICA	420.850,00 €
2.06	Seguridad y Salud	22.708,50 €
2.07	Control de Calidad	22.708,50 €
2.08	Gestión de Residuos	11.354,25 €
EJECUCIÓN MATERIAL		2.327.621,25 €
GASTOS GENERALES (14%)		325.866,98 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		139.657,28 €
TOTAL		2.793.145,50 €
IVA (21%)		586.560,56 €
PRESUPUESTO URBANIZACIÓN EXTERIOR		3.379.706,06 €

3	MEJORA DE SISTEMAS GENERALES	
3.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS (Sistemas Generales)	825.000,00 €
3.02	PAVIMENTACIÓN (Sistemas Generales)	565.500,00 €
3.03	SEÑALIZACIÓN (Sistemas Generales)	18.000,00 €
3.04	Seguridad y Salud	14.085,00 €
3.05	Control de Calidad	14.085,00 €
3.06	Gestión de Residuos	7.042,50 €
EJECUCIÓN MATERIAL		1.443.712,50 €
GASTOS GENERALES (14%)		202.119,75 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		86.622,75 €
TOTAL		1.732.455,00 €
IVA (21%)		363.815,55 €
PRESUPUESTO MEJORA SIS. GENERALES		2.096.270,55 €

4	GASTOS INICIALES DEL SECTOR	
4.1	PROYECTOS Y DIRECCIONES TÉCNICAS	492.149,83 €
4.2	NOTARÍA, REGISTRO, TASAS, ETC...	237.413,16 €
TOTAL		729.562,98 €
IVA (21%)		153.208,23 €

PRESUPUESTO GASTOS INICIALES	882.771,21 €
-------------------------------------	---------------------

5	INDEMNIZACIONES	
5.01	CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES	1.300,00 €
	IVA (21%)	273,00 €
	PRESUPUESTO INDEMNIZACIONES	1.573,00 €

TOTAL COSTES AVANCE PLAN PARCIAL ZI1-M3	15.247.840,24 €
--	------------------------

La repercusión de costes, teniendo en cuenta que la edificabilidad es de 0,5 m2/m2 de suelo bruto, y se calcula sin incluir el IVA, será del orden siguiente:

CONCEPTO	por m2/suelo	por m2/edif.	por m2/s.neto
URBANIZACIÓN INTERIOR	29,70 €	59,40 €	51,39 €
URBANIZACIÓN EXTERIOR	11,29 €	22,59 €	19,54 €
MEJORA SISTEMAS GENERALES	7,01 €	14,01 €	12,12 €
GASTOS INICIALES	2,95 €	5,90 €	5,10 €
INDEMNIZACIONES	0,01 €	0,01 €	0,01 €
TOTAL	50,95 €	101,91 €	88,16 €

RESUMEN DE COSTOS:

RESUMEN DE COSTOS	COSTOS (sin iva)
URBANIZACIÓN INTERIOR	7.345.057,37 €
CONEXIONES EXTERIORES	2.793.145,50 €
MEJORA SISTEMAS GENERALES	1.732.455,00 €
GASTOS INICIALES	729.562,98 €
INDEMNIZACIONES	1.300,00 €
TOTAL	12.601.520,86 €

NOTA: No se incluye el IVA porque es un impuesto a compensar por ser el suelo urbanizado un factor del proceso de la edificación final.

DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES

Según el artículo 184.2 LOTURM, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales. Por tanto, los costes estimados se distribuirán en proporción a las edificabilidades reconocidas a cada propietario o fijadas a cada titular de derechos en el correspondiente proyecto de Reparcelación.

En particular, los costes de urbanización, interior y exterior, de indemnizaciones de honorarios y otros, se distribuirán por aplicación de las cuotas de participación que se fijen y acuerden en el proyecto de reparcelación; las indemnizaciones por bienes y derechos que deban desaparecer por ser incompatibles con la ordenación urbanística se harán efectivas a sus titulares, compensándose parcial o totalmente con los costes de urbanización que cada uno de ellos puedan corresponderles, Igualmente deberán ser atendidos los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

Concluidas las obras los propietarios tendrán derecho a ser reintegrados por las empresas concesionarias o titulares de los gastos anticipados por la ejecución de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicaciones o nuevas tecnologías.

6. PLAZOS DE EJECUCIÓN

En cumplimiento del art. 198.2.d de la LOTURM, el plazo de ejecución y entrega definitiva de las obras de urbanización no excederá de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

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.

En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el Ayuntamiento exigirá al promotor el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio, tal y como establece el art. 186.4 de la LOTURM.

7. GARANTÍAS SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS PARA SU CONSERVACIÓN Y TERMINACIÓN

1. MEDIOS ECONÓMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR

Conforme al apartado 2.e del art. 198 de la LOTURM, será preciso incorporar al Programa de Actuación, los medios económicos con los que cuente el promotor del Programa que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

La Junta de Compensación asumirá la función de "urbanizador" de las Unidades de Actuación, con todas las obligaciones que le son inherentes.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación Única quedarán garantizadas con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alicuoto correspondiente.

La Junta de Compensación deberá ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso, el ayuntamiento exigirá al promotor de ésta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio (art. 186.4 LOTURM)

2. DOCUMENTOS QUE ACREDITEN QUE, UNA VEZ APROBADO EL PROGRAMA O EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PODRÁ CONSTITUIRSE LAS GARANTÍAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 186 DE ESTA LEY. ART. 198.2.F LOTURM-

Conforme al art. 186 de la LOTURM:

"1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización.

2. La garantía se constituirá del siguiente modo:

a) En los sistemas de concertación directa y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras.

b) En los sistemas de concertación indirecta y concurrencia la garantía se constituirá en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación.

3. En los sistemas de compensación y de concertación directa en los que el proyecto contemplará la urbanización por fases, la garantía del 10 por ciento, calculada sobre las obras de urbanización correspondientes a dicha fase, se constituirá sobre el importe correspondiente a las obras de urbanización de dicha fase y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras correspondientes a dicha fase.

4. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio."

3. EN SU CASO, COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR EN CUANTO A EDIFICACIÓN, CESIONES, EJECUCIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS, AFECCIÓN DE INMUEBLES A FINES SOCIALES U OTRAS PRESTACIONES. ART. 198.2.G LOTURM-

La Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única se comprometerá a ceder a la Administración el 10 por ciento del aprovechamiento que genera la unidad, equivalente a 12.365 m², justificando dicho aprovechamiento según la edificabilidad que generan las parcelas en aplicación de las correspondientes ordenanzas.

Los propietarios están obligados a costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el planeamiento general.

4. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS, ASÍ COMO LOS MODOS DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.
ART. 198.2.H LOTURM-

Conforme al artículo 210 de la LOTURM relativo a la Junta de Compensación y a la transmisión de los terrenos *"1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad.*

2. La Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos."

Las relaciones entre los miembros de la Junta de Compensación se regirán por lo dispuesto en los Estatutos de esta que se acompañan al presente Programa de Actuación y que se tramitarán y aprobarán conjuntamente con éste.

Por otra parte, debemos asimismo recoger en el presente Programa lo dispuesto en el art. 198.2h de la LOTURM, el Programa de Actuación regulará las relaciones entre el urbanizador, en el presente caso la Junta de Compensación, y los propietarios, así como los modos de retribución al urbanizador; al respecto, el art. 184.3 de la LOTURM establece que *"los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente"*, por lo que los propietarios del ámbito disponen de esta opción para el pago de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación; de no ejercitarse esta opción durante el plazo legal establecido, esto es, durante la información pública del Proyecto de Reparcelación, se entenderán que optan por la opción de pago en metálico de los costes de urbanización.

Murcia, noviembre de 2.024