

## **5.- PLAN DE ACTUACIÓN Y DETERMINACIONES EN RAZÓN A LA INICIATIVA PARTICULAR DEL PLANEAMIENTO.**

### **5.1.- OBJETO.**

En el presente Plan de Actuación se definen las condiciones temporales y legales para el desarrollo de la actuación, referentes al establecimiento de las etapas para la gestión, las fases de la urbanización, la conservación de la misma y los plazos para la edificación, las cuales serán concretadas en el correspondiente Programa de Actuación que se presente.

El presente apartado se formula en virtud de lo dispuesto en el artículo 106.k del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia con la finalidad de establecer el desarrollo de la gestión, y planeamiento necesario, así como la ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación del Sector.

### **5.1.1.- PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES.**

Se estima un plazo para solicitar las licencias de edificación de 15 años, el cual regirá a partir de la transmisión de los terrenos urbanizados.

#### **"1.2.5.1.- EN MATERIA DE PLANEAMIENTO.**

*Una vez aprobado DEFINITIVAMENTE el presente P.A.U. y publicada su Normativa, su ORDENACIÓN DETALLADA será realizada mediante el PLAN PARCIAL (artº 105.1 Ley 1/2001, de 17 de Mayo) redactado por la INICIATIVA PRIVADA, en el que se delimitarán UNIDADES DE ACTUACION y cuya GESTION se desarrollará mediante el sistema de INICIATIVA PRIVADA (artº 171.1 de la Ley 1/2001, de 17 de Mayo).*

*Dicho PLAN PARCIAL contendrá el PROGRAMA de ACTUACION (artº 172 de la Ley 1/2001, de 17 de Mayo) para la realización de las Obras de Urbanización e Implantación de los Servicios Urbanísticos, así como los plazos para la construcción de las instalaciones. El coste del Planeamiento se incluirá proporcionalmente, en las cuentas de liquidación de cada una de las unidades de ejecución."*

La ordenación se realiza en un solo Sector tal y como establece el apartado 1.2.4.5 del referido P.A.U., cuyo contenido literal es:

**“1.2.4.5.- DIVISIÓN EN SECTORES.**

*Las dimensiones del suelo UNP-MS1 en la Media Sala y las características de su situación actual permiten estimar que no procede su división en sectores, por lo que se propone que la ORDENACION y DESARROLLO de la misma se lleve a cabo mediante UN SOLO SECTOR.”*

El apartado e) del Artículo 123 del TEXTO REFUNDIDO de la LEY DEL SUELO de la REGIÓN de MURCIA establece como documento necesario de los Planes Parciales

*“e) Plan de Actuación, relativo a la gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.”*

Cuyo requisito cumplimenta el presente apartado de este Plan Parcial.

Las GESTIÓN que hará posible la URBANIZACIÓN de los terrenos comprendidos en el ámbito de este PLAN PARCIAL, en ejecución de sus determinaciones, se ajustará a los contenidos del Capítulo III del TÍTULO V (GESTIÓN de ACTUACIONES INTEGRADAS) del TEXTO REFUNDIDO de la LEY del SUELO de la REGIÓN de MURCIA.

Se establece en este PLAN PARCIAL que la GESTIÓN de la ACTUACIÓN INTEGRADA, se realizará por el SISTEMA de CONCERTACIÓN INDIRECTA, contemplado en el Artº 171 del TRLSRM y concretado en el Artº 179 cuyo desarrollo está remitido a los Artículos 186, 187, 188, 189 y 190 de dicha Ley.

Con el presente Plan Parcial se presentará la solicitud a que hace referencia el Artº 179.1 del TRLSRM (“Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 por ciento de la Superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio y uso público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema”), para el inicio del procedimiento en el que se promueva el sistema de iniciativa pública de CONCURRENCIA entre los propietarios incluidos dentro del ámbito de este PLAN PARCIAL que de acuerdo con lo que establece el P.A.U. del AREA MS-1 se desarrollará en “UN ÚNICO SECTOR”, estableciendo este Plan Parcial una única UNIDAD de ACTUACIÓN.

Una vez que el AYUNTAMIENTO fije las BASES del CONCURSO a celebrar entre los propietarios de la UNIDAD de ACTUACIÓN y los CRITERIOS de ADJUDICACIÓN, los interesados en concurrir para alcanzar como posibles adjudicatarios la condición de URBANIZADOR deben presentar sus propuestas de PROGRAMA de ACTUACIÓN en el plazo de TRES MESES contados a partir de la convocatoria.

Este Plan Parcial prevé una sola etapa de 6 años, con dos fases para la ejecución de las obras de urbanización de tres años de duración cada una de ellas, pudiendo simultanearse para las conexiones de las infraestructuras.

El Proyecto de Urbanización será único y determinará las obras a realizar y fijará los plazos, cuyo cómputo se iniciará en la fecha de su Aprobación Definitiva.

La entrega de la urbanización al Ayuntamiento podrá realizarse por fases siempre que se dé servicio a las parcelas incluidas en esa fase, tanto de acceso como de infraestructuras.

El PROGRAMA de ACTUACIÓN, se redactará como documento independiente y se ajustará a las determinaciones que establece el artº 172 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, de 17 de Mayo. La proposición económica se justificará con el desglose del volumen de inversión, incluyendo todos los costes de planeamiento, gestión, indemnizaciones, urbanización y administración. Dichos costes deberán temporalizarse por años y fases en un capítulo que se denominará PROGRAMA de INVERSIONES.

En el PROGRAMA DE ACTUACIÓN deberán quedar definidas todas las obras de urbanización necesarias así como la estimación económica de las mismas, las indemnizaciones y todos los gastos para cada UNIDAD de ACTUACIÓN que pueda establecer el PLAN PARCIAL.

En lo que se refiere al importe de las indemnizaciones por las edificaciones a demoler y las instalaciones que se hayan de extinguir ó trasladar, deberán figurar expresamente en el PROGRAMA DE ACTUACIÓN distinguiendo los siguientes conceptos: valor de las edificaciones sin el suelo; el coste de realojo ó desahucio de los residentes legales y el coste del traslado ó extinción de las instalaciones y el de los cultivos. Los valores deberán justificarse en función de los valores de las ponencias catastrales y en caso de inexistencia de ésta ó manifiesta distancia de su contenido con la realidad, el valor medio de mercado obtenido por el método de comparación, el método residual ó el de capitalización de rentas, todo ello de acuerdo con las vigentes normas de valoración en los procesos hipotecarios.

Si el desacuerdo de los propietarios con el valor de las indemnizaciones previstas y su posible recurso en la vía contencioso-administrativo contra dichos valores supone que el valor que resulte de la Resolución del Expediente es mayor que el contenido en el PROGRAMA de ACTUACIÓN, los propietarios del suelo asumirán y financiarán su importe.

En lo que se refiere a las conexiones con las INFRAESTRUCTURAS GENERALES, los puntos de entronque para las redes de abastecimiento y saneamiento se deducen del Plan Territorial de Infraestructuras Hidráulicas para los Suelos Urbanizables y redotación de los Barrios Periféricos, redactado por el Ayuntamiento. El importe a abonar será el que corresponda en proporción a la edificabilidad asignada respecto al total contemplado en el citado Plan Especial.

En cualquier caso en el presente documento se recogen las indicaciones formuladas por las Compañías Suministradoras para la definición de los puntos de entronque y mejora de las instalaciones existentes.

El PROGRAMA de ACTUACIÓN aprobado otorgará la condición de URBANIZADOR al adjudicatario y en aplicación del contenido del Artº 172 del TRLSRM será el instrumento que establecerá las bases técnicas y económicas de la actuación, estimando los gastos de urbanización con su programa de trabajo y distribución de inversiones concretando los plazos de su ejecución y estableciendo las garantías que aseguren la misma.

## **5.2.- DETERMINACIONES EN FUNCIÓN A LA INICIATIVA PRIVADA DEL PLANEAMIENTO.**

Se redacta el presente capítulo en cumplimiento del Art. 64 del Reglamento de Planeamiento y de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General por tratarse de un planeamiento de iniciativa particular.

### **5.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.**

Consecuentemente con lo señalado anteriormente en cuanto al cumplimiento de la Modificación Nº 111 del Plan General y el P.A.U. del Área MS-1 y la previsión de su ejecución en un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado debe considerarse suficientemente justificado el presente proyecto.

### **5.2.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.**

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación son los de las fincas que se han relacionado en el punto I.1.7. de esta Memoria de Estructura de la Propiedad del Suelo.

### **5.2.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

El Sistema de Actuación será el de CONCERTACIÓN INDIRECTA, siguiendo el procedimiento que el TRLSRM establece y cuyos hitos principales han sido detallados en el apartado 5.1 de esta Memoria.

### **5.2.4.- RÉGIMEN DE COMPROMISOS Y GARANTÍAS.**

#### **EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras se realizarán procurando la contratación de Empresas y peonaje del término municipal que aseguren el cumplimiento de las fases, y en el tiempo y plazos fijados en el plan de etapas de lo Proyectos de Urbanización que en su momento se aprueben.

#### **COMPROMISOS.**

Los Promotores ejecutarán las obras de acuerdo con lo previsto en el Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización.

Los Promotores cederán al Ayuntamiento las dotaciones de cesión obligatoria, los viales y espacios libres en el momento preciso, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación

Los Promotores se comprometen a explicitar el régimen urbanístico que corresponda a cada una de las parcelas en todo documento de transmisión de dominio, así como la cuota de mantenimiento que el adquirente se compromete a satisfacer, régimen que habrá de señalarse en cualquier transmisión posterior, quedando así obligados los futuros propietarios.

Los Promotores se comprometen expresamente al cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de la Legislación aplicable.

Los propietarios actuales y futuros de zonas o parcelas quedarán vinculados desde el momento del disfrute de su dominio a las obligaciones y cargas que dimanen del régimen correspondiente de la parcela tanto a efectos de rendimiento como a la cuota de mantenimiento.

### **GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS.**

Los medios económicos precisos para la ejecución de las obras de urbanización y puesta en servicio de las instalaciones se determinan y realizan de acuerdo con la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, constituyendo la garantía de su exacto cumplimiento la rentabilidad de la urbanización, la solvencia de los Promotores, los terrenos objeto de la ordenación y un aval del 10% del coste previsto para la urbanización en este documento.

### **5.3.- CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.**

Durante el periodo de urbanización de cada una de las fases o etapas y hasta que estas obras de urbanización no hayan sido recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, la conservación de las mismas correrá a cargo del urbanizador. Los propietarios de parcelas que pretendan simultanear la edificación la urbanización deberán entregar al Urbanizador la fianza correspondiente que este determine para responder de los desperfectos que pudiera ocasionar a las obras y servicios, independientemente de las garantías que el ayuntamiento legalmente pueda exigir, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, para garantizar la terminación de las obras de urbanización.

No se concederán licencias de edificación de forma simultánea a la urbanización hasta que no se haya concluido la ejecución de las redes subterráneas de todos los servicios y el encintado de las aceras correspondientes a la manzana en la que se pretende edificar.

La recepción de las obras se realizará por fases completas, tal y como que se definen en el presente P.P., que incluirán los viales, espacios libres y equipamientos, as como las conexiones con las infraestructuras generales, no concediéndose la licencia de primera ocupación de las viviendas hasta tanto no se haya realizado la recepción provisional de la fase a la que corresponda.

El periodo de garantía y conservación de las obras de urbanización será de **cinco años**, contados desde la entrega provisional de las mismas.

La conservación de las obras de urbanización durante el periodo de garantía corresponde al Urbanizador, hasta la entrega definitiva al Ayuntamiento. Una vez efectuada la recepción provisional, por el Ayuntamiento, de la urbanización de la primera de las etapas y previamente a la recepción definitiva de las mismas, el urbanizador, podrá crear una Entidad de Conservación, que será unitaria para todo el ámbito del Plan Parcial, a la cual se irán incorporando los propietarios de cada una de las etapas conforme se vayan entregando las obras de urbanización de dichas etapas. Transcurrido el periodo de garantía y conservación, la Entidad podrá disolverse, previa entrega definitiva de las obras de urbanización al Ayuntamiento.

#### **5.4.- PLAZOS DE EDIFICACIÓN.**

Se estima un plazo para solicitar las licencias de edificación de 15 años, el cual regirá a partir de la transmisión de los terrenos urbanizados