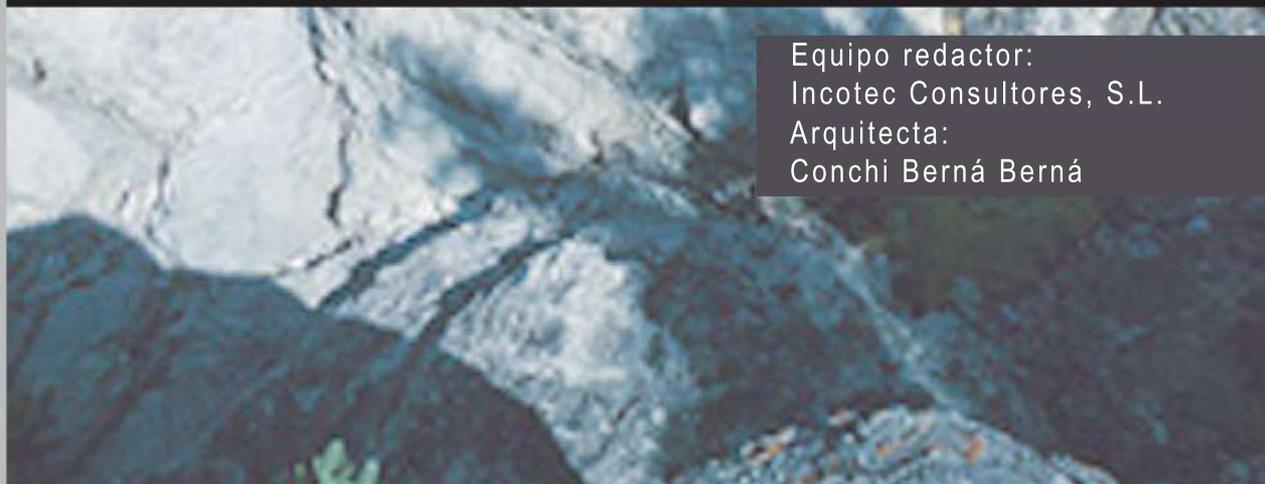




PROGRAMA DE ACTUACIÓN del Plan parcial del sector S-05-01 del P.G.O.U. de Mazarrón.

TEXTO REFUNDIDO

JULIO 2018



Equipo redactor:
Incotec Consultores, S.L.
Arquitecta:
Conchi Berná Berná

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 DEL PGOU DE MAZARRÓN

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES AFECTOS POR LA ACTUACIÓN QUE CONSTEN EN EL CATASTRO O EN SU CASO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

2. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN,

4. PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

5. GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

6. CUANTIFICACIÓN DEL AVAL CORRESPONDIENTE AL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

7. OTROS COMPROMISOS.

8. ÍNDICE DE PLANOS.

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR, Y RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS TITULARES AFECTOS POR LA ACTUACIÓN QUE CONSTEN EN EL CATASTRO O, EN SU CASO, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El presente Programa de Actuación contempla la Unidad de Actuación Única delimitada por el Plan Parcial del Sector S-05-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

Los promotores de la actuación son:

- Por un lado, la mercantil "ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L" con CIF: _____ y domicilio representada por D. Ginés Carvajal López, con D.N.I. : _____ y domicilio en _____
- Por otro, Dña. Trinidad Carvajal López con D.N.I. _____ y domicilio en _____

como propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón

En relación a las parcelas catastrales afectas por la actuación, se presenta la relación de las siguientes que figuran en el Catastro, dando así por cumplido de forma suficiente la exigencia del **artículo 172.2.a) del TRLSRM.**

POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
-	-	9790401XG4599S0001AX

CUD:12430244677262424653. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>

2. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial es la unidad de actuación única que se integra dentro del Plan Parcial del sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

Los linderos de dicha unidad de actuación son los siguientes:

- Norte: Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbanizable Programado.
- Sur: Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Plan Parcial PLAYASOL 7.
- Este: Plan Parcial PLAYASOL 2.
- Oeste: Zona Verde colindante con el Plan Parcial PLAYASOL 7.

Los datos más relevantes de la Unidad de actuación según el Plan Parcial son los siguientes:

PARAMETROS URBANISTICOS	
SUPERFICIES	
Sector	30.561,35 m ² s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m ² s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m ² s
Sistema General viario	2.213,00 m ² s
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SISTEMAS GENERALES)	38.586,00 m²s
<i>Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita</i>	<i>2.358,00 m²s</i>
APROVECHAMIENTOS	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,3000 m²t/m²s
APROVECHAMIENTO TOTAL (i. prima 10% TRLSRM)	0,3300 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD MAXIMA DEL AMBITO	12.733,38 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.366,69 m²t
EDIFICABILIDAD TERCIARIO/TURÍSTICO	6.366,69 m²t

2.2.-SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan Parcial establece el **Sistema de Concertación Directa**, con un programa de actuaciones a desarrollar por la iniciativa privada, a fin de facilitar la máxima participación de todos los interesados en el proceso de desarrollo del sector.

Los propietarios promotores del presente Programa de Actuación se encuentran legitimados, por ser titulares de la totalidad de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, en virtud de lo establecido en el **Art. 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.**

El sistema de expropiación sólo se aplicará para resolver cuestiones puntuales que impidan el desarrollo urbanístico mayoritariamente acordado, todo ello conforme a las prescripciones del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES

Incluiremos en este capítulo una estimación de los gastos de urbanización, según los distintos conceptos que establece el **artículo 160 del TRLSRM.**

Con la información disponible según los datos económicos consignados en el Plan Parcial, los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, se estiman de la forma siguiente:

- a) **INDEMNIZACIONES:** en cuanto a las indemnizaciones, éstas se valorarán en la fase de gestión correspondiente (Proyecto de Reparcelación).

b) EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN EN EL INTERIOR DE LA UA:

COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR		
Cap.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.953,19 €
Cap.2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	124.185,40 €
Cap.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	82.790,27 €
Cap.5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	82.790,27 €
Cap.6	ALUMBRADO PÚBLICO	124.185,40 €
Cap.7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	289.765,93 €
Cap.8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	33.116,11 €
Cap.9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	33.116,11 €
PEM		
	Presupuesto Ejecución Material	827.902,67 €
	IVA 21 %	173.859,56 €
PEC		
	Presupuesto Ejecución por Contrata	1.001.762,22 €

c) EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN EXTERIORES DE LA UA:

COSTES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	61.758,62 €
SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	37.055,17 €
ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	24.703,45 €
SIST. GENERAL VIARIO EXTERIOR	153.270,00 €
Presupuesto Ejecución Material	276.787,24 €
IVA 21%	58.125,32 €
Presupuesto Ejecución por Contrata	334.912,56 €

d) RESÚMEN DE HONORARIOS TÉCNICOS:

HONORARIOS TÉCNICOS	
PLAN PARCIAL	23.075,00 €
PROGRAMA DE ACTUACIÓN	5.768,75 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	8.076,25 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	37.335,55 €
SUBTOTAL	74.255,55 €
TOTAL i.IVA 21%	89.849,22 €

e) INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIONES	
DEMOLICIÓN DE PISCINAS	24.000,00 €

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.450.524,00 €
-------------------------------------	-----------------------

4.- PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN (ART. 172.2.D)

4.1 PROGRAMA DE TRABAJO

El proceso de gestión y urbanización de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón, se desarrollará según el siguiente iter: **Aprobación inicial, exposición pública y aprobación definitiva del Programa de Actuación.**

- a) Redacción del Proyecto de reparcelación y aprobación inicial con acuerdo de remisión al Ayuntamiento de Mazarrón.
- b) Exposición al público, periodo y acuerdo sobre alegaciones y aprobación definitiva.
- c) Formalización del proyecto de reparcelación y presentación en el Registro de la Propiedad.
- d) Redacción del Proyecto de urbanización y remisión para la aprobación inicial, notificaciones, información pública, periodo de alegaciones y aprobación definitiva.
- e) Contratación y programación de las obras.
- f) Acta de inicio de obras solicitudes de licencias y constitución particular de avales.
- g) Ejecución de las obras de urbanización.
- h) Entrega de instalaciones y servicios a las entidades respectivas.
- i) Solicitud de la recepción provisional ante el Ayuntamiento de Mazarrón.
- j) Formalización del acta de cesión.
- k) Recepción definitiva por transcurso de un año.
- l) Devolución de avales por el Ayuntamiento de Mazarrón a quienes se les hubiera exigido al solicitar la licencia de edificación.
- m) Liquidación provisional de la actuación urbanística con imputación de costes a cada parcela, que, en todo el proceso sirve de garantía legal de todas o algunas de las cuotas giradas y no satisfechas.
- n) Transcurrido el año de garantía, liquidación definitiva de las cuotas.

4.2.- DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES A EFECTUAR

Según el **apartado 2 del artículo 160 del TRLSRM**, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales. Por tanto, los costes estimados en el epígrafe 3 o los que se fijen con mayor precisión, se distribuirán en proporción a las edificabilidades reconocidas a cada propietario o fijadas a cada

titular de derechos en el correspondiente proyecto de reparcelación, según constará en la correspondiente cuenta de liquidación provisional del proyecto.

En particular, los costes de urbanización, interior y exterior, de indemnizaciones de honorarios y otros, se distribuirán por aplicación de las cuotas finales 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, abonando, en su caso, el saldo resultante en el momento en que sea preciso disponer de los terrenos para realizar las obras de urbanización. Igualmente deberán ser atendidos los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

El Ayuntamiento, de conformidad con la Ley afrontará los costes correspondientes a la adjudicación que se le atribuya como consecuencia de la titularidad de fincas de origen adquiridas de forma onerosa en la Unidad de actuación.

En cuanto a la cesión obligatoria, el urbanizador, asumen el compromiso de cesión del 10% de aprovechamiento libre de gastos de urbanización del Plan Parcial (art.80.d TRLSRM) que será propuesto por la Administración en forma y tiempo, conforme a lo dispuesto en la mencionada Ley Autonómica, por lo que **el aprovechamiento total libre de gastos de urbanización a ceder al Ayuntamiento de Mazarrón ascenderá a un total de 1.273,34 m² edificables.**

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, en proporción a sus respectivas cuotas finales.

4.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En el plazo de 2 años tras producirse la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial se presentará Proyecto de Reparcelación o de innecesariedad de la misma, para su tramitación.

Una vez resueltos todos los trámites previos, se encargará el Proyecto de Urbanización ateniéndose a lo dispuesto en las Normas de Urbanización y se someterá a aprobación municipal. El Proyecto de Urbanización se presentará para su aprobación en el plazo de 2 años tras producirse la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Por último, directamente o contratando con terceros acometerá las obras de urbanización, de acuerdo con el proyecto que sea aprobado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, según el plan de etapas y plazos establecidos a continuación.

A la terminación de la actuación, propondrá la recepción de las obras de urbanización, con las prescripciones y plazos previstos por la Ley.

Las obras de Urbanización se realizarán en dos etapas:

- ✓ **Primera etapa:** que comprenderá las obras de infraestructuras de conexión y entronque exterior (red de saneamiento, abastecimiento, red eléctrica, red de telefonía) y la urbanización de los viales principales que definen la ordenación el sector.
- ✓ **Segunda etapa:** se ejecutaran las obras de urbanización interior, manzanas de uso privado y público.

Las etapas se realizarán sucesivamente, sin perjuicio de que puedan simultanearse en el caso en que se considere conveniente.

El comienzo de las obras deberá producirse en los 2 años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El plazo de máximo para ejecutar la urbanización del sector y formalizar las cesiones obligatorias será de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En todo caso, los plazos y etapas aquí indicados se podrán acortar y simultanear si así lo desea la propiedad.

Se podrá hacer uso de la posibilidad recogida en el TRLSRM de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización mediante el aval exigido conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo:

Art. 211 "Garantía adicional": "En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, el ayuntamiento exigirá 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, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que está terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio".

En la ejecución de la edificación se garantizará en todo caso la ejecución y el funcionamiento de todos los servicios en el plazo de finalización de la edificación.

Se estima un plazo de ejecución de la edificación de 8 años desde la recepción provisional de la urbanización. Este plazo será igualmente aplicable a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

5. GARANTIAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ejecución de la Unidad de Actuación se llevará a efecto por el **Sistema de Concertación Directa**, recogido como sistema de iniciativa privada dentro de la **Sección Segunda, Capítulo III, Título V del TRLSRM, artículo 178:**

1. *El Sistema de Concertación Directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.*
2. *En el Sistema de Concertación Directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria.*
3. *El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conformes a Derecho, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.*

Así pues, y conforme a lo preceptuado, los citados propietarios asumirán el papel de "urbanizador", con todas las obligaciones que le son inherentes.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad queda garantizada con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuota correspondiente. Asumiendo el compromiso de garantizar los servicios urbanísticos según se establece en el **artículo 211 del TRLSRM**, en la forma que la Administración actuante estime, quedando las parcelas afectas a los gastos de urbanización con independencia de las transmisiones que pudieran llevarse a cabo.

El urbanizador deberá de 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 titular de la finca sobre la que se solicite licencia, deberá garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización, e incorporar esta condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar **(arts. 162.3 y 211 del TRLSRM)**.

6. CUANTIFICACIÓN DEL AVAL CORRESPONDIENTE AL 10% DE GASTOS DE URBANIZACIÓN (ART. 172.2 F)

“**ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.**” y **Dña. Trinidad Carvajal López**, como propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón y promotores del mismo, se compromete a la prestación del aval o fianza previstos en cuantía del 10% de los gastos de urbanización, conforme a lo que establece el **art. 162 del TRLSRM**, cuyo compromiso de presentación se asume en este documento, según el **art. 172.2 f)**, siendo la cantidad de dicho aval la del 10 % del presupuesto indicado en el Plan Parcial para las obras de urbanización más las cantidades indicadas de honorarios y otros gastos, IVA incluido, siendo por tanto la **cuantía del aval la de ciento cuarenta y cinco mil cincuenta y dos euros con cuarenta céntimos de euro (145.052,40 €)**. Dicho aval se presentará tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación.

7. OTROS COMPROMISOS

En virtud de la aprobación definitiva de este programa de actuación se atribuirá la condición de urbanizador a **“ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.” y Dña.**
Equipo redactor: Incotec Consultores, S.L.

Trinidad Carvajal López, con los efectos que establece el **art. 174 y concordantes**, respondiendo del total cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, obligación que se transmitirá en caso de transmisión de la titularidad de las fincas de la Unidad de Actuación.

“ABORICA BOLNUEVO PROMOCIONES S.L.” y Dña. Trinidad Carvajal López, asumen el compromiso de cesión del 10% de aprovechamiento libre de gastos de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial (art.80 d) que será propuesto a la Administración en forma y tiempo, conforme a lo dispuesto en la mencionada Ley Autonómica. El aprovechamiento de la Unidad de Actuación es de 12.733,38 m² edificables, por lo que el aprovechamiento total libre de gastos de urbanización a ceder al Ayuntamiento de Mazarrón ascenderá a un total de 1.273,34 m² edificables, o su equivalente en el caso de que se proceda a homogeneizar las diferencias tipológicas en el Proyecto de Reparcelación, instrumento en el que se concrete la ubicación real de dicho aprovechamiento. La transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por Ministerio de ley en virtud de acuerdo aprobatorio del proyecto de Reparcelación.

Asimismo, el urbanizador, asume el compromiso de:

- Cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones, en pleno dominio y libres de cargas. Igualmente, la cesión tendrá lugar por ministerio de ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.
- Ceder y urbanizar el Sistema General Viario Externo
- Urbanizar la parcela de Sistema General de Espacios Libres SGEL1.
- Urbanizar la parcela de zona verde local EBE1.

La estimación orientativa de los costes de urbanización de lo anteriormente descrito queda reflejada en el apartado 3 (ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES) del presente documento.

El titular de la finca sobre la que se solicite licencia deberá garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización e incorporar esta condición a las transmisiones de dominio que pueda realizar. En el caso de que alguno de los promotores de la actuación pretenda iniciar la venta de parcelas antes de ultimar la urbanización de la Unidad de Actuación, que

garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos y su entorno.

La Administración repercutirá en la cuantía que corresponda sobre los propietarios que resulten beneficiados, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, en su caso.

CUD:12430244677262424653. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>

8. PLANOS.

Se incluyen adjuntos los siguientes planos:

- I- 1. Situación
- I- 2. Topográfico
- I- 3. Catastral
- I- 4. Planeamiento vigente

Mazarrón, julio de 2.018

CUD:12430244677262424653. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>

CERTIFICACIONES CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9790401XG4599S0001 AX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL ANTONIO SEGADO DEL OLMO Suelo	
30877 MAZARRON [MURCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
EFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,00000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL ANTONIO SEGADO DEL OLMO		
MAZARRON [MURCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	42.689	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 649,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 1 de Agosto de 2018

