

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

15471 Aprobado definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia.

El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia,

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 25 de junio de 2009, se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia, promovido por las mercantiles La Ermita Golf Resort, S.L.; Campo de Vuelo, S.L.; La Morera Golf Resort, S.L.; Alhama Golf Resort, S.L., Profu, S.A.; y Sierra de Alhama Golf Resort, de conformidad al Proyecto Técnico redactado por CGA Abogados Sociedad Profesional, y con la introducción de la relación de modificaciones que se detallan en el informe del Arquitecto Municipal de 1 de junio de 2009

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 y concordantes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer Recurso Potestativo de Reposición, en el plazo de un mes ante el Pleno de la Corporación, o Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, al no tener unas Ordenanzas en sentido estricto, se publica un extracto de la normativa de este Planeamiento Especial con efectos jurídicos para terceros, en los términos siguientes que se indican en el Anexo I

Alhama de Murcia a 26 de junio de 2009.—El Alcalde, Juan Romero Cánovas.

Anexo I

1.2. Objeto del Plan Especial de Infraestructuras y ámbito de actuación.

1.2.1.Ámbito de Actuación.

El Plan Especial de Infraestructuras Comunes para los desarrollos del Sur del Municipio de Alhama de Murcia se refiere al ámbito de actuación consistente en la mencionada área de suelo configurada por los sectores USEC 14-01 y USEC 14-02, así como la zona de suelo urbanizable no sectorizado UNSEC 19/01 así contempladas por el PGMO.

En consecuencia, las actuaciones de transformación urbanística atendidas por él son básicamente los sectores ya mencionados contemplados directamente desde el PGMO, así como aquellos desarrollos que se encuentran, en el momento de redactarse este plan, en proceso de su sectorización, habiendo bien presentado su plan parcial, o bien habiendo solicitado el otorgamiento de la correspondiente cédula de urbanización acompañada de avance de planeamiento.

Dichos desarrollos, en todo caso, deberán reunir los requisitos de sectorización previstos por el art. 50 del PGMO así como los indicados en el Documento interpretativo del mismo, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 24 de abril de 2008.

1.2.2.Necesidades comunes.

De los desarrollos que, al amparo de las previsiones del PGMO, son ahora posibles en dicho ámbito conforme al apartado anterior, es posible apreciar una serie de características de todos ellos que podemos extraer sin dificultad:

- Inexistencia de servicios urbanos consolidados o preexistentes que atiendan a dichas actuaciones.
- Necesidad de los mismos de dotarse de tales servicios como requisito legal y material para proceder a su desarrollo.
- Elevado coste de las obras necesarias, así como su proyección, implantación y ejecución; siendo igualmente elevado el coste de la conexión con los sistemas generales ya existentes o redes de servicios igualmente preexistentes.
- Proximidad espacial de las mencionadas actuaciones de transformación urbanística.
- Posibilidad, por tanto, conjunta de prever y solucionar tales extremos por las mencionadas actuaciones.

Lo anterior permite ofrecer una solución global a dichas necesidades, con mayor coherencia territorial al suponer una planificación de conjunto que tiene en cuenta las necesidades comunes y, a su vez, permitiendo una gestión, proyección y ejecución única o común de las mismas, evitando divergencias o disfunciones que una previsión aislada implicaría y, de la misma manera, posibilitando un cierto ahorro económico en su establecimiento para la iniciativa privada al acometerse dicha gestión de forma global y conjunta.

1.2.3.Objeto.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, se considera que el vehículo jurídico y técnicamente adecuado para acometer dicho fin es mediante el presente Plan Especial, conforme a las previsiones del art. 111 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).

Su objeto viene referido a los siguientes extremos:

- Planificación y previsión de la red de obras e infraestructuras comunes para las actuaciones de transformación urbanística indicadas previamente.
- Previsión de equipamientos y dotaciones comunes necesarias para atender las demandas que de ellos se deriven, sin perjuicio de los que en cada caso particular se prevean en su ordenación pormenorizada.

Sobre este particular, debe resaltarse que el presente plan especial mantiene las mismas previsiones en cuanto a equipamientos y dotaciones que se contemplaban en su versión anterior.

- Estimación o pre-evaluación económica de las mismas.
- Gestión urbanística de las mismas, arbitrando los mecanismos necesarios para su implantación y legitimación en cuanto a su exacción.
- Planificación temporal de su proyección y ejecución.
- Finalmente, el contenido del plan especial no es rígido ni estático, dado que las infraestructuras en él previstas han de atender unos desarrollos

que evolucionarán en el tiempo, al margen del posible nacimiento de nuevos desarrollos en cumplimiento de los criterios establecidos en el PGMO, por lo que se contempla igualmente la futura ampliación del objeto y contenido del Plan Especial con el fin de atender tales nuevas necesidades. Para estos casos, para la legitimación y gestión de las ampliaciones y/o en su caso modificaciones del mismo se estará a lo dispuesto en esta memoria conforme a su gestión urbanística y los mecanismos y sistemas arbitrados para ello.

.../...

- GASTOS ESTIMADOS PARA LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS.

Para la valoración de los terrenos afectados por la ejecución de las obras, equipamientos e infraestructuras contempladas por el Plan Especial de Infraestructuras a efectos de su futura expropiación, se han tenido en cuenta las previsiones del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, conforme a los arts. 21 y ss.

Para ello habrá de estarse a la situación básica (rural o urbanizado) en que se encuentren los terrenos que deban ser objeto de expropiación, conforme a la legislación reseñada.

La relación pormenorizada de los terrenos específicamente a expropiar para cada obra e infraestructura, su situación básica y su propuesta de valoración se contendrá en el correspondiente proyecto de ejecución y, en su caso, de expropiación.

De esta forma, la presente justificación contiene una estimación y cuantificación orientativa de los costes asociados a dicho proceso de obtención de suelo y a financiar desde la Entidad Urbanística de Colaboración del Plan Especial.

En cualquier caso, los criterios para la valoración económica de los terrenos a expropiar con el objeto indicado serán los siguientes:

Para los terrenos que se encuentren en la situación básica de suelo rural, se aplicará el criterio de tasación mediante capitalización de rentas anual real o potencial, en función de la que resulte superior, conforme al momento en que deba entenderse referida la valoración. En caso de factores objetivos de localización de los terrenos, derivados de su accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica, el valor podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble, justificándose debidamente dicho aumento.

En caso de edificaciones, construcciones e instalaciones que deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán con arreglo al coste de reposición según su estado y antigüedad. Respecto de los sembrados y plantaciones preexistentes, e indemnizaciones por arrendamientos u otros derechos, se tasarán con arreglo a la normativa reguladora correspondiente (legislación sobre expropiación forzosa, arrendamientos rústicos, etc...)

Sin perjuicio del estudio y cálculo detallado e individualizado que se contenga en el proyecto de ejecución y de expropiación, se considera un valor homogéneo para estos terrenos en un rango de 3,00 y 5,00 €/m², sin incluir posibles elementos indemnizables, debiendo determinarse el valor concreto de expropiación del pleno dominio o imposición de servidumbres en cada proyecto específico.

Ha de tenerse en cuenta que la situación básica en la que se encuentre el suelo vendrá definida de acuerdo con las previsiones del vigente Texto Refundido

de la Ley de Suelo, y en consecuencia, se estará a su situación física sin atender a expectativas o criterios generadores de aprovechamiento contemplados en instrumentos de planeamiento pendientes de materialización.

Para los terrenos que se encuentren en la situación básica de suelo urbanizado, se aplicará el valor de repercusión a la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento, determinado por el método residual estático, descontándose en su caso el valor de los deberes y cargas pendientes de cumplimiento para su materialización.

En caso de existir edificaciones legales o en curso de edificación con adecuación a la legalidad urbanística, se aplicará el mayor bien de la tasación conjunta del suelo y edificación por el método de comparación, o bien del valor resultante de la aplicación del método residual estático.

Sin perjuicio del estudio y cálculo detallado e individualizado que se contenga en el proyecto de ejecución y de expropiación junto con su posterior hoja de aprecio, se considera un valor homogéneo para los terrenos que se encuentren en esta situación de 17 €/m².

De igual forma, para la definición de terrenos como suelo urbanizado en el futuro proyecto expropiatorio se estará a los criterios establecidos al respecto por la legislación estatal en materia de suelo, y en particular, a la consolidación física y jurídica de los mismos por la edificación y urbanización con arreglo a planeamiento.

El coste de las expropiaciones precisas para la obtención de los terrenos necesarios para la implantación de infraestructuras será concretado de manera específica con cada proyecto de ejecución.

No obstante, y con carácter meramente estimativo y orientativo, y a los solos efectos de contener una mera previsión orientativa de gastos futuros, se estima que la valoración del suelo necesario para todas las infraestructuras alcance la cantidad de aproximada de 2.140.957 €

• VALORACIÓN DE EDIFICIOS DOTACIONALES

Como quiera que de la implantación de los desarrollos atendidos por este plan especial se derivarán futuras demandas de nuevos elementos dotacionales o equipamientos, así como de ampliación de los servicios públicos ya existentes, se proponen las siguientes medidas y actuaciones:

A. Ampliación de servicios municipales existentes:

Al objeto de que el Ayuntamiento de Alhama pueda financiar el coste del refuerzo o ampliación de equipamientos, dotaciones, servicios e infraestructuras generales del Municipio, como consecuencia de las demandas derivadas del desarrollo del conjunto de actuaciones integradas en el Plan Especial, y como ya se indica en el apartado correspondiente a la previsión de elementos dotacionales, las Sociedades Promotoras de cada actuación sectorial resultan sujetas al pago a favor del Ayuntamiento de Alhama de Murcia de la cantidad que resulte de aplicar el ratio de 2€/m² de edificabilidad de techo de cada actuación sectorial.

Quedan excluidas de esta obligación las actuaciones de Campo de Vuelo y Alhama Golf Resort I, al tratarse de actuaciones sectorizadas desde el PGMO y cuyo régimen de aportaciones para atender las nuevas demandas ya resultó previsto.

El pago de dicha cantidad se realizará en dos tramos.

- Un primer 50% se realizará a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, y en el plazo máximo de un mes desde su publicación oficial.

- El segundo tramo consistirá en la aportación y depósito de aval por el importe del restante 50% en el plazo de 1 mes desde la publicación de acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación (caso de existir varios proyectos de reparcelación, se distribuirá proporcionalmente el importe), debiendo procederse a su pago dentro del plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de dicho proyecto de reparcelación.

B. Generación de nuevos elementos dotaciones y equipamientos públicos.

Para la ejecución adicional de los elementos dotacionales comunes en La Molata se estará, conforme se indica previamente, al establecimiento de un canon de 2,2 €/m² de edificabilidad de cada actuación sectorial, a excepción de Campo de Vuelo y Alhama Golf Resort I, conforme a las condiciones y régimen anteriormente señalado.

La exacción y garantía de dicho canon se sujetará a las siguientes reglas:

- Se constituirá y depositará aval por el 100% de su importe con ocasión de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y en el plazo de un mes desde su publicación oficial (caso de existir varios proyectos de reparcelación, se distribuirá proporcionalmente el importe).

- El pago efectivo se producirá de forma paulatina contra certificaciones de obra ejecutada por el Ayuntamiento u organismos públicos en quien este pueda delegar dicho cometido.

- El Ayuntamiento ejecutará las obras según aprecie las demandas de la población de la zona, y la exacción se llevará a cabo sobre aquellas actuaciones urbanísticas que cuenten con proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente dentro de los siguientes límites:

- o Plazo máximo de ejecución de las obras: 10 años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del plan especial de infraestructuras.

- o Dicho plazo máximo podrá ser ampliado por otros 5 años en caso de las circunstancias de los desarrollos así lo aconsejen, debiendo ser fijado el ritmo de ejecución por el Ayuntamiento.

- o No se podrá repercutir a los promotores incrementos en el canon fijado, de modo que si se verifican aumentos en el presupuesto de ejecución de las obras, estos no podrán ser repercutidos a los promotores, quienes únicamente responderán de la cantidad que resulte de aplicar el indicado ratio de 2,2 € por metro cuadrado de techo de cada actuación.

C. Garantías para la ejecución de las infraestructuras del Plan Especial cuya financiación corresponde a los promotores de las actuaciones previstas.

Los promotores establecerán una garantía del 10% sobre todas las infraestructuras previstas en el plan especial y que estuvieran pendientes en el momento de la aprobación definitiva del plan parcial.

En el proyecto de reparcelación se impondrían las cargas de urbanización sobre el 100% de todas las infraestructuras previstas en el plan parcial y en el plan especial, en cuya financiación participe la actuación, y que se encuentren pendientes de ejecución en el momento de la aprobación definitiva de dicho proyecto de reparcelación.

4. Plan de Actuación.

4.1 Gestión urbanística del plan especial. Generalidades

De acuerdo con el artículo 110 del TRLSRM, los planes especiales deben elaborarse con el grado de precisión correspondiente a planes parciales, siendo sus determinaciones específicas las que dimanen de su naturaleza.

Junto a la previsión de sus fines y objeto, así como del conjunto de obras e infraestructuras comunes a las actuaciones de transformación urbanística referenciadas y demás aspectos relacionados, se hace imprescindible definir el plan de actuación necesario para su ejecución, así como la previsión de los sistemas de actuación en cuanto gestión urbanística para proceder a la posterior ejecución física y jurídica de tales contenidos.

Es decir, se trata de establecer los mecanismos para posibilitar jurídica y físicamente la ejecución de las obras previstas en el plan especial, extremo indisoluble a la planificación de los mismos.

Ahora bien, a la hora de perfilar la gestión urbanística del presente plan especial, hemos de tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- En primer lugar, su objeto es complejo al consistir en una pluralidad de obras e infraestructuras de muy diversa naturaleza y complejidad técnica.

- Asimismo, el coste de su proyección a nivel de detalle y posterior ejecución es elevado.

- Comprende asimismo un complejo y muy diverso abanico de gestiones y actuaciones previas necesarias para su buen desarrollo, correspondientes a la selección y contratación de los equipos técnicos y de gestión necesarios, definición de unidades de obra, alternativas, así como la gestión propia de los expedientes necesarios para su tramitación.

- Igualmente, implica en ocasiones afecciones a terceros, como ocurrirá con los supuestos donde sea necesario acudir a expedientes de expropiación forzosa o imposición de servidumbres.

- Finalmente, puede conllevar en ocasiones la planificación y ejecución de actuaciones accesorias al contenido del plan especial, así como resolución de alegaciones, recursos, conflictos con terceros etc.... que puedan plantearse.

En suma, la ejecución física y jurídica de un plan especial con un contenido de tal envergadura cuantitativa y cualitativa precisa de unos mecanismos de gestión urbanística bien definidos y capaces de canalizar la complejidad y diversidad de actuaciones y funciones a desarrollar, y que al mismo tiempo, armonicen los intereses comunes de las actuaciones urbanísticas que son atendidas y sean flexibles a la hora de su ejecución.

4.2 Naturaleza del plan especial y deberes de financiación

Junto con estas premisas, no debe perderse de vista que:

- La peculiar naturaleza del plan especial de infraestructuras, sensiblemente diferente en cuanto a su contenido y fines a otros instrumentos de planeamiento ordinario, provoca ciertos inconvenientes o desajustes si su ejecución pretende llevarse a la práctica mediante cualquiera de los sistemas de gestión urbanística previstos en el TRLSRM de forma exclusiva (cooperación, compensación, concertación directa o indirecta, etc...), de modo que debe buscarse una solución a este respecto que armonice dicha naturaleza, haciendo posible ejecutar su objeto, con tales previsiones legales.

- Y, asimismo, conforme al art. 16.1 de la LS, corresponde a los promotores de las actuaciones de transformación urbanística referenciadas costear las obras e infraestructuras del presente plan especial, con la debida tutela municipal, así como proceder al cumplimiento de los restantes deberes urbanísticos.

4.3 Articulación del mecanismo de gestión urbanística del Plan Especial.

A la vista de todo ello, se establece el siguiente esquema para acometer la gestión urbanística del Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos del Sur del Municipio de Alhama de Murcia:

A).- Gestión directa: conforme dispone el art. 157.1 del TRLSRM, "son órganos de gestión urbanística las Administraciones Públicas Competentes". De modo que en primer término, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, en cuanto Administración pública actuante, asumirá la gestión urbanística de forma directa del plan especial, lo que comprende, entre otros aspectos:

- La posibilidad de proyectar y adjudicar directamente, previos los trámites administrativos y legales correspondientes, los proyectos técnicos y de obras necesarios, ya de forma general, ya de forma puntual si así es preciso.

- Y, correlativamente, la potestad de exigir y recaudar de los promotores comprendidos en el ámbito de aplicación las cuotas correspondientes como consecuencia de los costes derivados de las labores anteriores.

B).- Gestión indirecta: junto a lo anterior, se prevé la gestión del presente plan especial por medio de la Entidad Urbanística de Colaboración constituida al efecto, que asume la condición de urbanizador de sus determinaciones en cuanto órgano de gestión urbanística amparado por el art. 157.3 TRLSRM, con las facultades y derechos inherentes a dicha condición.

Respecto de la Entidad podemos destacar los siguientes aspectos:

- Sus Estatutos resultaron aprobados con carácter definitivo mediante Decreto de la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia de 22 de mayo de 2008, publicados oficialmente en el B.O.R.M. de 14 de junio de 2008, núm. 137. Dicho Decreto de aprobación definitiva ha devenido en acto firme y plenamente ejecutivo.

- Se ha procedido a su constitución mediante escritura pública autorizada en fecha 18 de junio de 2008 ante D. Francisco J. Escolano Navarro, Notario de Murcia, núm. 1.689 de protocolo.

- Ha adquirido personalidad jurídica propia mediante su inscripción en el Registro Municipal de Entidades urbanísticas colaboradoras.

- Se encuentra integrada por la totalidad de las mercantiles promotoras de las actuaciones urbanísticas atendidas por el presente Plan Especial de Infraestructuras.

Así, existe un órgano de gestión urbanística con personalidad jurídica propia y diferente de sus miembros, que carece de ánimo de lucro y que asume la condición legal de urbanizador de las determinaciones del plan especial, y que al mismo tiempo, al estar integrada por los promotores de las actuaciones atendidas por el plan especial, resulta plenamente legitimada para su cumplimiento al quedar obligada ex art. 16 TRLS.

En consecuencia, corresponde a la Entidad actuar bajo el sistema de gestión correspondiente que se estime necesario para la ejecución de las determinaciones del plan especial en función de la naturaleza y características

de la infraestructura y actuaciones que se trate de acometer, desarrollando las actuaciones precisas para ello y sin perjuicio de que en ocasiones sea necesaria la participación del Ayuntamiento de Alhama de Murcia (en cuanto gestión directa) para alguna actuación puntual, o para intervenir en expedientes expropiatorios o de constitución de servidumbres forzosas en cuanto Administración potestades públicas no susceptibles de delegación.

4.4 Gestión y financiación de las actuaciones derivadas del Plan Especial.

Sobre la base de las anteriores premisas, la gestión, financiación y ejecución de las determinaciones del Plan Especial se ajustará a las siguientes reglas:

- Las actuaciones dirigidas para la planificación, proyección, gestión y ejecución del objeto del Plan Especial se realizarán desde la Entidad Urbanística de Colaboración conforme a sus reglas de funcionamiento determinadas en los Estatutos aprobados por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, y sin perjuicio de las actuaciones puntuales que, por conveniencia o interés social, acometa dicha Administración por gestión directa. De la misma manera, para la adhesión de miembros no inicialmente incorporados se estará a lo que dispongan tales Estatutos.

- Dicha actuación será conjunta con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia en aquellos casos en los que sea necesario el ejercicio de potestades públicas no susceptibles de delegación (expropiación, imposición de servidumbres forzosas, etc...), conforme a lo que dispongan los Estatutos y la legislación aplicable.

- El plan de actuación, en cuanto a previsión temporal o calendario para el desarrollo del Plan Especial, será el establecido en este documento.

- Los fondos de los que se sirva la Entidad Urbanística para el cumplimiento de sus fines tendrán origen preferente en las aportaciones que satisfagan sus miembros conforme a sus respectivas cuotas de participación, financiación externa, obtención de subvenciones y cualesquiera otros admitidos en sus estatutos.

Las aportaciones de los miembros de la Entidad se entienden sin perjuicio del derecho de reintegro o resarcimiento frente a terceros propietarios o promotores no adheridos que se beneficien de las obras e infraestructuras del Plan Especial, previa su aprobación municipal, debidamente actualizado.

A estos efectos, se reconoce el derecho de reintegro actualizado de los miembros de la Entidad respecto de aquellos terceros que se aprovechen de las infraestructuras financiadas por ellos, con arreglo a la cuota que proporcionalmente resulte para tales terceros conforme a su edificabilidad respectiva. Los estatutos de la Entidad definirán el contenido y presupuestos para el ejercicio de este derecho. Estas previsiones serán extensibles a los miembros de la Entidad que, no habiendo alcanzado la sectorización, se beneficien de las infraestructuras realizadas y no atiendan los pagos aprobados en ella.

Debe destacarse en este sentido, que la obligación de tales terceros de afrontar su parte correspondiente de la infraestructura ya ejecutada de la que se sirven deriva del art. 16 TRLS, correspondiendo su reintegro a quienes participaron en su financiación a fin de evitar un enriquecimiento injusto.

- El pago de cuotas por parte de los miembros será exigible a partir del momento en que se verifique la sectorización correspondiente de su actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de los acuerdos que internamente

puedan adoptarse para la ejecución de infraestructuras de interés previamente a dicho momento.

- La exacción de cuotas a sus miembros por parte de la Entidad en caso de impago, previa su aprobación municipal, se regulará por lo dispuesto en los Estatutos de la Entidad y lo que al efecto resuelva el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

- Si por interés público fuera necesaria la ejecución de alguna actuación puntual anticipándose a la aprobación del presente Plan Especial, será el Ayuntamiento el que tutele y apruebe su ejecución, repercutiéndose los costes aprobados por el Ayuntamiento a los distintos sectores mediante el sistema de gestión que se adopte.

- En caso de infraestructuras comprendidas en el objeto de este plan especial que hayan sido realizadas total o parcialmente de forma previa a la aprobación definitiva del plan especial por todos o algunos de las actuaciones atendidas por él, el importe efectivamente satisfecho podrá ser compensado a quienes hayan incurrido en su realización con las cuotas a cuyo pago resulten obligados frente a la Entidad, siempre que tales infraestructuras sean susceptibles de aprovechar a la totalidad de las actuaciones contempladas en el plan especial tanto de forma técnica como jurídica.

En caso de ser precisas ampliaciones u operaciones técnicas de acomodación de las infraestructuras realizadas para poder permitir su aprovechamiento por la totalidad de las restantes actuaciones, el importe de las mismas será repercutido a todas ellas de forma proporcional a su edificabilidad, conforme a las reglas que se indican en los apartados siguientes.

4.5 Mecanismos de obtención de dotaciones e infraestructuras previstas por el plan especial.

Conforme al art. 156 del TRLSRM,

“Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser adquiridos:

a. Por cesión gratuita a la Administración actuante, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este título.

b. Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación específica en esta materia.

c. Mediante ocupación directa, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en esta Ley.”

Teniendo en cuenta la compleja naturaleza de las infraestructuras previstas en el plan especial, y el hecho de que el mismo no realiza delimitación sectorial alguna dado que ésta deberá realizarse caso por caso por cada actuación mediante la obtención de la cédula de urbanización y su posterior aprobación de plan parcial, se considera procedente que la obtención de infraestructuras previstas en el plan especial se realice conforme a las siguientes reglas:

a) El plan especial no realiza ninguna adscripción o vinculación de las infraestructuras por él previstas hacia ninguna actuación urbanística, toda vez que la mayoría de ellas se encuentran en fase de delimitación sectorial, y por tanto, no se encuentran delimitadas ni sectorizadas a excepción de las ya previstas por el PGMO.

b) No obstante, en el proceso de sectorización de cada una de ellas, y al amparo de los arts. 102, 156.1, a), y 106 TRLSRM, podrá procederse de forma específica a la adscripción de tales infraestructuras (en cuanto sistemas generales externos), a dicho desarrollo en el correspondiente plan parcial, siendo ello una determinación propia de este instrumento de planeamiento.

En estos casos, la obtención de la infraestructura de que se trate se llevará a cabo mediante su cesión gratuita a favor de la Administración actuante formalizada en el proyecto de reparcelación correspondiente conforme al sistema de actuación que se utilice para ello.

c) Por el contrario, y salvo que de forma específica resulte adscrita la infraestructura a un sector determinado mediante previsión expresa en su planeamiento de desarrollo, todas las infraestructuras contempladas en este Plan Especial serán objeto de obtención mediante el sistema de expropiación.

La aprobación definitiva del plan especial implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, conforme establece el art. 152 TRLSRM, a los fines de proceder a su expropiación o imposición de servidumbres.

En particular, se establece el sistema de expropiación como sistema de aplicación general con las siguientes excepciones:

En las infraestructuras no lineales (depuradoras, subestaciones eléctricas y centro cívico La Molata).

Para las infraestructuras lineales que queden situadas en el interior de los sectores y resulten adscritas o vinculadas, en cuanto sistema general externo, a los mismos.

d) En estos casos, la Entidad Urbanística actuará con carácter general como beneficiaria de la expropiación y el Ayuntamiento de Alhama de Murcia como Administración actuante titular de la potestad expropiatoria, sin perjuicio de la posterior cesión de la infraestructura de que se trate y sin perjuicio de su posterior régimen de explotación y conservación.

e) El coste de las expropiaciones precisas para la obtención de los terrenos necesarios para la implantación de infraestructuras será concretado de manera específica con cada proyecto de ejecución.

No obstante, y con carácter meramente estimativo y orientativo, se incluye en el estudio económico-financiero de este plan especial una prevaloración de tales costes.

f) Asimismo, la Entidad Urbanística redactará los proyectos necesarios para ello, y llevará a cabo las gestiones correspondientes (encargo de los mismos conforme al régimen jurídico aplicable, selección y adjudicación, operaciones accesorias, contestación de alegaciones y de informes que se emitan, etc...)

De la misma forma aportará y financiará los costes y gastos que se deriven de las operaciones expropiatorias y de imposición de servidumbres con cargo a sus fondos propios, con origen en las aportaciones de sus miembros y otras fuentes. De este modo, la obtención de estas infraestructuras no reportará gasto adicional a las arcas municipales ni supondrá alteración alguna al Plan de Actuación del PGMO.

Finalmente, estas cantidades se encuentran garantizadas de acuerdo con el régimen de garantías que se regula más adelante en este Plan Especial.

g) En el caso de infraestructuras previamente realizadas por todos o alguno de los miembros de la Entidad y que estén comprendidas en el objeto de este plan especial, será imprescindible llevar a cabo las operaciones jurídicas y técnicas necesarias para que presten servicio y beneficio a la totalidad de las actuaciones atendidas en el plan especial.

h) Finalmente, y solo en el caso de razones debidamente justificadas y así se decida expresamente por acuerdo de la Entidad Urbanística de Colaboración, podrá emplearse el sistema de ocupación directa para la obtención de terrenos con destino a la implantación de obras e infraestructuras siempre que se den los requisitos necesarios para ello (art. 156, apartados b) y c) TRLSRM).

4.6 Análisis pormenorizado de las operaciones y mecanismos de obtención de las infraestructuras previstas.

- INFRAESTRUCTURA VIARIA.

Los terrenos precisos para la ejecución de todas las infraestructuras viarias previstas en este Plan Especial serán objeto de obtención por medio del sistema de expropiación, o en su defecto, ocupación directa si concurren los requisitos legales para ello y así se acuerda motivadamente por el órgano de gestión urbanística, pudiendo ser aplicado de forma parcial a determinados tramos.

Se exceptúan de lo anterior:

a) El Vial 10, cuyos terrenos serán objeto de obtención mediante la cesión a formalizar mediante la reparcelación de la actuación La Ermita Resort.

b) Los Viales 4 y 9, cuyos terrenos han sido objeto de obtención mediante la cesión formalizada mediante la reparcelación de la actuación Alhama Golf Resort I.

c) El Vial 8, cuyos terrenos serán obtenidos mediante la cesión a formalizar mediante la reparcelación de la actuación New Golf Properties S.L.

ABASTECIMIENTO.

Los terrenos necesarios para la implantación de las redes, conducciones y demás instalaciones correspondientes a la infraestructura de abastecimiento de agua potable serán objeto de obtención mediante el sistema de expropiación, o en su defecto, ocupación directa si concurren los requisitos legales para ello y así se acuerda motivadamente por el órgano de gestión urbanística.

SANEAMIENTO.

Al tratarse de infraestructuras existentes o previstas en el interior de cada actuación urbanística, se considera que la obtención de los terrenos precisos para su implantación tendrá lugar mediante la ejecución de la actuación integrada correspondiente conforme al sistema empleado, mediante su cesión formalizada en el proyecto de reparcelación.

No obstante, en el caso de ser necesaria la obtención de terrenos exteriores, podrá actuarse por expropiación siempre que se den los requisitos legalmente exigibles para ello y dentro de las previsiones de este Plan Especial.

TELECOMUNICACIONES

Los terrenos necesarios para la implantación de las redes, conducciones y demás instalaciones correspondientes a la infraestructura de telecomunicaciones serán objeto de obtención mediante el sistema de expropiación, o en su defecto, ocupación directa si concurren los requisitos legales para ello y así se acuerda motivadamente por el órgano de gestión urbanística.

GAS

Los terrenos necesarios para la implantación de las redes, conducciones y demás instalaciones correspondientes a la infraestructura de gas serán objeto de obtención mediante el sistema de expropiación, o en su defecto, ocupación directa si concurren los requisitos legales para ello y así se acuerda motivadamente por el órgano de gestión urbanística.

SUMINISTRO ELÉCTRICO

Finalmente, en esta infraestructura hemos de analizar su singularidad por exigencias de la normativa del sector eléctrico, así como la existencia de una parte de las instalaciones de la misma ya ejecutada. De esta forma:

a) Respecto de los terrenos necesarios para la implantación de redes de distribución no ejecutadas, serán objeto de obtención mediante el sistema de expropiación, salvo que tales terrenos se encuentren en el interior de determinadas actuaciones y se obtengan mediante su cesión en el proyecto de reparcelación.

Una vez obtenidos los terrenos y ejecutadas las instalaciones precisas conforme a las indicaciones de la/s compañía/s suministradoras correspondientes, se procederá a la cesión de las mismas a favor de esta última para su distribución y suministro, no estando prevista una capacidad y potencia que permita el suministro a terceros no integrados en la Entidad, debiendo acotarse en el convenio de cesión y resarcimiento de estas instalaciones que el régimen de utilización y percepción de energía suministrada será a favor de los miembros de la Entidad Urbanística conforme a su cuota proporcional de participación y demandas reales existentes. Solamente en el caso de excedentes justificados podrá suministrarse energía a terceros no integrados previa percepción del correspondiente reintegro económico a favor de la Entidad.

b) Respecto de los terrenos en los que se encuentren instalaciones e infraestructuras total o parcialmente ejecutadas (en particular, Subestación Límite), la titularidad del suelo y de dichas instalaciones deberá ser cedida en su integridad por su propietario actual a la Entidad Urbanística de forma previa a la formalización de los convenios de cesión y resarcimiento o reintegro con la compañía suministradora.

La anterior cesión de suelo e instalaciones ejecutadas generará el correspondiente derecho de crédito a favor del cedente por el valor de lo cedido, el cual podrá ser compensado con las cuotas a cuyo pago resulte obligado el cedente frente a la Entidad conforme al régimen general de participación y aportaciones a la misma previsto en sus Estatutos.

Una vez titularidad de la Entidad, se procederá a la suscripción del convenio de cesión de dichos terrenos e instalaciones a favor de la compañía eléctrica distribuidora (Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U) en los términos prevenidos en la legislación aplicable.

De la misma manera, podrá formalizarse el convenio de resarcimiento o reintegro a favor del cedente con el fin de retribuirle los costes previamente asumidos por él para la adquisición del suelo y ejecución de las instalaciones en caso de suministro de excedentes debidamente justificados a terceros no miembros de la Entidad.

En todo caso, como no se prevé una potencia y capacidad de suministro superior a las demandas generadas por las actuaciones adheridas a la Entidad,

deberá acotarse que el régimen de servicio y suministro de energía eléctrica procedente de las instalaciones cedidas será en preferente y en exclusiva a favor de la Entidad cedente y los miembros de la misma, lo que deberá acotarse y definirse expresamente en los mencionados convenios de cesión y resarcimiento, pudiendo únicamente suministrarse a terceros ajenos a la misma en caso de excedentes justificados y previo reintegro de los costes correspondientes, tal y como señala el párrafo anterior.

En todo caso, deberán llevarse a cabo las operaciones jurídicas precisas para que ofrezcan servicio de forma común a la totalidad de las actuaciones integradas en el Plan Especial, con independencia de su cesión a la correspondiente compañía suministradora, debiendo arbitrarse los convenios u operaciones necesarias para que beneficien de forma colectiva a todas las actuaciones.

De la misma manera, en caso de ser necesarias adicionales y/o accesorias operaciones técnicas de aumento de potencia, circuitos o soporte, el coste de las mismas (tanto de su proyección como de su ejecución) será distribuido de forma proporcional a todas las actuaciones de la Entidad a través de ella.

4.7. Garantía para la ejecución de las infraestructuras.

Como garantía para asegurar la ejecución de las infraestructuras contenidas en este plan especial, y en el caso de aquellas para cuya gestión se opte por la gestión indirecta antes mencionada a través de la Entidad Urbanística Colaboradora, se establece la necesaria constitución de la correspondiente garantía por parte de los promotores de las actuaciones atendidas conforme a las siguientes reglas:

- Se otorgará a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora que se constituya para la gestión del plan especial, o, en su caso, del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

- Una vez constituida, se aportará y quedará depositada en el Ayuntamiento de Alhama de Murcia en el plazo máximo de 15 días desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial correspondiente, siendo ello requisito para la efectividad de dicha aprobación.

- Podrá otorgarse en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

- Su importe corresponderá al 10% de los costes que queden pendientes de satisfacer para cada sector respecto de las infraestructuras y obras contempladas en este plan especial, a excepción de aquellas que se encuentren contempladas en las obras internas de urbanización, en particular el coste del E.D.A.R.

- En caso de existir una pluralidad de propietarios y/o promotores en la actuación urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

- De existir Junta de Compensación será esta quien otorgue la garantía. Caso de encontrarse pendiente su constitución, la garantía podrá otorgarse por uno o varios de los futuros miembros de ella, debiendo ser posteriormente asumida por la Junta, con la consiguiente subrogación.

- Caso de actuarse por concertación directa, la garantía podrá otorgarse bien de forma solidaria entre todos (en caso de ser ello posible por la naturaleza de la garantía), o bien por uno de ellos, en cuyo caso las relaciones entre él y los demás en cuanto reparto de costes y demás cuestiones quedarán a nivel interno o particular.

- Caso de actuarse por sistemas donde exista urbanizador, será éste quien deba aportar la garantía sin perjuicio de la posible repercusión de los



costes financieros por ella originada a los propietarios conforme a su cuota de participación.

- Su constitución y depósito deberá realizarse en el plazo de 15 días desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de cada plan parcial.

- Finalmente, en el proyecto de reparcelación constará la afección de las parcelas lucrativas de resultado tanto al cumplimiento de las cargas de urbanización internas de la actuación, como al cumplimiento y ejecución de las infraestructuras contemplados en el presente plan especial.