

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Villanueva del Río Segura

### **7424 Aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios de Desarrollo del PGMO, Fase 1, "La Paira".**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140, b) del Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, en sesión celebrada el 10.04.13, ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios de Desarrollo del PGMO, Fase 1, "La Paira", según proyecto redactado por el estudio Incotec Consultores, S.L., que articula el desarrollo de la parte norte del municipio, entendiéndose por tal la superficie del Término Municipal comprendida entre la carretera regional RM-530 y el límite de dicho Término con los de Ulea, Archena y Ojós.

Asimismo, y en cumplimiento con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1855 Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de su parte normativa, cuyo texto es el que sigue:

#### **Normativa del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios de Desarrollo del PGMO, Fase 1, "La Paira", de iniciativa pública**

##### **3. Plan de actuación.**

##### **3.1. PLANIFICACIÓN MUNICIPAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS Y PARTICIPACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA.**

Es un presupuesto de este Plan Especial de Infraestructuras la necesidad de que sea la planificación Municipal la que resuelva las demandas que efectivamente generarán los sectores de planeamiento parcial que se han delimitado para su posterior transformación urbanística en la zona indicada. La competencia municipal para su planificación es, por tanto, inequívoca a la luz de los preceptos ya indicados en el apartado 1.3 de este instrumento (Art. 111 y 160.4 del TRLSRM).

Es evidente también que puesto que se trata de resolver las demandas de un gran ámbito de suelo urbanizable sectorizado y, a mayor abundamiento, dado la especificada y el carácter flexible de esta clase de suelo en cuanto al régimen legal que configura el derecho de los propietarios a promover su transformación urbanística, se considera que la resolución de dichas demandas de infraestructuras es sencillamente inabordable de manera autónoma o independiente por cada uno de los sectores. Se considera, por tanto, que debe ser la Administración urbanística competente, en este caso la municipal, quien aborde de manera conjunta y equilibrada el proceso de planificación, financiación y ejecución de estas obras de infraestructuras, absolutamente necesarias para la viabilidad jurídica, técnica y económica de las actuaciones privadas de transformación del suelo.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, se procederá a la elaboración de los correspondientes proyectos de obras, cuya redacción, ó supervisión según el caso, y dirección corresponde al Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura.

Se establece, asimismo, la posibilidad de que la iniciativa privada plantee a la administración municipal la idoneidad de soluciones técnicas determinadas en relación con ámbitos o sectores de suelo específicos que resulten afectados por el Plan Especial, en cuyo caso y previa autorización municipal corresponderá a los propietarios del suelo la redacción de los proyectos, su contratación y la dirección de las obras, que siempre se efectuará bajo la supervisión técnica de los Servicios del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura. A tal efecto, los propietarios del suelo y las empresas urbanizadoras podrán plantear a la Administración la constitución de Entidades Urbanísticas colaboradoras, a través de las cuales puedan articularse los mecanismos privados de gestión de las infraestructuras a que se refiere el presente Plan Especial, con la debida tutela y supervisión municipal.

En todo caso, corresponderá al órgano municipal competente la aprobación de los proyectos técnicos de las obras.

### 3.2. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS.

La obtención de los terrenos necesarios para ejecutar las obras y materializar las previsiones de comunicación viaria del presente Plan Especial, se llevará a cabo, en aplicación de la legislación urbanística vigente y conforme a las previsiones del P.G.M.O. de Villanueva del Río Segura, así, el artículo 102 del TRLSRM dice lo siguiente:

1. A los sistemas generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculen o adscriban, para su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.

2. El Plan General podrá distinguir entre sistemas generales vinculados a un sector determinado y sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar, aunque no se especifique de forma singularizada.

4. El Plan distinguirá entre los sistemas generales existentes y previstos, y su forma de obtención, así como el carácter de preferente o diferido. Se calificarán como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del plan. Tendrán carácter de diferidos los que se delimiten como reservas de suelo para su futura obtención.

En las fichas correspondientes a los sectores de S.U.E.S. El Valenciano, S.U.E.S. Las Cañadas, S.U.E.S. La Loma, S.U.E.S. Cañada Cartín y S.U.E.S. Agua Amarga, incluidas en el P.G.M.O. de Villanueva del Río Segura especifica lo siguiente: "Solo se admitirán modificaciones cuando no supongan un incumplimiento de los estándares legales correspondientes al suelo urbanizable del que proceden. El desarrollo del sector estará condicionado a la aprobación del Plan Especial de Comunicaciones para el desarrollo de los tramos viarios que se vinculan a los nuevos sectores de suelo urbanizable, sin perjuicio de soluciones coyunturales de acceso a los distintos sectores que puedan recogerse en los correspondientes planes parciales." En estas se especifica que la localización exacta de S.G.C. la fijará el P.E.C.

En la primera columna de la siguiente tabla se puede observar la superficie de adscripción que se especifica en cada una de las fichas del P.G.M.O. de Villanueva del Río Segura. En la segunda y tercera columna se muestran las superficies de vial (incluido la franja de dominio público) que se adscriben a cada sector. En el plano nº 1: Planta de red viaria, se muestran donde están situadas de forma aproximada, a falta de una mayor definición a nivel de proyecto estas superficies

para cada uno de los sectores a lo largo del trazado de los viales. La metodología seguida para signar dichas zonas ha sido la siguiente: primero se han asignado los tramos de trazado incluidos dentro de alguno de los sectores, después de esto se han asignado los tramos colindantes a cada uno de los sectores y finalmente se ha seguido un criterio de cercanía.

	SUPERFICIE A ADSCRIBIR ( m2)	VIAL INCLUIDO EN SECTOR (m2)	ADSCRIPCION EXTERNA (m2)
LAS CAÑADAS	18.795,56		18.795,56
EL VALENCIANO	2.247,24		2.247,24
LA LOMA	6.243,90	5.775,44	468,46
CAÑADA CARTIN	12.436,88		12.436,88
AGUA AMARGA	11.577,53	7.132,99	4.444,54
VR7	0,00	5.277,31	4.020,32
VR3	0,00		5.490,21
<b>TOTAL</b>	<b>51.301,11</b>	<b>18.185,74</b>	<b>47.903,21</b>

Los sectores VR-3 y VR-7 que no están incluidos en el P.G.M.O. deberán incluir estas superficies en sus respectivos planes de reparcelación.

Para el resto de suelo no especificado en este plan y que pueda surgir su necesidad de ocupación en los proyectos de urbanización de los diferentes sectores, el ayuntamiento podrá aplicar el artículo 191 de TRLSRM sobre las características del sistema de expropiación.

El resto de las infraestructuras deberán de discurrir por vial público local o por los márgenes públicos de dichas carreteras.

### 3.3. RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS.

Con arreglo a lo dispuesto en el citado Art. 80.e) del TRLSRM, la financiación del conjunto de obras de infraestructuras de conexión a sistemas generales exteriores a los sectores, previstas por el Plan Especial, debe correr a cargo de los propietarios que forman parte de los terrenos actualmente sectorizados proporcionalmente a sus derechos de aprovechamiento lucrativo y según la zona de afección.

Las reglas básicas del régimen de financiación por los propietarios deben ser las siguientes:

Los costes correspondientes a las obras de ejecución de las infraestructuras previstas se imputarán de forma global a todos los sectores y proporcionalmente a los derechos de aprovechamiento lucrativo total de cada uno de sus propietarios en el caso de infraestructuras y entronques generales de uso global.

La elaboración de los proyectos de obras, su contratación y ejecución corresponderá a la Administración municipal. No obstante, tal y como se ha indicado en el apartado 3.1 anterior, la iniciativa privada podrá plantear a la Administración municipal la idoneidad de soluciones técnicas determinadas en relación con ámbitos o sectores de suelo específicos que resulten afectados por el Plan Especial, en cuyo caso corresponderá a los propietarios del suelo la financiación y contratación de las obras, compensando los costes efectivamente satisfechos con los importes de las cuotas que hubieran de corresponderles con arreglo a la distribución prevista en este Plan Especial. En este caso de intervención de la iniciativa privada, la Administración municipal podrá reconocer derechos de reintegro de aquellas cantidades que deban ser objeto de repercusión a otros propietarios de suelo, con arreglo a las previsiones del presente Plan Especial.

El giro efectivo de los costes y su abono por los propietarios se producirá como requisito indispensable en la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de cada unidad de actuación.

Según el artículo 162 del TRLSRM el urbanizador o promotor deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

Siguiendo el TRLSRM, en su artículo 211, dice así: "En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y 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 aquélla hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio."

No obstante el carácter dinámico de las previsiones del presente Plan Especial en cuanto a soluciones técnicas previsión de costes de ejecución de las infraestructuras y ámbitos que puedan verse afectados, el pago de los giros de costes que correspondan a cada Unidad de Actuación supondrá el efectivo e íntegro cumplimiento de las obligaciones que a los propietarios impone el apartado Ó) del artículo 80 del TRLSRM, quedando desde ese momento liberados de todas las obligaciones derivadas de este Plan Especial, en lo que a infraestructuras viarias, eléctricas, saneamiento y abastecimiento se refiere, y sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que puedan resultar de otros instrumentos de transformación urbanística. Además, tanto desde la propia Administración Municipal, en atención a las necesidades y los ritmos de desarrollo que se vengán produciendo como desde la iniciativa privada, podrán acometerse la financiación y ejecución de distintos tramos o actuaciones parciales que, dentro de las infraestructuras correspondientes a cada etapa, puedan dar viabilidad y coherencia a los desarrollos que se plantean en esta clase de suelo.

Corresponderá a la decisión municipal, en función de las necesidades que en su caso tengan lugar, disponer la ejecución de obras correspondientes a cada una de las fases previstas en el Plan Especial, estableciéndose por tanto un criterio de flexibilidad que permita la ejecución y financiación de las obras de un modo acompasado a los desarrollos que finalmente terminen implantándose.

#### 3.4. PLAN DE ETAPAS.

Este Plan Especial de Infraestructuras pretende establecer el esquema básico de infraestructuras sobre el que se vertebrará el desarrollo de varios miles de metros cuadrados de suelo urbanizable ordenado en siete sectores, lo que supone la necesidad de crear un plan de etapas pautado en el ritmo de desarrollo de los mismos, fundamentado en la capacidad de desarrollo de los sectores y en la naturaleza de las infraestructuras previstas.

Plan de Etapas:

Se ha previsto una sola etapa, ya que se prevé un desarrollo parecido en el tiempo de todos los sectores incluidos en este Plan Especial de Infraestructuras.

#### **4. Líneas de desarrollo.**

##### **4.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.**

La redacción del presente Plan Especial de Infraestructuras de los desarrollos urbanísticos de la Zona Norte del Término Municipal de Villanueva del Río Segura surge de la voluntad del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura de dotar al término municipal de una red viaria moderna y medioambientalmente sostenible, así como de una red de suministro de electricidad y telecomunicaciones, capaz de dar respuesta adecuada al desarrollo urbanístico previsto para los próximos diez (10) años atendiendo a las necesidades creadas como consecuencia de la materialización de las directrices marcadas en el P.G.M.O.

Se analizará la totalidad del sistema viario actual, así como el ámbito general de comunicaciones viarias de Villanueva del Río Segura con el fin de permitir optimizar técnica y económicamente las soluciones planteadas, tanto las actuaciones puntuales sobre viales y redes existentes, como el proyecto de nuevas infraestructuras para el desarrollo previsto.

Las infraestructuras se han planteado desde un punto de vista global, es decir, se ha pensado un diseño integral que permita el servicio global a la población y particular a los sectores implicados en el desarrollo de la zona.

Lógicamente, esta visión necesita imprescindiblemente la coordinación de todas las Administraciones con competencia en la materia.

##### **4.2. PROYECTOS DETALLADOS**

Las infraestructuras generales y actuaciones puntuales que se recogerán en el presente Plan Especial, tras el análisis de la zona de actuación de este Plan Especial de Infraestructuras, y el entorno general del término municipal, se definen a nivel de planeamiento, es decir, de estas actuaciones deberá ser determinada mediante el Proyecto de Ejecución correspondiente.

##### **4.3 APLICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN.**

La aplicación del Plan Especial de Infraestructuras de los desarrollos urbanísticos del norte del Término municipal de Villanueva del Río Segura no consiste simplemente en desarrollar los proyectos constructivos que faciliten la materialización de las obras previstas.

Deberá existir una coordinación muy estrecha entre la planificación de las actuaciones propuestas en el presente P.E.I. y el desarrollo urbanístico que conllevará el P.G.M.O.

En definitiva, con toda seguridad, durante el período de ejecución del presente Plan, previsto en diez (10) años, existirán circunstancias que puedan llevar a la modificación de algunas de las propuestas. Por tanto, el P.E.I. deberá ser un documento vivo, ya que la metodología empleada en su elaboración permitirá fácilmente su adaptación ante posibles cambios o condiciones de contorno no previstas, siendo el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, quien deba asumir como propia la actualización del Plan cada dos años.

A tal efecto las cantidades que sean objeto de repercusión a los propietarios del suelo, de conformidad con la legislación urbanística aplicable y con arreglo al Plan Especial, serán objeto de la correspondiente actualización cada dos años, a contar desde la fecha de su aprobación definitiva, actualización que tendrá lugar teniendo en cuenta el coste real y efectivo de las obras en el momento de su ejecución.

Nota: Esto se hará para contemplar posibles desviaciones de los presupuestos de ejecución con respecto al presupuesto de planeamiento, ya que sí se contempla en la valoración la actualización de la cifra de cobro por aumento del coste de vida. No obstante, estas desviaciones son poco probables.

## **5. Estudio económico**

### **5.1. INTRODUCCIÓN**

El análisis de las infraestructuras definidas en el presente Plan, desde el punto de vista económico, parte del planteamiento de la necesidad de realizar dicho P.E. I. Como es bien sabido, la inversión en infraestructuras produce un efecto inducido en la actividad económica, haciendo crecer a ésta. Cifras recientes hablan de que por cada euro invertido en la construcción de carreteras, se genera un aumento del Producto Interior Bruto del país de 0,4 euros. Está claro que se asocia directamente la infraestructura con la economía.

Básicamente, este Plan Especial hará posible tanto el desarrollo urbanístico de la zona, como que éste sea sostenible, sin implicar un detrimento de las infraestructuras existentes.

Paralelamente, por lo que hemos comentado, hará también posible el crecimiento económico.

Por otro lado, lo que materialmente está claro es que si no se ejecutan las inversiones previstas en el presente Plan Especial, se bloquea el desarrollo urbanístico siendo igualmente difícil la cuantificación de éste factor.

En consecuencia, si bien tomar en consideración todos estos factores, con el debido rigor para realizar un completo análisis económico realmente objetivo, trasciende el objetivo de este Plan, lo que en realidad se puede determinar es la necesidad de ejecución del mismo.

### **5.2. ANÁLISIS DE ACTUACIONES**

Centrándonos en las actuaciones que son propiamente competencia de la Administración Local, el Plan Especial, por su propia naturaleza, las asigna a la iniciativa privada. El importe global de estas actuaciones se repercute a los propietarios del suelo. Se deduce pues, que el presente Plan será factible en tanto que los costes sean asumibles por la rentabilidad del proceso urbanizador.

### **5.3. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN SOBRE EL SUELO**

El Plan de Actuación del Plan Especial establece claramente la forma en que se calculará la contribución de cada sector urbanístico a la construcción de las infraestructuras, siendo distribuido en razón de la superficie edificable.

El Plan de Etapas tiene que ser entonces el referente temporal de la realización de las inversiones, puesto que éstas tienen que estar operativas al final de cada uno de los períodos fijados.

Dadas las especiales circunstancias del desarrollo actual de los sectores implicados, es imposible prever el momento en que cada sector presentará su proyecto de reparcelación, por lo que se supondrá que lo hace a la fecha inicial de cada etapa, estando asegurada la financiación de la misma. Dadas las características por las que este Plan Especial es un documento vivo, abierto a la variabilidad del proceso de desarrollo de los diferentes sectores, se arbitra la posibilidad de subdividir las Fases incluidas en el Plan de Actuación para lograr dicha financiación, siempre que técnicamente la solución parcial a ejecutar garantice la viabilidad parcial y del conjunto.

En cualquier caso, las etapas así planteadas, en función del desarrollo real y tangible en cada fase del Plan, y considerando las previsiones que plantea el actual proceso de desarrollo de dichos sectores, son totalmente independientes y generan, cada una de ellas, y sucesivamente, la funcionalidad en cuanto a movilidad se refiere, para cada una de dichas etapas.

#### 5.4. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

##### INTRODUCCIÓN GENERAL – REPARTO DE COSTES.

El Plan Especial Infraestructuras de los sectores residenciales de la zona norte del P.G.M.O. de Villanueva del Río Segura determina dos zonas diferentes separadas geográficamente. Estas zonas determinan unas necesidades de creación de nuevas infraestructuras en tramos y elementos comunes y en tramos y elementos independientes por zona. Por lo que se ha optado por remitir los costes de las infraestructuras previstas de uso común, proporcionalmente según el aprovechamiento total de cada sector y de forma independiente en el caso de tramos y elementos propios de cada zona, e igualmente, repercutiendo proporcionalmente dichos costes según el aprovechamiento de cada uno de los sectores que forman parte de dicha zona en cuestión.

##### TABLAS DE MEDICIONES Y PRESUPUESTOS Y REPARTO DE COSTES.

Se adjuntan a la presente memoria como DOCUMENTO N.º 2.

El acuerdo de aprobación definitiva pone fin a la vía administrativa, pudiendo formular contra el mismo Recurso Potestativo de Reposición, ante el mismo órgano que lo hubiere dictado, en el plazo de 1 mes. El plazo para dictar y notificar la resolución del recurso será de 1 mes entendiéndose desestimado en caso contrario. No obstante lo anterior, el acto podrá ser recurrido directamente mediante Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente del orden jurisdiccional contencioso administrativo en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación, o en su caso, en el plazo que corresponda en los supuestos previstos en el art. 46 de la L.J.C.A. No obstante lo anterior, podrá ejercitar cualquier otro recurso o reclamación que estime conveniente (arts. 107 a 126 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre L.R.J.A.P.P.A.C. modificada por Ley 4/99 de 13 de Enero y arts. 6 y 25 a 30 de Ley 29/98, de 13 de Julio L.J.C.A.).

En Villanueva del Río Segura, a 3 de mayo de 2013.—El Alcalde-Presidente,  
José Luis López Ayala.