

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

8798 Edicto de aprobación definitiva de la modificación número 1 del 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, en sesión extraordinaria, celebrada con fecha 9 de mayo de 2013, se ha Aprobado Definitivamente la Modificación n.º 1 del Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia, redactada con fecha abril de 2013, por los Arquitectos Municipales, D. Domingo Monserrat Delgado y D.ª Sonia Bedetti Serra, que tiene por objeto incorporar el Proyecto "Paramount", e introducir precisiones en algunas infraestructuras y reordenar las fórmulas de financiación de las mismas.

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, se publican las normas y Ordenanzas de este Plan Parcial, en los términos siguientes que se indican en el Anexo I.

Alhama de Murcia, 23 de mayo del año 2013.—El Alcalde, Alfonso Fernando Cerón Morales.

Anexo I

5. Plan de actuación:

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

Los promotores en el plazo máximo de 30 días desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial, inscribirán en el Registro de la propiedad, una nota marginal en las fincas incluidas en el ámbito por el que la misma queda gravada por las obligaciones derivadas del Plan Parcial o Especial, y y del Plan Especial de Infraestructuras Turísticas.

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.

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el Promotor establecerá una garantía del 10%, de los gastos de Urbanización previstos en el

Plan Parcial o Especial, y en el de las del Plan Especial de Infraestructuras que estuvieran pendientes en ese momento.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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, podrá asumir 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 BORM 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, y en caso de surgir nuevas actuaciones en la zona, en el futuro tendrán la obligación de integrarse en ella.

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, con carácter general, 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.

Con independencia de lo anterior, aquellas infraestructuras o instalaciones que sean demandadas en exclusiva por uno o varios sectores podrán ser desarrolladas directamente por ellos por medio del sistema de gestión urbanística de aplicación al mismo, siempre que su coste se haya imputado exclusivamente a un solo sector o sectores, y bajo la tutela de la Administración y de la Entidad.

La gestión de las dotaciones previstas en el Plan Especial de Infraestructuras será determinada por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, adecuándose los cánones establecidos a las necesidades de la demanda de los Sectores para los que están previstos.

5.5. 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:

Con carácter general 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.

En caso de Infraestructuras cuyo coste se haya imputado exclusivamente a un solo sector se realizarán por los promotores beneficiarios de las infraestructuras que demande, bajo la tutela de la Administración y de la Entidad, sin perjuicio de las actuaciones puntuales que por conveniencia o interés social, acometa dicha Administración por gestión directa.

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 benefician de las obras o infraestructuras del Plan Especial.

El compromiso de pago de beneficiarios miembros de la Entidad se podrá asumir, a su instancia, en inversión hasta el límite económico de su cuota,

teniendo derecho a resarcirse el resto de miembros de la Entidad en el caso de que las inversiones asumidas por dichos miembros inversores excedieran de la cuota que les es imputable. A estos efectos, se reconoce el derecho de reintegro actualizado respecto de aquellos que se aprovechen de las infraestructuras financiadas por los promotores, con arreglo a la cuota que proporcionalmente resulte conforme a su edificabilidad respectiva, que será exigible con carácter previo a la programación de los sectores o Unidades de Ejecución beneficiarios.

El pago de cuotas por parte de los miembros podrá ser asumido, a su instancia, en inversión hasta el límite económico de su cuota, teniendo derecho a resarcirse el resto de miembros de la Entidad en el caso de que las inversiones asumidas por dichos miembros inversores excedieran de la cuota que les es imputable.

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.

5.6 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:

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

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

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:

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.

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.

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.

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.

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, así como se proyectan tres pasillos de servicios.

Asimismo, la Entidad Urbanística o en su caso los promotores de infraestructuras imputados exclusivamente a su sector redactarán 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.

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.

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).

6.3. Gastos estimados para la expropiación de terrenos.

Para la valoración de los terrenos afectados por la ejecución de la 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 2.060.957 €

7. Estudio de prioridades, plan de etapas, financiación

7.1 Estudio de prioridades:

El desarrollo de las obras contempladas en este Plan Especial de Infraestructuras está destinado a satisfacer en sus distintas características a las nuevas actuaciones propuestas en la zona de estudio.

El conjunto de infraestructuras comunes cuya previsión se contiene en el presente Plan Especial van a resultar imprescindibles y legalmente exigibles para el desarrollo de cada actuación de transformación urbanística.

La ejecución de la totalidad de las obras anteriormente descritas dependerá de las demandas reales en cada momento, pudiendo llegar a no realizarse en su totalidad si no fuese necesario.

Como parece claro, existen obras que son prioritarias para el desarrollo del conjunto y que por lo tanto habrán de ser ejecutadas de forma previa a las restantes, precisamente por su contribución a la satisfacción de necesidades generales o comunes.

También es lógico que aquellas obras de necesaria ejecución para el servicio de alguno de los sectores, se adapten a lo contenido en este Plan Especial de Infraestructuras de forma que no se redunde en costes por suplementación de obras, sino que cada una de las ejecuciones sea complementaria. Todo ello sin perjuicio de que, en caso justificado y de manera excepcional, puedan plantearse determinadas soluciones provisionales respecto de actuaciones con ritmo de desarrollo prioritario.

Se ha tenido en cuenta a la hora de su estudio la versatilidad de ir contemplando las sucesivas ampliaciones con el fin de satisfacer las distintas demandas que se vayan originando.

Con esto se resuelve la diferencia temporal que podrá existir a la hora de ejecutar los distintos sectores, así como los periodos de asentamiento diferentes que pudieran necesitar cada uno de éstos para alcanzar los índices de ocupación deseados.

También se facilita de esta forma la incorporación de actuaciones que no se encuentran contempladas en este Documento y que a largo plazo pudieran originarse.

Además se mitiga la inversión inicial que la ejecución inmediata de la totalidad de las redes supondría.

Por tanto el desarrollo de las redes irá condicionado a la implantación y posterior evolución de los distintos sectores.

Para la obtención de los terrenos necesarios para su ejecución se estará a lo dispuesto en el Apartado 4 de este Plan Especial. En cuanto al régimen de imputación de los costes necesarios para ello, se estará a las previsiones establecidas en el apartado 7.2.

7.2. Plazos de ejecución:

La ejecución material de todas las obras necesarias se realizarán en tres etapas (se incluye en la primera las ya realizadas)

• **I fase – Obras e infraestructuras ya realizadas**

- Línea 132 KV.
- Subestación límite con modulo 40 MW
- Impulsión de agua potable
- Primera fase red agua potable, Ø 500 hasta los Muñoces.
- Vial 4, acceso a Condado de Alhama I
- Vial 9, recorre perimetralmente Condado de Alhama I
- EDAR- SUR

• **II Fase a corto plazo 5 años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación.**

- Nudo acceso RM-2 Vial 13
- Red agua potable hasta Paramount, impulsión de depósito.
- Impulsión aguas residuales desde Paramout hasta EDAR Salinas, incluida pasarela sobre el Guadalentín.
- Red de gas hasta Paramout
- Red de Telefónica hasta Paramount.
- Red Eléctrica: Fase I Paramount

• **III Fase a medio plazo en un plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación**

El resto de obras e instalaciones proyectadas en la presente Modificación deben ser realizadas en la presente fase, incluida la construcción de elementos dotacionales comunes de la Molata.

7.3. Criterios de reparto y repercusión económica:

Los criterios de reparto del coste de cada infraestructura a cada actuación se articulan de manera general en función de la participación proporcional por

edificabilidad de las actuaciones de transformación urbanística legalmente obligadas a su financiación, matizados en algunos supuestos excepcionales en atención a la naturaleza y características de cada infraestructura y el servicio y utilidad que representen para cada actuación de transformación urbanística servida.

Para las infraestructuras en las que la proporción de m² construidos ha sido el criterio de reparto cabe reseñar que las superficies de los sectores así como los coeficientes de aprovechamiento no son definitivos debido a que este Plan Especial de Infraestructuras es anterior a la sectorización definitiva de cada uno de los sectores y por lo tanto pueden ser motivo de cambio. En este caso, se aplicará el aprovechamiento urbanístico contenido en la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento parcial, y sin perjuicio de las posteriores modificaciones de este.

Para su adecuada exacción y reparto, en los presupuestos que anualmente elabore y apruebe la Entidad Urbanística Colaboradora se irán actualizando estos datos de forma paulatina a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento correspondientes.

De acuerdo con los datos de que se dispone en el momento de la redacción del presente plan especial para su aprobación definitiva, el resumen de superficies de cada actuación, su edificabilidad y porcentaje correspondiente de participación queda reseñado en la siguiente tabla:

SECTORES	superficie	edificabilidad	%
Campo de vuelo	1254870	317354,7	7,388463156
Condado I	5066700	1140007,5	26,5409758
Condado II	6229549	1229268	28,61908561
La Morera Golf Resort	1844519	368903,8	8,588598607
La Ermita Resort	1729970,75	339600,13	7,906368011
Sierra de Alhama Golf Resort	1592369,36	314445,50	7,320732894
Guadalupe	1304647	260929,4	6,07480292
Paramount	1546497,49	324764,47	7,560973009
TOTAL	20569122,6	4295273,5	100

De esta forma se formulan los siguientes criterios de reparto de cada infraestructura:

Infraestructura viaria:

Vial 2. Vial de mejora del acceso a la próxima autovía Alhama – Mazarrón desde la E-24 y que servirá de acceso a la Ermita Resort S.L. Dividido en dos tramos: Tramo 2.1 que va desde el enlace de la RM - 23 (salida Los Muñoces – Venta Aledo) hasta la E-24 y el Tramo 2.2 une la E-24 con el acceso al futuro desarrollo la Ermita Resort S.L.

Su coste se reparte entre todos los sectores en proporción a su edificabilidad exceptuando Condado I y Campo de Vuelo.

Vial 3: Acceso a la Ermita por Los Muñoces y a los posibles sistemas dotacionales que se prevé se ubiquen en la Molata.

Su coste se reparte entre todos los sectores en proporción a su edificabilidad exceptuando Condado I y Campo de Vuelo.

Vial 6: Comunicación entre sectores. Se imputa en su totalidad a Condado II.

Vial 11: Conexión a la E-11 desde la rotonda donde confluyen los viales 5, 6 y 8 dando acceso a los desarrollos desde el T.M. de Fuente Álamo.

Su coste se reparte entre todos los sectores en proporción a su edificabilidad exceptuando Condado I y Campo de Vuelo.

Vial 13: se imputa totalmente a Paramount.

Recorridos No Motorizados (senderismo, carriles bici, ecuestres, etc):

Su coste se reparte entre todos los sectores en proporción a su edificabilidad exceptuando Condado I y Campo de Vuelo.

En función de los criterios de reparto planteados anteriormente, se establece la repercusión económica para cada sector. La inversión total impuestos incluidos de la infraestructura viaria común es de 11.213.694,28 €

Por su parte, se establece la aplicación a efectos de coste de los viales 4 y 9 al sector Condado I, de los viales 5 y 8 a Condado II, y del vial 10 a la actuación La Ermita Resort, y ello con independencia de los mecanismos para la obtención de los terrenos necesarios en cada caso, para lo que habrá que estar a lo especificado en el Apartado 4 de este Plan Especial.

Se adjuntan las tablas donde se presenta la inversión total impuestos incluidos que se carga a cada sector en función de los tramos de red viaria que le dan servicio, así como el porcentaje que le corresponde del coste total de cada tramo:

INFRAESTRUCTURAS - VIALES			
SECTORES	INVERSION TOTAL	%	INVERSION REPERCUTIDA
Campo de Vuelo			0,00
Condado I			0,00
Condado II			
vial 2	1751918,06	48,19	844249,31
vial 3	997514,49	48,19	480702,23
vial 6	911665,94	100,00	911665,94
vial 11	1633401,48	48,19	787136,17
Recorridos no motorizados	150000	43,31594155	64973,91
TOTAL			3088727,57
La Morera Golf Resort			
vial 2	1751918,06	14,98	262437,33
vial 3	997514,49	14,98	149427,67
vial 6	911665,94	0,00	0,00
vial 11	1633401,48	14,98	244683,54
Recorridos no motorizados	150000	12,99913073	19498,70
TOTAL			676047,23
La Ermita Resort			
vial 2	1751918,06	13,52	236859,32
vial 3	997514,49	13,52	134863,96
vial 6	911665,94	0,00	0,00
vial 11	1633401,48	13,52	220835,88
Recorridos no motorizados	150000	11,96655195	17949,83
TOTAL			610508,99
Sierra de Alhama Golf Resort			
vial 2	1751918,06	12,47	218464,18
vial 3	997514,49	12,47	124390,06
vial 6	911665,94	0,00	0,00
vial 11	1633401,48	12,47	203685,16
Recorridos no motorizados	150000	11,08017365	16620,26
TOTAL			563159,66
Guadalupe			
vial 2	1751918,06	10,83	189732,73
vial 3	997514,49	10,83	108030,82
vial 6	911665,94	0,00	0,00
vial 11	1633401,48	10,83	176897,38
Recorridos no motorizados	150000	9,194417035	13791,63
TOTAL			488452,55
Paramount			
Recorridos no motorizados	150000	11,44378508	17165,68
otros	5769632,59	100	5769632,59
TOTAL			5786798,27
TOTAL VIALES			11213694,28

Infraestructura de abastecimiento:

El coste de la construcción del depósito regulador de agua potable, las estaciones de impulsión y las conducciones de suministro será repercutido entre las actuaciones que sirvan, en proporción a su edificabilidad. Quedando exento de este reparto la actuación de Campo de Vuelo que es abastecida mediante el depósito de Carrascoy y mediante conducción propia sin perjuicio de poder ser incluida en estos costes si llegado el caso utilizase esta nueva red.

Según estos criterios de reparto a cada actuación planteada en el presente Plan Especial expuestos en el apartado anterior, se ha distribuido el coste total de la red de abastecimiento de agua potable.

A continuación figura una tabla donde se representa la inversión total impuestos incluidos que se carga a cada sector, así como el porcentaje que le corresponde del coste total de cada red:



INFRAESTRUCTURA - REDES DE AGUA POTABLE

SECTORES	% PARTICIPACION	TOMA Y ESTACION DE BOMBEO	CONDUCCION DE LA IMPULSION HASTA DEPOSITO	DEPOSITO MODULAR DE REGULACION	RED DE DISTRIBUCION	VIAL 7 DE ACCESO AL DEPOSITO	MEJORA DE RED EXISTENTE	TOTAL RED
Campo de Vuelo	0%							
Condado I	30,88%	540581,47	2286810,08	5053530,44	2823827,34	103123,38	30880,30	10838753,01
Condado II	33,31%	583055,73	2466488,06	5450593,64	3045699,54	111225,94	33306,61	11690369,52
La Morera Golf Resort	10,36%	181278,61	766859,00	1694651,13	946942,39	34581,40	10355,40	3634667,93
La Ermita Resort	9,35%	163647,71	692275,35	1529831,69	854844,07	31218,06	9348,25	3281165,13
Sierra de Alhama Golf Resort	8,62%	150923,17	638447,04	1410878,65	788375,13	28790,68	8621,37	3026036,04
Guadalhama	7,49%	131084,04	554521,96	1225415,98	684741,72	25006,09	7488,07	2628257,86
SUMA		1750570,73	7405401,49	16364901,53	9144430,19	333945,55	100000,00	35099249,49
Paramount	100%							4686761,45
TOTAL								39786010,94

Infraestructura de depuración de aguas residuales:

A continuación figuran una serie de tablas donde se presenta la inversión total impuestos incluidos que se carga a cada sector en función de los habitantes equivalentes generados en cada sector:

INFRAESTRUCTURA - DEPURACION	
SECTORES	TOTAL (€)
Campo de Vuelo	1177972,63
Condado I	0
Condado II	6626341,37
La Morera Golf Resort	4240701,47
La Ermita Resort	3769512,41
Sierra de Alhama Golf Resort	2662218,14
Guadalupe	2355945,25
SUMA	20832691,27
Paramount	3244536,71
TOTAL	24077227,98

Infraestructura de suministro eléctrico:

El coste de ejecución de la nueva subestación necesaria y de las líneas de alta y media tensión se repartirá entre las actuaciones con arreglo a la edificabilidad de cada una de las actuaciones siempre y cuando se den los requisitos y condiciones para su suministro a todas las actuaciones, conforme se establece en el apartado 4 de este plan especial.

A continuación figura una tabla donde se representa la inversión total impuestos incluidos que se carga a cada sector, así como el porcentaje que le corresponde del coste total de cada red:

INFRAESTRUCTURA - RED DE SUMINISTRO ELECTRICO		
SECTORES	REPERCUSION	IMPORTE (€)
Campo de Vuelo	5,730%	725584,65
Condado I	29,111%	3686299,24
Condado II	31,398%	3975899,95
La Morera Golf Resort	9,762%	1236153,11
La Ermita Resort	8,813%	1115982,11
Sierra de Alhama Golf Resort	8,127%	1029114,56
Guadalupe	7,059%	893874,70
SUMA ENTIDAD	100,000%	12662908,31
Paramount	100,00%	4531970,06
TOTAL		17194878,37

Infraestructura de telecomunicaciones:

La ejecución y financiación de la infraestructura de telecomunicación será asumida por la compañía telefónica, con arreglo a la información facilitada.

No obstante se evalúa el coste de la obra e instalaciones de los distintos cruzamientos de esta infraestructura bajo la Autovía, siendo su importe repercutido en el apartado de gastos comunes.

Infraestructura de gas:

En el mismo sentido será la Compañía Distribuidora de Gas Natural quien asuma el coste y ejecución de toda la infraestructura precisa, en los sectores que así lo dispongan, de suministro de gas natural hasta el límite de cada uno de los sectores que serán servidos por dicha infraestructura.

No obstante se evalúa el coste de la obra e instalaciones de los distintos cruzamientos de esta infraestructura bajo la Autovía, siendo su importe repercutido en el apartado de gastos comunes.

Gastos comunes:

El coste de ejecución de los gastos comunes a varias redes se repercutirá a cada desarrollo en atención a los acuerdos adoptados al efecto por la entidad urbanística de colaboración, cuyo detalle queda recogido en la siguiente tabla en función de las concretas características de cada desarrollo:

REPARTO DE COSTES DE LA RED DE GASTOS COMUNES				
ACTUACIONES	PASO Nº 2	PASO Nº 3	PASO Nº 4	TOTAL
Campo de Vuelo	11.883,61 €	0,00 €	0,00 €	11.883,61 €
CondadoI	0,00 €	54.065,36 €	0,00 €	54.065,36 €
Condado II.	65.122,78 €	58.313,36 €	47.972,71 €	171.408,86 €
La Morera Golf Resort	20.247,41 €	18.130,28 €	14.915,26 €	53.292,95 €
La Ermita Resort	18.278,17 €	16.366,96 €	13.464,62 €	48.109,75 €
Sierra de Alhama	16.856,94 €	15.094,33 €	12.417,67 €	44.368,95 €
Guadalupe	14.641,07 €	13.110,15 €	10.785,34 €	38.536,56 €
TOTAL	147.029,99 €	175.080,45 €	99.555,61 €	421.666,04 €

INFRAESTRUCTURA - RESUMEN DE REPERCUSION DE COSTES

SECTORES	RED VIARIA	%EDIFICABILIDAD	PASILLO Nº1 + PASARELA	RED DE ABASTECIMIENTO	E.D.A.R.	GASTOS COMUNES	RED ELECTRICA	TOTAL
Campo de vuelo		7,388463156	21330,49		1177972,63	11883,61	725584,65	1936778,768
Condado I		26,540975800	76623,78	10838753,01	0	54065,36	3686299,24	14655767,93
Condado II	3088727,57	28,619085610	82623,29	11690369,52	6626341,37	171408,86	3975899,95	25635399,17
La Morera Golf Resort	676047,23	8,588598607	24795,28	3634667,93	4240701,47	53292,95	1236153,11	9865666,56
La Ermita Resort	610508,99	7,906368011	22825,68	3281165,13	3769512,41	48109,75	1115982,11	8848111,98
Sierra de Alhama Golf Resort	563159,66	7,320732894	21134,95	3026036,04	2662218,14	44368,95	1029114,56	7346039,62
Guadalhama	488452,55	6,074802920	17537,95	2628257,87	2355945,25	38536,56	893874,70	6422610,96
Paramount	5786798,28	7,560973009	21828,53	4686761,45	3244536,71		4531970,06	18271902,59
TOTAL	11213694,28	100,000	288699,95	39786010,95	24077227,98	421666,04	17194878,38	92982277,58
COSTO EXPROPIACIONES								2060957
TOTAL COSTES								95043234,58

EL COSTE TOTAL ESTIMADO ES DE 95.043.234,58 € (NOVENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS).

** El coste de las Expropiaciones necesarias para la implantación de las infraestructuras y su repercusión entre los sectores deberá ser concretado de manera específica con cada proyecto de ejecución*

7.4. Financiación:

Caso de optarse por la gestión directa para la ejecución de las obras e infraestructuras del plan especial, será el Ayuntamiento de Alhama de Murcia quien atienda su financiación previa su planificación, selección de contratistas y adjudicación de las obras, procediendo posteriormente a su repercusión a los promotores y propietarios afectados conforme a los criterios de reparto antes expuestos. Dicha repercusión podrá realizarse por cualquiera de los mecanismos admitidos en Derecho: contribuciones especiales, establecimiento del correspondiente canon urbanístico, sirviendo el presente plan especial como título para su exacción con fundamento en los deberes derivados de toda actuación de transformación urbanística (art. 16 LS), o cualesquiera otros que se consideren adecuados a dicho fin.

Por el contrario, caso de optarse por el sistema de gestión indirecta, corresponderá a la Entidad Urbanística que se constituya la financiación de las obras e infraestructuras del presente plan especial, distribuyendo el coste de cada infraestructura conforme a los criterios de participación e imputación de gastos establecidos en los apartados anteriores, y a través de los mecanismos de gestión y obtención de terrenos indicados previamente.

A tales efectos, la Entidad elaborará un calendario y presupuesto anual para cada ejercicio donde recogerá la previsión de actuaciones a realizar en dicho periodo junto con una estimación económica de las necesidades previstas para ello. Dicho calendario (y presupuesto correspondiente), habrán de preverse en consonancia con las previsiones temporales y de planificación contempladas en el Plan Especial de Infraestructuras.

A la vista de dicho presupuesto, girará las correspondientes derramas a sus miembros conforme a sus cuotas de participación en la Entidad, que deberán ser correlativas a los criterios de participación en el plan especial establecidos previamente.

La Entidad quedará así nutrida de las aportaciones que, conforme a tales criterios y cuotas de participación en ella, realicen sus miembros, procediendo a la satisfacción de los importes necesarios conforme estos se vayan devengando.

De la misma manera, quedará nutrida por las aportaciones extraordinarias que puedan acordarse en Junta de acuerdo con los criterios y reglas internas de funcionamiento que se establezcan en sus Estatutos, sin perjuicio de acuerdos internos entre sus miembros.

Finalmente, quedará también integrada por las cantidades que en concepto de reintegro realicen terceros no integrados en la Entidad a consecuencia del aprovechamiento que para ellos reporten las infraestructuras del Plan Especial, estando en estos casos a lo que se indique en los Estatutos de la misma y a la resolución concreta al respecto por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

En caso de impago de cantidades por miembros de la Entidad o terceros, se estará al procedimiento de apremio contemplado en los Estatutos, pudiendo el Ayuntamiento exigir las cantidades pendientes más intereses correspondientes previa petición en tal sentido desde la Entidad u órgano en quien ella delegue, y sin perjuicio de la liquidación de las garantías depositadas en caso de darse los requisitos para ello.

Asimismo, podrá acordarse por dicha Administración la suspensión de las facultades de urbanizar del socio moroso, la suspensión del ejercicio de

sus derechos como miembro de la entidad, y la indemnización de los daños y perjuicios que ello ocasione a terceros y a los intereses generales del municipio, pudiéndose llegar a iniciar el procedimiento de descalificación de los instrumentos de desarrollo que incumplan de forma grave sus obligaciones.

En caso de persistir el incumplimiento, se ejecutarán los bienes y terrenos afectos al desarrollo urbanístico con carácter preferente en virtud de la afección real derivada del planeamiento urbanístico para garantizar la urbanización, destinándose el producto de su liquidación a la satisfacción de estas deudas siendo el remanente retenido por la Administración con carácter fiduciario a cuenta de lo demás gastos de urbanización de la actuación y/o demás gastos del plan especial de infraestructuras.

7.5. Modificación y Revisión del Plan Especial:

Los proyectos técnicos y/o de ejecución de las infraestructuras y obras contempladas en el presente documento podrán introducir las variaciones y adaptaciones necesarias derivadas de las características técnicas del desarrollo de los proyectos, no pudiendo variar su estructura general ni elementos vertebradores del mismo. La alteración de estos elementos será considerada como modificación de planeamiento, debiendo tramitarse conforme a los cauces prevenidos en el TRLSRM.

Asimismo, la aparición de nuevos desarrollos turístico-residenciales que motiven la revisión del vigente PGMO de Alhama de Murcia, podrá motivar la correspondiente revisión de este Plan Especial si a consecuencia de ellos se derivan nuevas necesidades y demandas de servicios e infraestructuras, tramitándose conforme al procedimiento y requisito establecido legalmente.