

AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

PLAN PARCIAL SECTOR MZ-16 (UR/SS/IL/MZ-16) – SECTOR “MZ-16”

DOC. APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL

PLAN DE ACTUACIÓN

EXPEDIENTE: 2170/23

FECHA

NOVIEMBRE de 2025

PROMOTOR:

ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.

ARQUITECTO

JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA

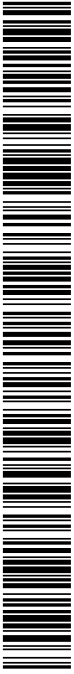


p01471cf79070c0a3907ea2b6010d18Y

PLAN DE ACTUACIÓN

ÍNDICE

1. DELIMITACIÓN Y PLAZOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
3. PLAN DE ETAPAS – FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
4. GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN
5. PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS
6. MODOS DE CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS



p01471cf79070c0a3907ea2b6010d18Y

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30901>



ARQUITECTOS
Andúgar | Sánchez

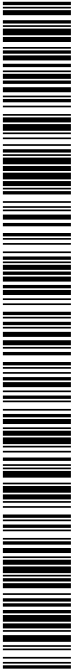
C/ SANTANDER, 29 CP:30140 SANTOMERA (MURCIA) 968 865592
José Manuel Andúgar Villaescusa. **arquitecto**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTOMERA****PLAN DE ACTUACIÓN****1. DELIMITACIÓN Y PLAZOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Como ya se ha indicado en diversos apartados de la documentación escrita de este Plan Parcial, la clasificación del suelo propiciada por el Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Santomera, con aprobación definitiva parcial, así como la ordenación y ejecución del SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "MZ-16" (UR/SS/IL/MZ-16), corresponde a una clara iniciativa privada del propietario único que posee el suelo donde se desarrolla la actuación.

En el citado Plan General Municipal de Ordenación, y dentro de las determinaciones contenidas en el mismo en referencia a la gestión urbanística del Sector "MZ-16", se hace mención a las siguientes:

| |
|---|
| GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN: |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN. |
| INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA |
| PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo). |
| DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con el ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas. Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuenta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "COMPENSACIÓN", para la totalidad del ámbito delimitado. |
| PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS: A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro del año siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública. A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. |



p01471cf79070c0a3907ea2b6010d18Y

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), 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.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiéndose como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existen construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas las características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el específico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- PARCELA MÍNIMA: 5.000 M.²
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,30 m.²/M.²
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%.
- RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS: 10,00 ml.
- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA: Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

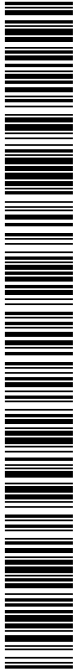
No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del planeamiento.

Como se puede apreciar de la lectura de lo reflejado en las determinaciones de la ficha de referencia, el presente Plan Parcial de desarrollo del UR/SS/IL/MZ-16, para permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento del conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, y respetando las reglas de la legislación urbanística vigente, se delimita una única Unidad de Actuación, quedando



ARQUITECTOS
Andúgar | Sánchez

C/ SANTANDER, 29 CP:30140 SANTOMERA (MURCIA) 968 865592
José Manuel Andúgar Villaescusa. **arquitecto**



p01471cf9070c0a3907ea2b6010d18y

establecida la delimitación física de su ámbito en el Plano de Gestión Urbanística, con arreglo al siguiente desglose numérico:

| PLAN PARCIAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIA LIGERA SECTOR MZ-16 | |
|---|---|
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 79.324,60 M ² |
| SUPERFICIE DEL SECTOR Y QUE GENERA EDIFICABILIDAD Una vez excluidas las zonas de dominio público | 76.768,66 M ² |
| SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 | 76.768,66 M ² |
| EDIFICABILIDAD DEL SECTOR CONSIDERADA | 46.061,00 M ² |
| EDIFICABILIDAD UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 CONSIDERADA | 46.061,00 M ² |
| APROVECHAMIENTO NETO DEL SECTOR | 0,60 M ² _t / M ² _s |
| APROVECHAMIENTO NETO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 | 46.061,00 / 76.768,66 0,60 M ² _t / M ² _s |

2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Como se puede apreciar en la lectura de la ficha urbanística en su apartado de gestión urbanística, se indica que dadas las características de la propiedad del suelo (que el PGMO estima), se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el Sistema de "COMPENSACIÓN", para la totalidad del ámbito delimitado. En este sentido, el PGMO de Santomera prioriza (que no fija) este sistema de Compensación dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada, pero en el entendido de la preexistencia de una titularidad de los terrenos fragmentada, por ello, siendo la titularidad de todos los terrenos de la actuación de ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A. queda plenamente justificado la gestión de la presente actuación por el sistema de actuación de iniciativa privada por la modalidad de propietario único, esto es, **CONCERTACIÓN DIRECTA. Así se concluye con la aprobación del cambio de sistema de actuación urbanística a fecha 12 de septiembre de 2023.**

Los criterios del sistema de actuación de "Concertación directa" son perfectamente aplicables al propietario afectado dentro de la Unidad de Actuación-UA-1, del Plan Parcial que nos ocupa, teniendo una clara intención de acometer la urbanización y la ejecución de la gestión urbanística de la única unidad de actuación delimitada.

En el caso de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación UA-1, por tratarse de una urbanización de iniciativa privada, no es necesaria la intervención de la Administración Municipal para el cumplimiento de los fines urbanísticos de carácter genérico recogido en este Plan Parcial.

3. PLAN DE ETAPAS- FASES DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

Como ya se ha indicado en el apartado anterior, la definición de la única unidad de



actuación UA-1 delimitada coincidente con la delimitación del total del suelo urbanizable sectorizado MZ-16, obedece a la conveniencia de lo previsto en el planeamiento general, así como a la configuración de la estructura de la propiedad del suelo.

A partir de lo expresado, el desarrollo temporal de la única unidad de actuación delimitada, comportará una Única Etapa de gestión urbanística en la que se formalizarán los diferentes y necesarios procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización).

ETAPA ÚNICA – UA-1 (Fase única)

Sobre la base de lo recogido en cuanto a plazos de ejecución en el PGM de Santomera, con aprobación definitiva parcial, el propietario de la Unidad de Actuación UA-1 del Plan Parcial "MZ-16", se compromete a los siguientes plazos:

- 1- El Plan Parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en el capítulo 3 del título VIII de la LOTURM. En dicho programa de actuación se establecerá el régimen de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que se comprometerán los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos y directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.
- 2- A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación, y dentro del año siguiente, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documento de gestión urbanística, a los efectos de iniciar el trámite para su aprobación, PROYECTO DE REPARCELACIÓN (En este caso, DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN), que abarcará la totalidad del ámbito delimitado.
- 3- A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y dentro del año siguiente, se presentará como documento de obras de urbanización, a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, que abarcará la totalidad de la Unidad de Actuación UA-1.

Estos plazos se entienden como máximos, pudiendo acortarse si así fuera necesario para atender a las necesidades edificables de los particulares.

4. GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

Según fija el artículo 185. Garantía de la Urbanización de la LOTURM, la garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como de las sanciones que se puedan imponer al urbanizador. Dichas garantías se fijarán en cuantía y plazo según el artículo 186 de LOTURM (modificado según el art. 22, apartado diez, de la Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la generación de empleo estable de calidad) y según los modos de constitución de las mismas en base al artículo 187 de la LOTURM.



1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización

2. La garantía se constituirá del siguiente modo:

a) *En los sistemas de **CONCERTACIÓN DIRECTA** y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras.*

4. *En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.*

Para este caso de sistema de concertación directa, el promotor del programa de actuación, constituirá una garantía fijada en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización establecidos en dicho programa de actuación una vez se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo.

Las garantías recogidas en la LOTURM solamente podrán constituirse mediante aval, metálico, contrato de seguro de caución, valores cotizados en bolsa o hipoteca sobre terrenos. No podrán cancelarse las garantías hasta que las obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el ayuntamiento o transcurrido el plazo previsto para su recepción.

La participación de los diversos intervinientes en los gastos de urbanización se establecerá de acuerdo con la superficie aportada por cada uno de los propietarios, incluidos los propietarios de Sistemas Generales adscritos al sector.

En cuanto al promotor de dicha actuación urbanística, urbanizador y promotor, cuenta con medios económicos suficientes.

En el Proyecto de Reparcelación se contendrá la entrega al Ayuntamiento de Santomera de las parcelas en las que se contenga el 10% de aprovechamiento urbanístico de cesión a la administración actuante, en su caso, la opción de adquisición por alguno o todos los propietarios de dicho aprovechamiento, de estimar favorablemente la administración la propuesta de adquisición, siendo esta adquisición conforme a la valoración realizada por los servicios técnicos municipales.

El Urbanizador asumirá el proceso de urbanización antes de iniciar las obras de edificación, no obstante se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicite la licencia, deberá garantizar el total del importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la misma adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que estén concluidas las obras de urbanización, e incorporarse la precipitada condición en las transmisiones de dominio que se efectúen, de conformidad todo ello a lo previsto la ley.



5. PLAZOS DE LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

En cuanto a las licencias de edificación se registrarán por el siguiente calendario:

A partir de la finalización de las obras de urbanización se establece un plazo máximo de 10 años para solicitar las licencias de edificación.

Estos plazos se entienden como máximos, pudiendo acortarse si así fuera necesario para atender a las necesidades edificatorias de los particulares, sin que ello suponga la necesidad de tramitar una modificación de este Plan Parcial.

CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS:

Dentro de la ordenación del Plan Parcial no se han previsto dotaciones de Equipamiento Comunitario de dominio privado, no estableciéndose ningún plan de etapas para la ejecución de las construcciones destinadas a Equipamiento Comunitario de dominio público.

6. MODOS DE CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

Es evidente que por su ubicación la urbanización resultante de este Plan Parcial, está destinada a integrarse de manera inmediata en del proceso normal de expansión del suelo industrial de Santomera y de la Región de Murcia debido a su estratégica situación. Por lo tanto, se considera pertinente que, de acuerdo con la práctica común dentro del término municipal de Santomera, **la conservación de la urbanización se lleve a cabo por la Administración Municipal**, una vez que las obras e instalaciones estén recepcionadas por los promotores así como por la propia administración actuante según el caso y cedidas al municipio. Así se determina en el análisis del Informe de Sostenibilidad Económica adjunto.

En Santomera a Noviembre de 2025.

Fdo: José Manuel Andúgar Villaescusa
Arquitecto colegiado COAMU