

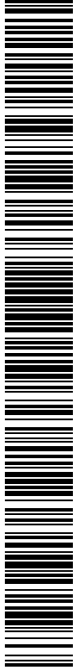
**AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 DEL PLAN  
PARCIAL  
(UR/SS/IL/"MZ-16") SECTOR "MZ-16"**

**PROMOTOR / URBANIZADOR:  
ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.**

**TÉCNICO REDACTOR  
JOSÉ M. ANDÚGAR VILLAESCUSA  
ARQUITECTO**

**FECHA: NOVIEMBRE 2025**



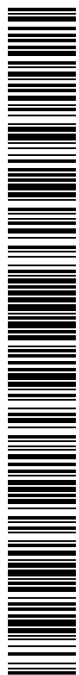
**AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL  
(UR/SS/IL/"MZ-16") SECTOR "MZ-16"**

**ÍNDICE**

**PROMOTOR / URBANIZADOR:  
ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.**

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>



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

## AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

### PROGRAMA DE ACTUACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL (UR/SS/IL/"MZ-16") – SECTOR "MZ-16"

#### APROBACIÓN DEFINITIVA

# ÍNDICE

**PROMOTOR / URBANIZADOR:**

**ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.**

## ÍNDICE

### MEMORIA

#### 1.- INTRODUCCIÓN

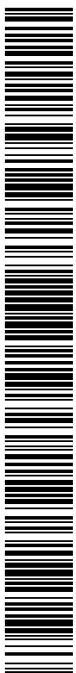
- 1.1.- OBJETO
- 1.2.- MARCO JURÍDICO
- 1.3.- CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

#### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR, TITULARIDADES DE DERECHOS, PROPIETARIOS Y AFECTADOS

- 2.1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR
- 2.2.- RELACIÓN DE TITULARIDADES DE DERECHOS, PROPIETARIOS Y AFECTADOS

#### 3.-JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE

- 3.1.- ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL ÁMBITO QUE SE DESARROLLA
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL
- 3.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

**4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

**5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**6.- GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA POR EL URBANIZADOR EN CUANTÍA DEL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS**

**8.- CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN**

**8.1- TERRENOS DESTINADOS A DOMINIO PÚBLICO**

**8.2- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**9.- COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR**

**10.- CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

**11.- RELACIONES URBANIZADOR Y PROPIETARIOS ASÍ COMO MODOS DE RETRIBUCIÓN**

**12.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

**13.- CONCLUSIÓN**

**PLANOS**

**01- PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

**02- PLANO DE ESTADO ACTUAL - TOPOGRÁFICO DE FINCAS DE APORTACIÓN**

**03- PLANO PARCELARIO CATASTRAL -ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**04- PLANO DE ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**05- PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**

**06- PLANO DE PROPUESTA DE PARCELAS DE RESULTADO**

**ANEJOS**

**ANEJO 01- FICHA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA DEL ÁMBITO**

**ANEJO 02- CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO CATASTRAL DE LA FINCA DE APORTACIÓN**

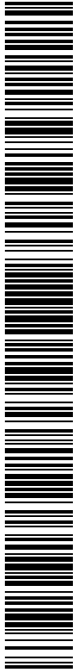
**ANEJO 03- ESCRITURA DE TÍTULO Y NOTA SIMPLE REGISTRAL**

**ANEJO 04- COPIA DEL AVAL EN VIGOR POR GARANTÍA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**ANEJO 05- DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROMOTOR DE COMPROMISO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES EN LOS PLAZOS PREVISTOS PARA LA PUESTA EN SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN**

**ANEJO 06- CONVENIO URBANÍSTICO**

**ANEJO 07- APROBACIÓN DEFINITIVA DE CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN**



101471c1792a0c249907ea1a3010d13k

## AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL (UR/SS/IL/"MZ-16") – SECTOR "MZ-16"

## APROBACIÓN DEFINITIVA

**PROMOTOR / URBANIZADOR:  
ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.**

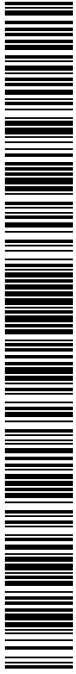
# MEMORIA

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1.- OBJETO

El programa de Actuación es un instrumento de gestión urbanística que exige la Legislación Urbanística (Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia), para la transformación del suelo, y tiene por objeto establecer las **bases técnicas y económicas** de las actuaciones que tengan que desarrollarse aplicando los sistemas de Concertación, Compensación, Cooperación y Concurrencia. La aprobación del Programa de Actuación otorga la condición de Urbanizador a su Promotor, quedando por tanto obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico (art. 200 de la LOTURM). El urbanizador, que es la persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietario de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asume las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y financia los gastos de urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos, en su caso. (art. 181.3 de la LOTURM).

El presente Programa de Actuación se refiere a la única Unidad de Actuación U.A.-1 delimitada por el Plan Parcial del suelo urbanizable sectorizado destinado a Actividad Económica (industria Ligera), Sector MZ-16, del PGMO de Santomera. Su finalidad, en el caso que nos ocupa, es actuar mediante el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA (art. 204 al 214 de la LOTURM). Dicho sistema de actuación, de iniciativa privada, se utiliza porque los terrenos pertenecen a un único propietario en este caso, asumiendo el papel de urbanizador dicho propietario único.



101471c1792a0c249907ea1a3010c13K

**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") – P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

Por este motivo se procede al encargo de dicho documento al técnico que suscribe por el promotor único del sector con los siguientes datos:

**TÉCNICO REDACTOR:**

JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA  
Arquitecto colegiado [REDACTED] en el COAMU  
DNI: [REDACTED]  
C/ Santander, 29 de Santomera (Murcia)

**PROMOTOR:**

ULTRACONGELADOS AZARBE, SA  
CIF: A-30.378.327  
Vereda del Requema, S/N CP: 30139 de El Raal (Murcia)

**Representante:**

ANTONIO NAVARRO ALEGRÍA  
DNI: [REDACTED]

**1.2.- MARCO JURÍDICO**

El Programa de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. Sector "MZ-16", en cuya virtud se formula, viene determinado por normas de carácter general del vigente PGMO de Santomera y las propias que se derivan de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial redactado para dicho Sector.

Especial atención debe darse a las Normas establecidas en la LOTURM, destacando las que se contiene en sus artículos 198, 199 y 200 así como el artículo del 204 para este Sistema de iniciativa privada.

**1.3.- CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

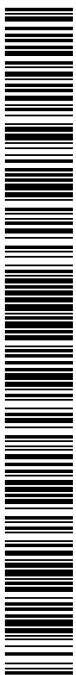
La documentación que conforma un Programa de Actuación es toda aquella que desarrolla las determinaciones de carácter general que están establecidas en el art. 198 de la LOTURM y además, las que desarrolla las determinaciones de carácter específico que para cada sistema de actuación se regulan en el art. 204 de la LOTURM.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los programas de actuación contendrán:

- a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.
- b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.
- c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 184 de esta ley.
- d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

**4/31**

**JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA – ARQUITECTO -**



101471c1792a0c249907ea1a3010d13k

- e) Medios económicos con los que cuente el promotor del programa de actuación que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.
- f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de reparcelación, podrá constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de esta ley.
- g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.
- h) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios así como los modos de retribución al urbanizador.

Además, según art.204 de la LOTURM (Sistema de concertación directa):

- Acreditación de que los terrenos de la Unidad son propiedad de sus promotores.
- Una cuenta de liquidación provisional en la que se atribuya a cada parcela una cuota y el importe a satisfacer en los gastos de urbanización.

## 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR, TITULARIDADES DE DERECHOS, PROPIETARIOS Y AFECTADOS

Son afectados por el Programa de Actuación tanto los titulares registrales como los propietarios que consten el Catastro, de aquellas fincas que estén total o parcialmente afectadas dentro del ámbito territorial de la Unidad de Actuación (incluidos los sistemas generales adscritos y vinculados). En este caso, se cuenta con un único afectado excluyendo las zonas de dominio público, siendo propietario único de los terrenos y promotor de la actuación.

### 2.1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR y PROPIETARIO

PROMOTOR-URBANIZADOR:

DATOS/ DIRECCIÓN:

**ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.**

CIF: A-30.378.327  
Vereda del Requema, S/N  
CP 30139 EL RAAL (MURCIA)

### 2.2.- RELACIÓN DE TITULARIDADES DE DERECHOS, PROPIETARIOS Y AFECTADOS

Según la consulta catastral sobre el ámbito se expone el siguiente cuadro identificativo:

IDENTIFICACIÓN	POLIGONO	PARCELA	LOCALIZACIÓN	PROPIETARIO	CIF	REFERENCIA CATASTRAL	CLASE	USO	S. CATASTRAL	S. EN ÁMBITO
P1	03	267	CM DE LOS BUTRAGOS	ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.	A-30378327	30044A003002670001G6	RÚSTICO	INDUSTRIAL AGRÍCOLA	77.591,00 M2	77.798,85 M2
P2	03	9025	CM DE LOS BUTRAGOS	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A0030090250000M	RÚSTICO	AGRARIO	5.629,00 M2	834,68 M2
P3	03	9017	CM DE LOS BUTRAGOS	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A0030090170000M0	RÚSTICO	AGRARIO	6.519,00 M2	557,77 M2
P4	04	9001	CM DEL VIZCONDE	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A0040900100000M	RÚSTICO	AGRARIO	2.655,00 M2	130,30 M2
P5	04	9689	CM DE LOS BUTRAGOS	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A0040968900000M	RÚSTICO	AGRARIO	3.522,00 M2	3,00 M2
<b>TOTALES</b>									<b>79.324,60 M2</b>	

Según se desprende de la topografía y de los títulos registrales aportados, tanto el ámbito completo como el Sector "MZ-16" se compone de un único propietario (superficies y cuotas de participación al 100%) una vez excluidos las zonas de dominio público, según se desprende del plano catastral y de la estructura de la propiedad.



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

La unidad de actuación U.A.-1 del Plan Parcial MZ-16, por lo tanto, está formada por una única finca en aportación identificada con el número 1. Según título que obra en su poder y que declara es legítimo, coincidiendo con el plano parcelario que se adjunta en la documentación gráfica del presente Programa de Actuación.

**FINCA DE APORTACIÓN Nº 1**

**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:**

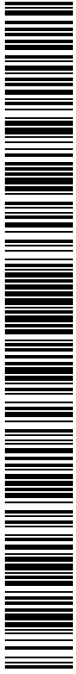
**TITULARIDAD:** ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A., al 100% del pleno dominio por título de agrupación.

**SUPERFICIE:** 79.991,78 M<sup>2</sup>

**DESCRIPCIÓN:** RÚSTICA: Un trozo de tierra plantada de agrios, en término de Santomera, hacienda La Matanza. LINDA: Sur, Carretera de Benferri; Oeste, camino de los Buitragos conocido como Calle de Sánchez Parra; Norte, parcelas catastrales 136 y 241 de Pilar Párraga Fernández y Blas Martínez Zapata, respectivamente; y Este, parcelas 001, 62 y 133, de Ángel Tomás, S.A. las dos primeras y de Gestión Global del Segura, SL, la última. Sobre esta finca y ocupando una superficie de veintidós mil setecientos treinta y tres metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados se HA CONSTRUIDO UNA EDIFICACIÓN, en dos fases con la siguiente descripción: FASE PRIMERA, consistente en Nave Industrial, destinada a almacenaje, manipulación y envasados de productos hortofrutícolas, sita en término de Santomera, La Matanza, en el Camino de Sánchez Parra, esquina Carretera de Benferri, número 25 de policía. Ocupa una superficie total construida de dieciséis mil ochocientos cuarenta y nueve metros y diez decímetros cuadrados, en los que se incluye una entreplanta. La planta baja está destinada a almacén propiamente dicho sin distribución interior, salvo oficinas, aseos, comedor, cuarto de limpieza, cambiador, sala de curas, sala lavamanos y toallas y paso, vestuarios, aseos, sala de aire, sala de tensión y sala de transformadores, y escaleras de acceso a la entreplanta, que está distribuida en cuatro zonas sin uso específico o bancadas, despacho, laboratorio, taller, sala de repuestos y cuarto de limpieza. La edificación está proyectada con estructura metálica, y con cerramiento en sus paredes de placas de hormigón armado y chapa sándwich, y cubierta metálica con chapa sándwich. Y FASE SEGUNDA, consistente en Nave o cámara frigorífica de congelación, destinada a la ampliación de la nave anteriormente descrita, sita en término de Santomera, La Matanza, en el Camino de Sánchez Parra, esquina a Carretera de Benferri, número de policía 25. Ocupa una superficie total construida de seis mil quinientos noventa y ocho metros y cincuenta y ocho decímetros cuadrados. No tiene distribución interior. Las dos naves se encuentran comunicadas interiormente entre sí. La edificación está proyectada con estructura metálica, y con cerramiento en sus paredes de chapa sándwich y cubierta metálica con chapa sándwich. La edificación linda por todos sus vientos con la parcela donde está ubicada, excepto en el oeste que lo hace con la nave primera fase. El resto de terreno no ocupado por ambas edificaciones se destina a ensanches, zona de acceso y zona de aparcamiento de camiones y vehículos.

Se forma por agrupación de las fincas 909, 6790 y 6791.

No coordinada con catastro.



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

### INSCRIPCIÓN:

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia Número Cinco, en la fecha 4 de Enero de 2016, al tomo 3648, libro 219, folio 24, como Finca **14277** en su inscripción 1ª.

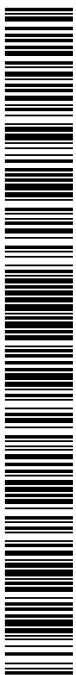
Consta inscrita la obra nueva, el día 5 de julio de 2022, según inscripción 4ª Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Santomera, ante el notario D. Pedro Solana Hernández con protocolo 1005, el día 5 de julio de 2022, según inscripción 4ª, de fecha de 19 de julio de 2022, al folio 94, del libro 229, Tomo 3868 del archivo. Obra nueva terminada.

La sociedad Mercantil denominada ULTRACONGELADOS AZARBE, SA, ha recibido fondos procedentes del Programa IMCOMTRA, bajo el número de expediente 0252.2016.0074.2015.00.5V, por lo que el compareciente, según interviene en el título que se inscribe, se compromete a mantener la inversión al menos cinco años siguientes al pago final, y solicita se haga constar esta circunstancia por nota al margen de la declaración de obra que consta inscrita en la adjunta inscripción 4ª, sirviendo de complemento a la misma, tal y como resulta de la Propuesta de Orden firmada electrónicamente el 215 de noviembre de 2021 por la Directora General de Industria Alimentaria y cooperativismo agrario.

### CARGAS Y GRAVAMENES:

De PROCEDENCIA por AGRUPACION. Una SERVIDUMBRE, y que consiste en: Una servidumbre en favor y en contra de paso de aguas, según se relaciona en la inscripción 1ª de la finca matriz. Por Procedencia de la Finca Nº: 6790 de Santomera, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 24/09/1996, Tomo: 3134, Libro: 82, Folio: 112, Título Herencia Asiento y Diario del Notario Pedro Martinez Pertusa, Nº de Protocolo /1996, Fecha de Documento 18/07/1996

Una LIMITACION URBANISTICA y que consiste en: El propietario de la finca se COMPROMETE A: 1.1. Ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario, así como ejecutar a su cargo la totalidad de las obras de urbanización (incluidas las que resulten por regularización del viario), y las de implantación de las infraestructuras y servicios considerados como necesarios de materializar para alcanzar los terrenos la condición de solar, de acuerdo con el Estudio de las Obras de urbanización y Servicios necesarios que el Ayuntamiento apruebe al efecto. 1.2. Contribuir a las cargas y gastos de urbanización que conlleve el futuro desarrollo urbanístico del ámbito delimitado en el PGM de Santomera, (UR/SS/IL/MZ-16), en el que están incluidos los terrenos de ubicación de la edificación sobre la que se solicita autorización administrativa previa y posterior licencia urbanística, una vez formalizada y aprobada la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial, así como los procesos de gestión urbanística y urbanización (Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización). Para evaluar los gastos de urbanización se tendrá en cuenta el art. 160 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como el art. 14.1 del RDL 2/2008 según redacción recogida en la ley 8/2013. 2. Como consecuencia de la aplicación del régimen transitorio de edificación y uso establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, renuncia expresamente a: 2.1. Cualquier tipo de indemnización



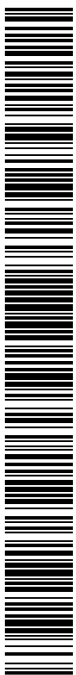
101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

o compensación alguna por parte del ayuntamiento de Santomera o del conjunto de propietarios del Sector de referencia, ante la necesidad de desmontaje o demolición de aquellas obras e instalaciones complementarias que resulten incompatibles con el contenido final de la ordenación pormenorizada del sector y su gestión urbanística, no pudiendo utilizar ni la autorización administrativa previa ni la posterior licencia urbanística que se conceda como argumento para solicitar indemnización o compensación, debiendo correr a su cargo los costes de reposición de las obras e instalaciones no compatibles con la ordenación aprobada finalmente. 3. Como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, por ejecución simultánea de la urbanización y edificación, así como en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y del art. 74 del RO 1093/1997 de 4 de julio, se compromete a:

3.1. La realización de las obras de urbanización necesarias para adquirir el suelo soporte de la construcción la condición de solar, dentro del ámbito urbanístico denominado (UR/SS/IL/MZ-16), a definir en el Estudio de las Obras de Urbanización y Servicios Necesarios a aprobar por el Ayuntamientos de Santomera al efecto, y como particulares interesados, a la ejecución conjunta y simultánea de la edificación y obras de urbanización proyectadas y previstas, no alcanzando solo a las obras que afecten a los frentes de fachadas de la construcción que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos exigibles, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, pavimentación de aceras y calzadas y red de telefonía, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. 3.2. A garantizar la actuación edificatoria, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santomera de siete de marzo de dos mil catorce, resultando afectados los terrenos sobre los que recaigan, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes antes referidos. 3.3. A no utilizar la construcción proyectada y ejecutada en tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para toda o parte de la edificación. Esta nota no producirá otro efecto que el previsto en el artículo 74 del RD. 1093/1997 de 4 de Julio y sólo podrá cancelarse mediante certificación municipal de que todos los compromisos manifestados han sido cumplidos. Santomera a ocho de abril de dos mil dieciséis.- Nota número 2 al margen del asiento 1, del tomo 3.648, libro 219, folio 24 con fecha 08/04/2016.

Indivisibilidad, y que consiste en: Esta finca tiene carácter indivisible a los efectos previstos en la legislación urbanística según nota al margen de su inscripción 1ª con fecha quince de julio de dos mil dieciséis. Nota número 3 al margen del asiento 1, del tomo 3.648, libro 219, folio 24 con fecha 15/07/2016.

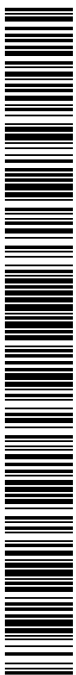
Una SERVIDUMBRE a favor de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U., y que consiste en: SERVIDUMBRE a favor de la entidad "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL, o empresa sucesora: Una SERVIDUMBRE de las llamadas personales de tenencia, mantenimiento de uso y utilización de un espacio destinada a la instalación y permanencia, de un centro de seccionamiento de energía eléctrica propiedad de "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL. El mencionado espacio para la ubicación del citado centro de seccionamiento de energía eléctrica, queda debidamente reflejado en los planos protocolizados en el título. El contenido de dicha servidumbre consistirá a establecer y mantener en funcionamiento permanente y



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

reglamentario el centro de seccionamiento de energía eléctrica, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del mismo, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento. Se constituye también, SERVIDUMBRE de paso de conductores y de paso a personas y vehículos consistente en conferir derecho a "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL, o empresa sucesora, a acceder al espacio donde está instalado el centro de seccionamiento de energía eléctrica, así como el paso de líneas u otros elementos necesarios para mantener en funcionamiento el repetido centro de seccionamiento de energía eléctrica para operaciones de mantenimiento y explotación. Formalizada en escritura con fecha 03/04/17, autorizada en SANTOMERA, por DON PEDRO SOLANA HERNÁNDEZ, nº de protocolo 628. Inscripción 2ª, del tomo 3.648, libro 219, folio 24 con fecha 05/05/2017.

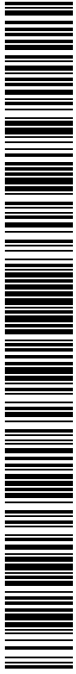
Una LIMITACION URBANISTICA, y que consiste en: El titular de la finca se compromete a: 1.1. Ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario, así como ejecutar a su cargo la totalidad de las obras de urbanización (incluidas las que resulten por regularización del viario), y las de implantación de las infraestructuras y servicios considerados como necesarios de materializar para alcanzar los terrenos la condición de solar, de acuerdo con el Estudio de las Obras de urbanización y Servicios necesarios que el Ayuntamiento apruebe al efecto. 1.2. Contribuir a las cargas y gastos de urbanización que conlleve el futuro desarrollo urbanístico del ámbito delimitado en el PGM de Santomera, (UR/SS/IL/MZ-16), en el que están incluidos los terrenos de ubicación de la edificación sobre la que se solicita autorización administrativa previa y posterior licencia urbanística, una vez formalizada y aprobada la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial, así como los procesos de gestión urbanística y urbanización (Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización). Para evaluar los gastos de urbanización se tendrá en cuenta el art. 184 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, así como el art. 18.1.c del RDL 7/2015 de 30 de octubre. 2. Como consecuencia de la aplicación del régimen transitorio de edificación y uso establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, renuncia expresamente a: 2.1. Cualquier tipo de indemnización o compensación alguna por parte del Ayuntamiento de Santomera o del conjunto de propietarios del Sector de referencia, ante la necesidad de desmontaje o demolición de aquellas obras e instalaciones complementarias que resulten incompatibles con el contenido final de la ordenación pormenorizada del sector y su gestión urbanística, no pudiendo utilizar ni la autorización administrativa previa ni la posterior licencia urbanística que se conceda como argumento para solicitar indemnización o compensación, debiendo correr a su cargo los costes de reposición de las obras e instalaciones no compatibles con la ordenación aprobada finalmente. 3. Como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, por ejecución simultánea de la urbanización y edificación, así como en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y del art. 74 del RD 1093/1997 de 4 de julio, se compromete a: 3.1. La realización de las obras de urbanización necesarias para adquirir el suelo soporte de la construcción la condición de solar, (UR/SS/IL/MZ-16), a definir en el dentro del ámbito urbanístico denominado Estudio de las Obras de Urbanización y Servicios Necesarios a aprobar por el Ayuntamientos de Santomera al efecto, y como particulares interesados, a la ejecución conjunta y simultánea de la edificación y obras de urbanización proyectadas y previstas, no alcanzando solo a las obras que afecten a los frentes de fachadas de la



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

construcción que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos exigibles, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, pavimentación de aceras y calzadas y red de telefonía, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. 3.2. A garantizar la actuación edificatoria, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santomera de siete de marzo de dos mil catorce resultando afectados los terrenos sobre los que recaigan, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes antes referidos. 3.3. A no utilizar la edificación proyectada y ejecutada en tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para toda o parte de la edificación. Esta nota no producirá otro efecto que el previsto en el artículo 74 del RD. 1093/1997 de 4 de julio y sólo podrá cancelarse mediante certificación municipal de que todos los compromisos manifestados han sido cumplidos. Murcia a treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho. Nota número 2 al margen del asiento 2-; del tomo 3. 648., libro 219, folio 24 con fecha 31/10/2018.

Una SERVIDUMBRE a favor de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U., y que consiste en: ESTIPULACIONES: PRIMERO. - Que, sobre esta finca, que será predio sirviente, sus propietarios, constituyen servidumbre personal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 531, 594 y 598 del Código Civil, a favor de "IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U. ", que acepta. La servidumbre constituida: 1. Afectará a una franja pasillo de tres metros de ancha y una longitud de ciento setenta y un metros con setenta centímetros, donde los últimos cinco metros con cincuenta centímetros tendrán una anchura de cuatro metros, con una superficie total de quinientos veintiséis con sesenta y tres metros cuadrados, que atravesará la finca de Este a Oeste paralela al lindero Sur, desde el apoyo existente en el lindero Este hasta el empalme de Medía Tensión existente en el lindero Oeste, transcurriendo paralelo al muro del viento Sur, según queda reflejado en el plano adjunto que se incorpora a la escritura que motiva la presente. 2. Se destinará por "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U." para el paso Subterráneo de cables eléctricos de Media Tensión y para el paso de personal y vehículos de "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U./". 3. Esta servidumbre se constituye por plazo de CIEN AÑOS, prorrogable por periodos de igual duración a petición fehaciente y expresa de la beneficiaria; y no obstante lo anterior esta servidumbre se extinguirá automáticamente en el momento en que el paso de personal y maquinaria de "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. U.", deje de ser necesario. 4. Las obras de mantenimiento y reparación de las instalaciones serán a cargo de "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. U. " o la empresa sucesora. 5. El dueño del predio sirviente o quienes le sucedan en su titularidad, no podrán utilizar el suelo sobre el que se ha constituido la servidumbre a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A. U. para ninguna otra instalación pública o privada, incluyendo la instalación de vallas u otros elementos que impidan o dificulten el acceso libre y directo. 6. "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U." estará facultada para disponer de las entradas y salidas de líneas de energía eléctrica que precise realizar, a través de las canalizaciones efectuadas, siempre mediante canalizaciones subterráneas. Formalizada en escritura con fecha 03/01/19, autorizada en SANTOMERA, por DON PEDRO SOLANA HERNÁNDEZ, nº de protocolo 7. Inscripción 3ª, del tomo 3.648, libro 219, folio 25. Con fecha 05/03/2019. Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") - P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

No hay documentos pendientes de despacho.

**DATOS CATASTRALES DE LA FINCA:**

TITULARIDAD: ULTRACONGELADOS AZARBE, SA  
 REFERENCIA CATASTRAL: 30044A003002670001QS  
 LOCALIZACIÓN: Polígono 3 / Parcela 267 Los Buitragos, Santomera (Murcia)  
 CLASE SUELO Y USO PRINCIPAL: Rústico y Uso Industrial Agrícola  
 SUPERFICIE GRÁFICA: 77.591,00 m<sup>2</sup>

EDIFICACIONES:	USO	PLANTA/PUERTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
	Oficina	00/01	759,00 m <sup>2</sup>
	Almacén	00/01	15.362,00 m <sup>2</sup>
	Almacén	00/02	68,00 m <sup>2</sup>
	Almacén	01/01	759,00 m <sup>2</sup>
	Almacén	00/03	6.929,00 m <sup>2</sup>
	Obras Urb. Interior	00/01	14.705,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>38.582,00 m<sup>2</sup></b>

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2018

CULTIVO:	SUBPARCELA	CULTIVO	INTENSIDAD PRODUCTIVA	SUPERFICIE
	0	Limonero	25	30.925,00 m <sup>2</sup>

CUADRO RESUMEN		PROPIETARIO ÚNICO: ULTRACONGELADOS AZARBE, SA				
FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE BRUTA MEDICIÓN	SUPERFICIE DENTRO DE U.A.-1	CUOTA PARTICIPACIÓN
Nº 1 (14277)	30044A003002670001QS	77.591,00 m <sup>2</sup>	79.991,78 m <sup>2</sup>	77.190,94 m <sup>2</sup>	76.768,66 m <sup>2</sup>	100 %

La superficie de la Unidad de Actuación, es la del sector, resultando una superficie de 76.768,66 m<sup>2</sup>. Dicha superficie es la definida por el ámbito total de 79.324,60 m<sup>2</sup> descontando de las zonas de dominio público de la carretera de Benferri (1.521,60 m<sup>2</sup>) y Camino de Sánchez Parra (1.034,34 m<sup>2</sup>).

Hay que indicar que debido a la tramitación de dos licencias para construcción en dicho suelo bajo el régimen transitorio de edificación y uso, se procedió, previo a concesión de dichas licencias, a la cesión anticipada en vía administrativa por comparecencia, de los terrenos como consecuencia de las alineaciones a las que debía ajustarse dicha edificación, para viario público. Corresponden, en fecha 13 de julio de 2016, a una superficie de 2.672,64 m<sup>2</sup> afectado por el Sistema General de Comunicaciones SG/VI/VG/R-2 y de 4.360,63 m<sup>2</sup> afectado por el Sistema General de Comunicaciones SG/VI/VG/CB-4 y en fecha 16 de Noviembre de 2018, una superficie de 1.676,88 m<sup>2</sup> afectado por el Sistema General de Comunicaciones SG/VI/VG/CB-4.



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

### 3.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 3.1.- ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL ÁMBITO QUE SE DESARROLLA

El planeamiento a desarrollar es el **Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (PGMO de Santomera)**, sujeto a la Orden Resolutoria del Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 7 de agosto de 2008, relativa a la **Aprobación Definitiva Parcial** del referido PGMO (Expte.: 225/01 de planeamiento), publicada en el BORM nº 210 de 9 de septiembre de 2008.

La Unidad de Actuación UA-1 objeto del Programa de Actuación quedará determinada con la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector MZ-16, donde se incluye la delimitación de la única Unidad de Actuación "UA-1".

#### 3.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito definido para la Unidad de Actuación "U.A.-1" del Suelo Urbanizable Sectorizado para Industria Ligera-Actividad Económica del Sector "MZ-16", responde a la delimitación del ámbito por el propio PGMO de Santomera así como a lo determinado por el Plan Parcial del Sector como instrumento de desarrollo y que ordena pormenorizadamente el Sector.

##### SUS LÍMITES SON:

- Norte: Sectores MZ-15 y Mz-17
- Este: Sector MZ-15 y Carretera de Benferri (A-23/CV-868)
- Sur: Suelo Urbano Sector G y Carretera de Benferri (A-23/CV-868)
- Oeste: Sector MZ-17 y Suelo Urbano Sector-G

En el plano nº 3 de la documentación gráfica queda convenientemente definida la delimitación física de la Unidad de Actuación.

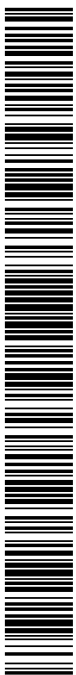
##### DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE U.A.-1:

Las superficies y parámetros que contempla el documento de planeamiento para la referida Unidad de Actuación U.A.-1, es la reflejada a continuación.

#### DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES

Tiene una superficie del sector (excluidos S.G.) según ficha urbanística de 65.356,00 M<sup>2</sup> si bien, según trasposición con el PGMO se redelimita una superficie de 65.148,61 M<sup>2</sup>. La superficie total del ámbito (incluidos los S.G.) según ficha urbanística es de 78.358,00 M<sup>2</sup> si bien, según trasposición con el PGMO se redelimita una superficie de 79.324,60 M<sup>2</sup>, que es la establecida a su vez por el Plan Parcial.

La edificabilidad total asignada al Sector "MZ-16" en el PGMO de Santomera es la siguiente:



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") - P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 79.324,60 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO CTRA. BENFERRI (A-23): 1.521,60 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DOMINIO CAMINO SÁNCHEZ PARRA (R-2): 1.034,34 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CON DERECHOS DE APROVECHAMIENTO: 76.768,66 m<sup>2</sup>

Considerando una superficie del Sector que genera edificabilidad de 76.768,66 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento de referencia de 0,60 M<sup>2</sup><sub>T</sub> / M<sup>2</sup><sub>S</sub>:

M<sup>2</sup> CONSTRUIBLES DE USO CARACTERÍSTICO  
INDUSTRIA LIGERA CONSIDERADO: 46.061,00 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO: 46.061,00 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA 0,60 M<sup>2</sup><sub>T</sub> / M<sup>2</sup><sub>S</sub>

Al tener en cuenta la zona de dominio de público de la carretera de Benferri y Camino de Sánchez Parra y según se desprende de este cálculo, la edificabilidad resultante CONSIDERADA es de 46.061,00 m<sup>2</sup> que es inferior a la prevista por el PGMO.

A continuación se detalla en un cuadro resumen de los usos pormenorizados a tener en cuenta en la gestión de la Unidad de Actuación UA-1 objeto de este Programa.

PLAN PARCIAL SECTOR "MZ-16" ACTIVIDAD ECONÓMICA (INDUSTRIA LIGERA)									
SUPERFICIE DEL ÁMBITO = 79.324,60 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO CARRETERA LOCAL DE BENFERRI = 1.521,60 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO CAMINO DE SÁNCHEZ PARRA = 1.034,34 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DEL ÁMBITO QUE GENERA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (DESCUENTA Z.D.P.) = 76.768,66 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DEL SECTOR (EXCLUIDO SSGG) = 65.148,61 M <sup>2</sup>									
ZONIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (M <sup>2</sup> )	% S/ SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	% S/ SUPERFICIE DEL SECTOR	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> <sub>T</sub> / M <sup>2</sup> <sub>S</sub>	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M <sup>2</sup> )	UNIDAD DE ACTUACIÓN	USO	DOMINIO
INDUSTRIA LIGERA	P-1	NETA: 40.361,55 BRUTA: 45.224,61 (INCLUYE SUPMA-1 Y SUPMA 2A, 2B, 2-C, 2-D, 2-E, 2-F, 2-G y 2-H)	61,953 69,4176	52,5756 58,9103	1,0267 sobre parcela Neta	41.454,90	UA-1	PRIVADO	PRIVADO
INDUSTRIA LIGERA	P-2	NETA: 4.566,57 BRUTA: 6.113,51 (INCLUYE SUPMA-4)	7,0095 9,3839	5,9485 7,9635	1,0086 sobre parcela Neta	4.606,10	UA-1	PRIVADO	PRIVADO
SUPERFICIE USOS DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL	S.U.P.M.A.-1	4.180,79	6,4173	5,446			UA-1	PRIVADO	PRIVADO
	2-A	72,82					UA-1	PRIVADO	PRIVADO
	2-B	14,87							
	2-C	41,58							
	2-D	54,32							
	2-E	154,16							
	2-F	41,41							
	2-G	114,85							
	2-H	188,26							
	S.U.P.M.A.-2	TOTAL	682,27	1,0473	0,8887				
S.U.P.M.A.-3	105,00	0,1612	0,1368			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO	
S.U.P.M.A.-4	1.546,94	2,3745	2,0151			UA-1	PRIVADO	PRIVADO	
TOTAL	6.515,00	10,002	8,4865						



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") – P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	S.L.E.L.-1	6.515,00	10,002	8,4865			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	S.L.E.C.-1	3.260,00	5,000	4,2465			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES VIARIO	S.L.VI-1	1.075,58	1,6511	1,4011			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS CT + DP	S.L.INF-CT	31,51	0,0484	0,041			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
	S.L.INF-DP	113,40	0,1741	0,1477			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTOS	S.L.AP-1	2.710,00	4,1597	3,5301			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	TRAMO CB-4	4.515,91	--	5,8825			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
	TRAMO Z-1	3.627,66	--	4,7254			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
	TRAMO R-2	3.476,48	--	4,5285			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
<b>TOTAL</b>		76.768,66	100,00	100,00			UA-1		
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>			65.148,61	76.768,66	0,60	46.061,00	UA-1		

El propietario asumirá la obligación de la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación de acuerdo con lo establecido en el Art 98.d de la LOTURM. Existe Convenio Urbanístico de compensación económica de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento urbanístico municipal de cesión obligatoria del Sector y pago anticipado y parcial de los mismos.

El documento formal en el que se concretará la cantidad y terrenos correspondientes al 10% que tiene derecho el Ayuntamiento de Santomera, es el Proyecto de Reparcelación (en este caso, Innecesariedad de Reparcelación).

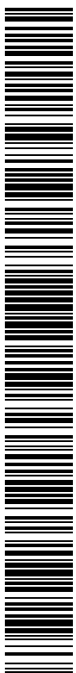
### 3.3. – SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE

El sistema de actuación propuesto para la gestión urbanística de la Unidad de Actuación "U.A.-1" del Plan Parcial del Sector "MZ-16" es el de iniciativa privada de CONCERTACIÓN DIRECTA, a tenor de la estructura de la propiedad, ya que todos los terrenos pertenecen a un único propietario. El PGMO de Santomera prioriza el sistema de Compensación dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada. Siendo la titularidad de todos los terrenos de la actuación de ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A. se solicitó y aprobó definitivamente el cambio de sistema de actuación (a fecha 12 septiembre de 2023) pasando a la modalidad de propietario único, esto es, **CONCERTACIÓN DIRECTA**.

## 4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

### 4.1.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

A los efectos de evaluación de dichos costos se atenderá al artículo 184 de la LOTURM, que tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento además de los costos por deberes urbanísticos regulados en el art. 18.1.c y d del RDL 7/2015, texto refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana, entre los que se encuentran los siguientes y que se desglosan como sigue:



**4.4.1.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS**

- **POR EXTINCIÓN FÍSICA**
  - Extinción física de plantaciones agrícolas.  
La plantación de cítricos existente no será indemnizable pues pertenece al propietario que desarrolla tanto el Plan Parcial así como su urbanización.
  - Extinción física de edificaciones.  
Las edificaciones existentes destinadas al uso de industria ligera quedarán, con la transformación urbanística, dentro de ordenación no siendo necesario extinción alguna.
- **POR REALOJO Y RETORNO DE INSTALACIONES U OTROS USOS**  
Con el desarrollo del Plan Parcial no existen instalaciones que precisen realojo y retorno.
- **POR EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTOS, SERVIDUMBRES Y CARGAS**  
No se conocen arrendamientos.  
Las servidumbres existentes de derechos de paso por línea de M.T. soterrada así como por otras de acceso al centro de transformación existente no serán objeto de indemnización pues son inherentes a la ordenación del sector discurriendo por espacios públicos con garantía de acceso.  
La servidumbre a favor y en contra de paso de aguas quedará extinguida y no será objeto de indemnización con la transformación urbanística pues se establece entre dos parcelas rústicas propias objeto de dicha transformación y que a través de la ordenación quedará extinguido.
- **POR EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES PRIVADOS**  
No existe en este ámbito ningún equipamiento dotacional de dominio privado.

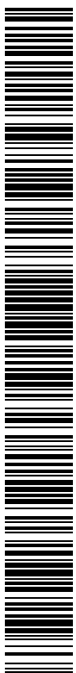
**RESUMEN DE COSTOS PREVISIBLES POR INDEMNIZACIONES**

Por extinción física	0,00 €
Por realojo y retorno de instalaciones	0,00 €
Por extinción de arrendamientos, servidumbres y cargas	0,00 €
Por ejecución de equipamientos dotacionales privados	0,00 €
<b>Total de indemnizaciones</b>	<b>0,00 €</b>

**4.4.2.- GASTOS INICIALES. PRESUPUESTO IMPUTABLE POR GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES Y OTROS GASTOS EXIGIBLES A LOS TITULARES DE PARCELAS DE AJUDICACIÓN**

**4.4.2.1.- EVALUACIÓN DE COSTOS PREVISIBLES POR LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS NECESARIOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, U.A.-Bb**

Honorarios por trabajos topográficos	1.000,00 €
Honorarios por Asesoramiento Jurídico	2.000,00 €
Honorarios por Asesoramiento Ambiental	5.000,00 €
Honorarios por redacción del Plan Parcial	20.000,00 €
Honorarios por redacción del Programa de Actuación	1.500,00 €



**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") – P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

Honorarios por redacción del Proyecto de Reparcelación (Documento de Innecesidad)	6.000,00 €
Honorarios por redacción de Proyecto de Urbanización	20.000,00 €
Honorarios por redacción de Proyectos Eléctricos	20.000,00 €
Honorarios por direcciones de Obras	10.000,00 €
Honorarios relativos a Seguridad Y Salud en la Obra	5.000,00 €
<b>SUBTOTAL DE COSTES TÉCNICOS PREVISTOS</b>	<b>90.500,00 €</b>
Nota: Importes IVA excluido	

**4.4.2.2.- EVALUACIÓN DE OTROS COSTOS PREVISIBLES EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE  
LA U.A.-Bb**

Anuncios, notificaciones, protocolizaciones e inscripciones	3.000,00 €
Nota: Importes IVA excluido	

**TOTAL DE GASTOS INICIALES PREVISTOS** **93.500,00 €**

Nota: Importes IVA excluido

**4.4.3.- PRESUPUESTO IMPUTABLE POR GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EXIGIBLE A  
LOS TITULARES DE PARCELAS DE AJUDICACIÓN.- COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Los costes de urbanización serán satisfechos íntegramente por todos los propietarios de la UNIDAD DE ACTUACIÓN, U.A.1 DEL PLAN PARCIAL "MZ-16" sobre la base de sus cuotas de participación por aplicación del Sistema de Concertación Directa. Para la estimación de dichos gastos se han tenido en cuenta las obras ejecutadas de transformación del sector para poder llevar a cabo la edificación existente según el régimen transitorio de usos y edificaciones en el sector (obras anticipadas) y que se consideran compatibles, a priori, con las necesarias para la urbanización completa de dicho sector. También se ha tenido en cuenta el Convenio Urbanístico de compensación económica de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento urbanístico municipal de cesión obligatoria del sector y pago anticipado y parcial de la misma aprobado en pleno, que en su estipulación cuarta, *"La ejecución del viario de Carretera de Benferri que linda perimetralmente con el Sector MZ-16 corresponderá a la administración municipal puesto que dicho vial está calificado y previsto por el plan general municipal de ordenación de Santomera como sistema general de comunicaciones, limitándose el propietario único de dicho ámbito a ceder los terrenos que estén ocupados por dicha carretera y ejecutar a su costa las infraestructuras de conexiones con el citado sistema general"*.

Se estiman como costes de obras de urbanización, de conformidad con las determinaciones del Art. 184 de la LOTURM, los siguientes:

1. Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas; incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería necesarias.
2. Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento

**16/31**

**JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA – ARQUITECTO -**

urbanístico.

3. Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.
4. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
5. El suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y el alumbrado público.
6. Redes de telecomunicaciones.
7. Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.
8. Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de actuación.
9. Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.
10. Infraestructura de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiéndose como tales las provisiones de espacio para su implantación.

La distribución de los costes de urbanización se fijarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación (en este caso, Innecesariedad) de la UNIDAD DE ACTUACIÓN, U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL "MZ-16", de acuerdo con los principios establecidos en este Programa de Actuación.

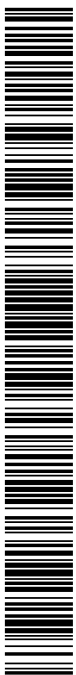
La cuantificación aproximada de los costes de urbanización, se formalizarán sobre la EVALUACIÓN DE LOS COSTES PREVISIBLES EN LA TRANSFORMACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN, U.A.-1 POR EJECUCIÓN DE LA OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS ASI COMO DE LAS CONEXIONES CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXISTENTES Y DE AMPLIACIÓN Y REFUERZO REQUERIDAS PARA LA ACTUACIÓN, que se desarrolla estimativamente a continuación:

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN YA EJECUTADAS**

OBRAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	10.226,62 €
OBRAS DE RED DE SANEAMIENTO	26.069,21 €
OBRAS DE FORMACIÓN DE ACERAS Y PAVIMENTACIÓN	17.982,50 €
EXPLANACIÓN Y FORMACIÓN DE VIARIOS	22.872,57 €
OBRAS SISTEMA DE RIEGO Y JARDINERÍA EN ALCORQUES	2.316,11 €
RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	64.636,36 €
M.T., B.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO	
RED DE TELECOMUNICACIONES	2.954,55 €
ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN	2.933,15 €
CONTROL DE CALIDAD	2.392,09 €

**17/31**

**JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA – ARQUITECTO -**



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13k

**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") - P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

GESTIÓN DE RESIDUOS	2.392,09 €
SEGURIDAD Y SALUD	1.031,92 €
 TOTAL DE P.E.M. OBRAS EJECUTADAS	 155.807,17 €
 GASTOS GENERALES (13%)	 20.254,93 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	9.348,43 €
PRESUPUESTO CONTRATA	185.410,53 €
Nota: Importes IVA excluido	

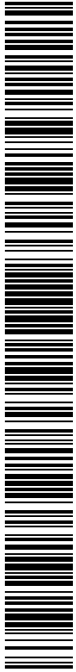
**OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE EJECUTAR**

ACTUACIONES PREVIAS	2.900,00 €
OBRAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	23.153,87 €
OBRAS DE RED DE SANEAMIENTO	16.941,94 €
OBRAS DE FORMACIÓN DE ACERAS Y PAVIMENTACIÓN	62.225,21 €
EXPLANACIÓN Y FORMACIÓN DE VIARIOS	101.078,02 €
ÁREA DE SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTO SL-AP-1	61.280,99 €
OBRAS SISTEMA DE RIEGO Y JARDINERÍA EN ALCORQUES	1.210,88 €
GESTIÓN DEL AGUA DE LLUVIA – SISTEMA DE RED DE PLUVIALES	202.955,09 €
RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	57.904,55 €
M.T., B.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO	
RED DE TELECOMUNICACIONES	6.897,82 €
PREVISIÓN RED PARA ELECTROMOVILIDAD EN APARCAMIENTO	2.272,73 €
CONEXIÓN CON CARRETERA DE BENFERRI	28.778,74 €
ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN	3.192,51 €
CONTROL DE CALIDAD	4.523,42 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	2.392,09 €
SEGURIDAD Y SALUD	3.574,95 €
 TOTAL P.E.M. DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	 581.282,81 €
 GASTOS GENERALES (13%)	 75.566,77 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	34.876,97 €
PRESUPUESTO CONTRATA	691.726,55 €
Nota: Importes IVA excluido	

**OBRAS DE CONEXIÓN, REFUERZO Y AMPLIACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES QUE SE REPERCUTIRÁN EN LOS SECTORES URBANIZABLES SECTORIZADOS LÍMITROFES A LOS QUE SIRVA:**

**OBRAS DE CONEXIÓN YA EJECUTADAS**

CONEXIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO	28.227,90 €
 TOTAL DE P.E.M. OBRAS EJECUTADAS	 28.227,90 €
 GASTOS GENERALES (13%)	 3.669,63 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	1.693,67 €
PRESUPUESTO CONTRATA	33.591,20 €



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

**OBRAS DE CONEXIÓN PENDIENTES DE EJECUTAR**

REFUERZO Y AMPLIACIÓN DE LA RED GENERAL DE AGUA POTABLE	205.343,01 €
CONTROL DE CALIDAD	1.200,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	700,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	1.200,00 €
TOTAL DE P.E.M. OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR	208.443,01 €
GASTOS GENERALES (13%)	27.097,59 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	12.506,58 €
PRESUPUESTO CONTRATA	248.047,19 €

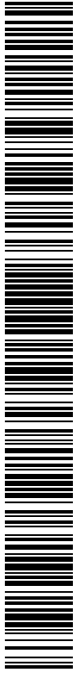
**RESUMEN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLETAS DEL SECTOR**

1. GASTOS OBRAS DE URBANIZACIÓN	877.137,08 €
1.1. OBRAS EJECUTADAS	185.410,53 €
1.2. OBRAS POR EJECUTAR	691.726,55 €
2. GASTOS CONEXIÓN SISTEMAS GENERALES REPERCUTIBLE TAMBIÉN A SECTORES URBANIZABLES SECTORIZADOS LIMÍTROFES:	
EXTERIORES AL SECTOR	281.638,39 €
2.1. OBRAS EJECUTADAS	33.591,20 €
2.2. OBRAS POR EJECUTAR	248.047,19 €
3. TOTAL DE LAS OBRAS GLOBALES DE URBANIZACIÓN	1.158.775,47 €

Nota: Importes IVA excluido

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

El proyecto de urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento, contendrá separadamente y así definirá con mayor precisión las partidas y unidades de obra, de los gastos de infraestructura de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, de manera pormenorizada para cada uno de los servicios de que se trate. Serán repercutidos por el Ayuntamiento, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se propone en el Programa de Actuación.



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13K

**OBRAS YA EJECUTADAS DE CONEXIÓN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR Y OTRO:**

CONEXIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO	28.227,90 €
 TOTAL DE P.E.M. OBRAS EJECUTADAS	 28.227,90 €
 GASTOS GENERALES (13%)	 3.669,63 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	1.693,67 €
PRESUPUESTO CONTRATA	33.591,20 €

Estas obras han sido necesarias para acometer el saneamiento a la red general exterior al sector y que sirve también al Sector colindante MZ-17 (que se encuentra en vía de desarrollo).

En este programa de actuación se propone que se consideren imputables a cada sector (MZ-16 y MZ-17) proporcionalmente según el aprovechamiento de cada Sector establecido por el Plan General ya que también sirven a éste. El ayuntamiento deberá considerar este criterio y ratificar el porcentaje de participación para fijar los gastos imputables.

Edificabilidad Sector MZ-16: 46.061,00 m<sup>2</sup> >>>> 42,36 % >>>>>> 14.229,23 €

Edificabilidad Sector MZ-17: 62.671,00 m<sup>2</sup> >>>> 57,64 % >>>>>> 19.361,97 €

**OBRAS PRESUPUESTADAS DE CONEXIÓN PARA MEJORAR EL DESARROLLO DEL SECTOR Y LOS OTROS COLINDANTES:**

REFUERZO Y AMPLIACIÓN DE LA RED GENERAL DE AGUA POTABLE	205.343,01 €
CONTROL DE CALIDAD	1.200,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	700,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	1.200,00 €
 TOTAL DE P.E.M. OBRAS	 208.443,01 €
GASTOS GENERALES (13%)	27.097,59 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	12.506,58 €
PRESUPUESTO CONTRATA	248.047,19 €

En este programa de actuación se propone que se consideren imputables a cada sector Urbanizable Sectorizado (MZ-16, MZ-17, MZ-14 y CB-01 que se encuentran en vía de desarrollo) proporcionalmente según el aprovechamiento de cada Sector establecido por el Plan General ya que son necesarias para su desarrollo.

Edificabilidad Sector MZ-16: 46.061,00 m<sup>2</sup> >>>> 9,17 % >>>>>> 22.745,93 €

Edificabilidad Sector MZ-17: 62.671,00 m<sup>2</sup> >>>> 12,47 % >>>>>> 30.931,48 €

Edificabilidad Sector MZ-14: 45.486,00 m<sup>2</sup> >>>> 9,05 % >>>>>> 22.448,27 €

Edificabilidad Sector MZ-15: 78.703,00 m<sup>2</sup> >>>> 15,66 % >>>>>> 38.844,19 €

Edificabilidad Sector CB-01: 269.926,14 m<sup>2</sup> >>>> 53,65 % >>>>>> 103.077,32 €



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

**NOTA PARA OBRAS EXTERIORES AL SECTOR:**

Estos coeficientes se han asignado a los sectores que se entienden en vía de desarrollo actualmente. Si una vez en el transcurso y/o terminadas las obras algún otro Sector que haga uso de las mismas deberá repercutírsele en su porcentaje de participación y compensar económicamente a los ejecutores.

**4.4.4.- EVALUACIÓN DE LA COMPENSACIÓN DEL 100% DE LAS EMISIONES DE DIRECTA RESPONSABILIDAD (ALCANCE 1) POR DESTRUCCIÓN DEL CARBONO RETENIDO EN EL SUELO Y VEGETACIÓN PARA LA ACTUACIÓN EN LA UNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN DELIMITADA – (U.A.-1)**

P.E.M. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	15.500,00 €
GASTOS GENERALES (13%)	2.015,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	930,00 €
PRESUPUESTO CONTRATA	18.445,00 €

Nota: Importes IVA excluido

**4.4.5.- RESUMEN DE COSTOS TOTALES PREVISIBLES DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "MZ-16"**

EL RESUMEN DE COSTOS TOTALES PREVISIBLES SIN I.V.A. SERÁ DE:

• Indemnizaciones	0,00 €
• Gastos iniciales	93.500,00 €
• Obras de Urbanización PROPIAS del Sector	877.137,08 €
• Obras de Urbanización CONEXIONES EXTERNAS del Sector	281.638,39 €
• Medidas de Compensación Alcance 1	18.445,00 €

**TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN GLOBALES SECTOR** **1.270.720,47 €**

Nota: Importes IVA excluido

**TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN GLOBALES DEL SECTOR** **1.537.571,77 €**

Nota: IVA (21%) incluido

**5. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

LA PROGRAMACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, de acuerdo con el PGM de Santomera, se establece como prioritaria (Corto Plazo).

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).

**5.1- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS.**

Sobre la base de lo recogido en cuanto a plazos de ejecución del PGM de Santomera, sin perjuicio de lo regulado en la LOTURM, se prevén los siguientes plazos:

- A partir de la fecha de Aprobación Definitiva (Publicación del el BORM) tanto del Plan

**21/31**

**JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA – ARQUITECTO -**

Parcial como del Programa de Actuación en su tramitación conjunta y dentro del año siguiente, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, se presentarán como documento de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, el Proyecto de Reparcelación, en este caso de Innecesariedad, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado.

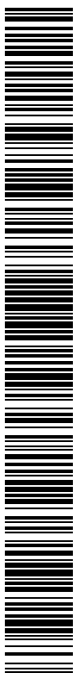
- A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación (Publicación en el BORM) y dentro del año siguiente, se presentará como documento de obras de urbanización, y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Urbanización, que abarcará la totalidad de la actuación.
- Las obras de urbanización del conjunto de la presente actuación de desarrollo de la UA-1, deberán estar finalizadas dentro del plazo máximo de dos años, contados a partir del momento en que sea legalmente posible su inicio y los terrenos necesarios sean susceptibles de ocupación, por haber alcanzado en cada caso el proceso, su correspondiente publicación de Aprobación Definitiva.
- Estos plazos se entienden como máximos, pudiendo acortarse si así fuera necesario para atender a las necesidades edificables de los particulares.

#### 5.2- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- Dentro del primer año:  
Construcción de viales principales y redes de infraestructura que discurren por ellos que forman parte de los sistemas generales y que garantizan las comunicaciones y servicios con la ordenación pormenorizada.  
Construcción de viales secundarios.  
Red eléctrica en Media y Baja Tensión con el Centro de Transformación.  
Red de abastecimiento de agua potable, de riego y de hidrantes con conexiones a generales.  
Red de saneamiento y pluviales con conexiones a generales  
Red de telecomunicaciones con conexiones a generales.
- Dentro del segundo año:  
Pavimentación de todos los viarios con encintado de aceras tanto de viarios principales como secundarios.  
Pavimentación de la zona de la playa de aparcamiento.  
Ejecución del depósito Anti-DSU y formación del SUD  
Realización de jardín público  
Plantación de arbolado en alcorques y otras zonas  
Repaso de las unidades de obra anteriormente ejecutadas  
Se determinará según las indicaciones del departamento de obras y servicios del ayuntamiento la ejecución de los refuerzos y ampliaciones de red general de abastecimiento.

Se establece un plazo global de de cuatro años para desarrollar completamente la fase Única delimitada.

No se establece en el presente programa de actuación plazo para la ejecución de las edificaciones que responderán según el desarrollo de la economía y necesidades de actividad del sector.



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

Se entiende que los plazos expuestos son máximos pudiendo acortarse según necesidades del sector contados siempre desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y siempre que no existan causas extraordinarias justificadas que hagan inviable el cumplimiento.

## 6. GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Esta garantía se refiere a la solvencia económica o medios económicos del promotor para financiar la inversión, art. 198.e de la LOTURM.

Dado que la gestión de la Unidad de Actuación es por INICIATIVA PRIVADA aplicando el SISTEMA DE CONCERTACIÓN DIRECTA, el promotor del programa de actuación deberá contar con los medios económicos que aseguren la ejecución mediante planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

- La solvencia económica de la mercantil promotora del expediente, que además actúa como propietario único de los terrenos al 100%, queda acreditada con su gran experiencia e incontestable respaldo económico de su funcionamiento empresarial.
- Cuenta con la necesidad de realizar obras de ampliación de negocio, ya que se han ejecutado obras de edificación a tenor del régimen transitorio de uso y edificación en cuantía del 50% de la edificabilidad máxima a desarrollar por el planeamiento.
- Existen ya obras de urbanización ejecutadas para garantizar los servicios y accesibilidad a la edificación existente y que serán compatibles con la urbanización definitiva.

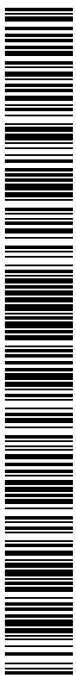
La ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada con la afección real sobre las parcelas resultantes mediante su cuota e importe a satisfacer.

### PLANIFICACIÓN, COMPROMISO Y RECURSO FINANCIERO PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN:

La urbanización conforme al plan de actuación se ejecutará en una única fase de ejecución, contando con todos los servicios correspondientes más las acometidas de los servicios urbanísticos. Con todo ello, el coste de la urbanización correspondiente a la única fase de ejecución, supone un 100% del coste total de la urbanización al que hay que añadir la totalidad del importe de las acometidas urbanísticas, estimado en 1.537.571,77 € (IVA incluido), a ejecutar en 4 años.

ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A. es propietario de la totalidad de los terrenos del ámbito, por lo que le corresponde financiar el 100% del coste de la urbanización.

ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A. es una empresa líder en la producción y distribución de vegetales ultracongelados ejerciendo su actividad industrial desde hace más de 30 años, siendo sus actividades principales: la conservación, mediante congelación de toda clase de frutas y productos vegetales, compra y venta de semillas, plantas, frutas, verduras y conservas vegetales; procesado y conservación de frutas y hortalizas; y explotaciones agrarias en general, perteneciente al grupo



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

empresarial VIRTO GROUP. Tiene presencia en 65 países.

VIRTO GROUP lo forman 15 empresas con 2.000 puestos de trabajo directos y facturación en el año 2022 de 500 millones de euros.

Genera beneficios recurrentes actuales suficientes para acometer la inversión necesaria para ejecutar la urbanización del sector MZ-16 del P.G.M.O. de Santomera, según se desprende de las cuentas auditadas del ejercicio 2022, de las cuales se transcriben los datos principales:

Fondos propios:	34.442.447,00 €
Resultados de explotación:	1.436.267,66 €
Resultados antes de impuestos:	1.332.666,46 €
Resultados del ejercicio:	999.690,73 €

Así mismo, cuenta con patrimonio inmobiliario, independientemente del correspondiente a su actividad industrial y al perteneciente al sector MZ-16 del P.G.M.O. de Santomera, libres de cargas, de los cuales se describen los principales en los municipios de Murcia, pedanía de El Raal, de una superficie de 60.000 m2.

Como consecuencia de lo anterior, ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A./ VIRTO GROUP se hará cargo de la financiación de la totalidad de obras de urbanización de la única unidad de actuación del sector MZ-16 del P.G.M.O. de Santomera, acreditando mediante declaración responsable que se adjunta como anejo 05, el compromiso de su ejecución en los plazos previstos para la puesta en servicio de la urbanización, de conformidad con lo especificado en el artículo anterior, Plazos para la ejecución de actuación.

## 7. DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN DEL URBANIZADOR PARA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA EN CUANTÍA DEL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS

Según el art. 198.f de la LOTURM, se refiere a los documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa de actuación o el proyecto de reparcelación, podrán constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de la LOTURM.

A tenor del art. 186. Cuantía y plazo de constitución, de la LOTURM y su modificación 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, se constituirá una garantía del 10% de los gastos de urbanización y que para este sistema de Concertación Directa se cuantificará y constituirá del siguiente modo:

El promotor del programa de Actuación constituirá una garantía según sigue:



101471c1792a0c0249907ea1a3010c13K

- En cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos en este 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.

**1.270.720,47 \* 10% = 127.072,05 € (IVA EXCLUIDO) de las OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLETAS.**

El importe con IVA INCLUIDO asciende a la cantidad de 153.757,18 €.

En el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de ésta 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.

La constitución de dichas cuantías expuestas y determinadas en el apartado anterior se constituirán mediante AVAL, prestado por entidad financiera autorizada para operar en la Unión Europea y según las condiciones que dicta el art. 187.2 de la LOTURM.

A tenor de la ejecución de obras de urbanización bajo la edificación en régimen transitorio de edificaciones y usos en suelo urbanizable sectorizado existente en dicho sector, existe en vigor un aval bancario a nombre de la mercantil ULTRACONGELADOS AZARBE, SA y a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA, para responder a:

*"Garantía por refuerzo conexión a red, abastecimiento y refuerzo y ampliación de bombeo de aguas residuales y conexión a red general", Expediente número: LOMA/2016/016, ante el AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA, con CIF: P3004400B, por importe de 32.960,56 €.*

La entidad avalista es Bankinter SA, con CIF: A-28157360 y con domicilio social en Paseo de la Castellana, 29 de Madrid, avalando a la mercantil promotora de este documento sobre dicha obligación prevista ante el Ayuntamiento de Santomera. Este aval está inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el nº [REDACTED] de Bankinter a fecha 21 de Julio de 2016.

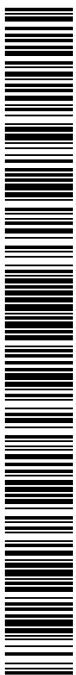
Se aporta copia de dicho documento como anejo 4.

Dicho aval, deberá ser devuelto por la Administración Local una vez se deposite el aval referido anteriormente en concepto o garantía de las obras de urbanización de la actuación.

## 8. CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN

Este programa de actuación, en cumplimiento con las determinaciones del PGMO de Santomera, del art. 87 de la LOTURM y el art. 18 del TRLSR, identifica y recoge la obligatoriedad de cesión gratuita de los terrenos destinados a viales, zonas verdes y sistemas generales adscritos o vinculados así como hacer entrega del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo.

La aprobación del proyecto de reparcelación conllevará la transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso. (art. 203.1 de la LOTURM).



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

### 8.1.- TERRENOS DESTINADOS A ESPACIOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

De acuerdo con la cuantificación de superficies que prevé el PGM de Santomera así como la ordenación pormenorizada determinada por el Plan Parcial se entregarán al Ayuntamiento urbanizados, los siguientes tipos de espacios de carácter demanial con sus superficies globales:

Varios del Sistema General (TRAMOS CB-4/ Z-1/ R-2): **11.620,05.-M.<sup>2</sup>**

Varios del Sistema Local (S.L. VI-1): **1.075,58.-M.<sup>2</sup>**

Sistemas Locales de Espacios Libres-Espacios Verdes (S.L.-EL-1): **6.515,00.-M.<sup>2</sup>**

Sistema Local de Equipamiento Comunitario (S.L.E.C-1) = **3.260,00.-M.<sup>2</sup>**

Sistema Local de Aparcamiento (S.L.AP-1) = **2.710,00.-M.<sup>2</sup>**

Sistema Local Infraestructuras Servicios Urbanos CT (Centro Transformación) = **31,51 M.<sup>2</sup>**

Sistema Local Infraestructuras Servicios Urbanos DP (Tanque Pluviales) = **113,40 M.<sup>2</sup>**

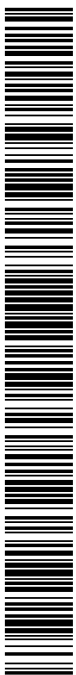
### 8.2.- ENTREGA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

También se tiene en cuenta la necesidad de entregar a la Administración Municipal el 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo, en este caso de carácter patrimonial y uso industria ligera que le corresponde, teniendo en cuenta además que, por determinación de la legislación urbanística en vigor, ese aprovechamiento se tiene que entregar urbanizado, y libre de cualquier tipo de cargas para el Ayuntamiento de Santomera.

**En la cesión al ayuntamiento se tiene en cuenta lo siguiente:**

**Convenio Urbanístico** de compensación económica de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento urbanístico municipal de cesión obligatoria del sector y pago anticipado y parcial de la misma aprobado en pleno, que dice:

***“ULTRACONGELADOS AZARBE, SA se compromete a la adquisición del 100% de los terrenos en los que se localizará el aprovechamiento urbanístico municipal, realizando un pago anticipado parcial de la cantidad de 400.000,00 €, abonándose los restantes 57.218,90 € en el momento en el que se determine con carácter definitivo el importe al que asciende la compensación económica de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento urbanístico municipal de cesión obligatoria del Sector MZ-16 que tendrá lugar con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, del documento de innecesariedad de la reparcelación o documento que legalmente lo sustituya, cuyo importe será refrendado por tres empresas de reconocido prestigio conforme a las determinaciones establecidas en el R.D. 1492/2011, de 24 de abril, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, efectuándose las compensaciones que correspondan de conformidad en lo preceptuado en la referida cláusula del precitado Convenio Urbanístico”.***



## 9. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR

La aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y planeamiento. Es por ello, esta condición se debe mantener, aunque se proceda a la transmisión de parcelas resultantes de la reparcelación de dicha unidad.

## 10. CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

### 10.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS FINCAS INICIALES APORTADAS

#### 10.1.1.- VALORACIÓN DE LOS DERECHOS

El derecho de los propietarios, tal y como se establece en el art. 201.2ª de la LOTURM (en desarrollo del art. 77 de la LOTURM y del art. 86.1 del RGU) será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas incluidas en la Unidad de Actuación, U.A.-1 del Plan Parcial "MZ-16".

En este caso el propietario es único aportando el 100% de los terrenos delimitados.

Los derechos que se tendrán en cuenta para cada propietario (único propietario) serán los correspondientes a la cabida real de la finca registral aportada dentro de la unidad reparcelable, según el levantamiento topográfico y trasposición con las delimitaciones y alineaciones gráficas establecidas por el PGMO de Santomera para este ámbito, que son las determinadas en el Plan Parcial para dicho sector.

Una vez procedido a la Reparcelación de la Unidad de Actuación, U.A.-1 del Plan Parcial del sector "MZ-16", los titulares de los derechos reales que no se extingan con la misma, serán adjudicatarios bajo el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por el principio de subrogación real (art. 85.2 RGU).

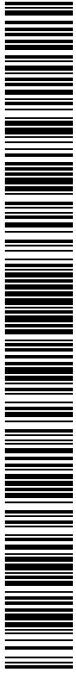
#### 10.1.2.- CARGAS

Una vez se proceda a la Reparcelación de la Unidad de Actuación, U.A.-1 del Plan Parcial del sector "MZ-16", los titulares de los derechos reales que no se extingan con la misma, serán adjudicatarios bajo el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por el principio de subrogación real (art. 23.3 TRLSRU y art. 85.2 RGU).

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a indemnización si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de los derechos (art. 23.2 TRLSRU y 123.1 RGU). Se entenderán que no pueden conservarse, *"cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas por el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional"*. (art. 98.2 RGU).

#### 10.1.3.- FECHA DE VALORACIÓN

A tenor del art. 86.3 del RGU, la fecha para determinar el valor de los derechos de los



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

propietarios afectados y la valoración de indemnizaciones será la del inicio del Expediente de Reparcelación. De igual manera, atendiendo al art. 34.2-a de TRLSRU, *"las valoraciones se entienden referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive"*.  
Se contará este año 2022 como inicio del expediente.

## 10.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Los propietarios de las fincas iniciales (en este caso el único propietario) comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, los propietarios con aprovechamiento reconocido en unidad de actuación, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las parcelas resultantes (art. 85.1 RGU), de tal manera que el valor de las parcelas edificables adjudicadas sea proporcional con lo aportado por estos.

### 10.2.1.- CRITERIOS GENERALES

Según el art. 201.2-b de la LOTURM: *"La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier característica diferencial, de conformidad con lo establecido por la legislación estatal"*.

En este caso, el uso asignado para las parcelas resultantes es único de industria ligera bajo la misma tipología edificatoria y no existiendo diferencias en cuanto a situación u otras características diferenciales, por lo que se entiende que el aprovechamiento de la unidad será igual a su edificabilidad asignada a las parcelas resultantes.

## 10.3.- INDEMNIZACIONES. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE DEBAN SER DERRUIDAS.

Entre los deberes legales vinculados con la promoción de actuaciones de transformación está el de INDEMNIZAR a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Podemos establecer de manera particular que el valor de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y demás elementos que pudieran existir sobre las fincas y que deban eliminarse, siempre que no formen parte de la aportación de los derechos de los propietarios incorporados relacionados con los terrenos, se determinará con independencia del suelo y su importe se computará como gasto de urbanización, incorporándolo a la cuenta de liquidación provisional.

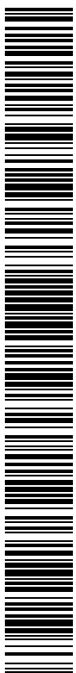
Se entenderá necesario el derribo cuando sea procedente la eliminación del elemento para realizar obras de urbanización previstas en el Plan, cuando esté' situado en una superficie que no se tenga que adjudicar íntegramente a un propietario, y cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

## 10.4.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES

1. Conforme se indica en el RGU (art. 71 y 85), los propietarios de las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación, la Administración en la parte que le corresponda, y en su caso, aquellos afectados con derechos de aprovechamiento urbanístico reconocidos en la Unidad de

28/31

JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA – ARQUITECTO -



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

Actuación, se le adjudicarán en propiedad las parcelas resultantes en proporción a sus respectivos derechos. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, por aplicación del principio de subrogación real, serán adjudicados en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente (art. 11.2 RHip).

2. Para la distribución entre los propietarios de las parcelas resultantes, se deberá aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
3. En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
4. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una parcela edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una comunidad proindiviso. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzara el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

#### 10.5.- CERTIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO

El ayuntamiento, visto que se ha realizado y tramitado el correspondiente programa de actuación, solicitará del Registro de la Propiedad la correspondiente nota marginal de iniciación del procedimiento reparcelatorio de todas las fincas que forman parte de la Unidad de Actuación U.A-1 del Plan Parcial del sector "MZ-16".

#### 11.- RELACIONES ENTRE URBANIZADOR Y PROPIETARIOS ASÍ COMO MODOS DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

El Promotor único de esta unidad de actuación es a la vez el URBANIZADOR, siendo la mercantil ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A EN EL 100%.

#### 12.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Los propietarios de terrenos y de aprovechamientos urbanísticos afectados por una actuación urbanística están obligados a sufragar los gastos de urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico adjudicado, teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico resultante de la cesión obligatoria a la Administración es libre de cargas de urbanización.

La Cuenta de Liquidación Provisional es una previsión del reparto de gastos de urbanización entre los adjudicatarios de parcelas, siendo el saldo resultante la afección real al pago de los costes de urbanización de cada parcela que será objeto de inscripción registral.

Según la ordenación pormenorizada que establece el Plan Parcial se determinan dos zonas destinadas al uso característico de Industria Ligera. En base a estas zonas se establecen las parcelas lucrativas estimadas de resultado y se determina una cuenta de liquidación provisional que queda marcada por la siguiente cuota e importe a satisfacer de los gastos de urbanización estimados.



101471c1792a0c249907ea1a3010c13k

**SECTOR "MZ-16" - (UR/SS/IL/"MZ-16") – P.G.M.O. Santomera  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16"**

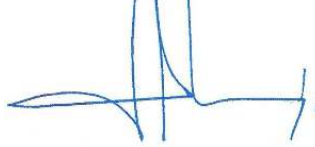
PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (M <sup>2</sup> <sub>T</sub> )	CUOTA GASTOS URBANIZACIÓN (%)	GASTOS URBANIZACIÓN (€)
Ultracongelados Azarbe, SA	P-1	45.224,61	41.454,90	100,00	1.270.720,47 €
Ayuntamiento de Santomera (En base al Convenio Urbanístico, con la aprobación del documento de Reparcelación su titular será Ultracongelados Azarbe, SA)	P-2	6.113,51	4.606,10	0,00	0,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>46.061,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.270.720,47 €</b>

Nota: IVA excluido

### 13.- CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente expuesto, junto con la documentación gráfica y los anexos, se da por finalizada la redacción del presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN, de conformidad con la legislación vigente.

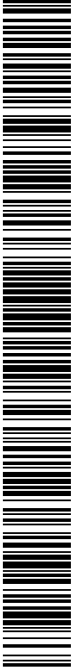
Santomera, NOVIEMBRE de 2025  
EL ARQUITECTO:



Fdo: José Manuel Andúgar Villaescusa.

**30/31**

**JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA – ARQUITECTO -**



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

El presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN de la U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MZ-16", contiene la siguiente documentación gráfica complementaria:

LISTADO DE PLANOS.-

- 01- PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 02- PLANO DE ESTADO ACTUAL - TOPOGRÁFICO DE FINCAS DE APORTACIÓN
- 03- PLANO PARCELARIO CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 04- PLANO DE ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 05- PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 06- PLANO DE PROPUESTA DE PARCELAS DE RESULTADO

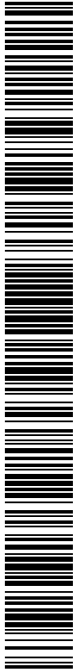
## ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEJO 01- FICHA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA DEL ÁMBITO
- ANEJO 02- CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO CATASTRAL DE LA FINCA DE APORTACIÓN
- ANEJO 03- ESCRITURA DE TÍTULO Y NOTA SIMPLE REGISTRAL
- ANEJO 04- COPIA DEL AVAL EN VIGOR POR GARANTÍA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
- ANEJO 05 - DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROMOTOR DE COMPROMISO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES EN LOS PLAZOS PREVISTOS PARA LA PUESTA EN SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN
- ANEJO 06- CONVENIO URBANÍSTICO
- ANEJO 07- APROBACIÓN DEFINITIVA DE CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN

Santomera, NOVIEMBRE de 2025

EL ARQUITECTO:

Fdo: José Manuel Andúgar Villaescusa.



101471c1792a0c249907ea1a3010d13k