

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A



CONDICIONES TECNICAS Y CONTENIDO QUE DEBERÁN DESARROLLAR LOS PROGRAMAS DE ACTUACION

2 0 2 3

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





SERVICIO TECNICO DE GESTION URBANISTICA

DOCUMENTO-GUIA

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, en lo sucesivo LOTURM,) 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 P.A. 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 LOTURM). El Urbanizador, *“es la persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietario de los terrenos afectados por la 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 LOTURM).

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 LOTURM y además, las que desarrolla las determinaciones de carácter específico que para cada sistema de actuación se regulan en los arts. 204-223 del mismo Texto Legal.

Siendo preferentes los sistemas de actuación de iniciativa privada (arts. 8.2.a, 12.1 y 197 de LOTURM), el presente Documento-Guía se refiere a los datos técnicos que tendrán que definir los propietarios Promotores en la elaboración de los Programas de Actuación de las Unidades de Actuación a desarrollar aplicando los sistemas de Concertación Directa, Concertación Indirecta, y el de Compensación.

Este documento modelo es de carácter general y sin perjuicio de las particularidades que sean precisas incluir en el mismo dependiendo del sistema de actuación por el que se vaya a ejecutar la gestión urbanística.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





- INDICE -

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR, Y RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES.

1.1. IDENTIFICACION DEL PROMOTOR

1.2 RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES QUE CONSTEN EN EL CATASTRO, Y EN SU CASO, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

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

2.1. ESTADO DE TRASMITACION DEL AMBITO QUE SE DESARROLLA.

2.2. JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL.

2.3. SISTEMA DE ACTUACION PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES.

3.1. ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION.

3.2. PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCION DE LAS INVERSIONES.

4.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

4.1. CASO DE ESTAR VENCIDOS LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO

4.2. CASO DE PLAZO PROGRAMADO PARA EJECUTAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EXCEDA DEL PLAZO DE 5 AÑOS.

4.3. CASO DE FASEADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.4. CASO DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

5.- GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

6.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA POR EL URBANIZADOR EN CUANTÍA AL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS.

7. CESIONES A LA ADMINISTRACION.

7.1. TERRENOS DESTINADOS A DOMINIO PUBLICO.

7.2. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

8. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR.

8.1. CONVENIOS URBANISTICOS.

8.2. COMPENSACION ENTRE UNIDADES DE ACTUACION.

8.3. INTERVENCIONES EXTERIORES A LA UNIDAD DE ACTUACION.

8.4. MANTENIMIENTO DE LA CONDICION DE URBANIZADOR.

9. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACION

ANEXO - DOCUMENTACION GRAFICA COMPLEMENTARIA

1.- PLANO DE SITUACION DEL AMBITO DE ACTUACION.

2.- PLANO DE ORDENACION Y ZONIFICACION URBANISTICA

3.- PLANO DE DELIMITACION AMBITO DE LA ACTUACION

4.- PLANO PARCELARIO INICIAL.

5.- PLANO PARCELARIO CATASTRAL.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





DATOS DE CONTENIDO TECNICO A DEFINIR EN UN PROGRAMA DE ACTUACION

Los datos de contenido técnico que han de reflejarse en los Textos de Programa de Actuación en relación con cada una de las determinaciones de carácter general y específicas establecidas en la LOTURM son:

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR, Y RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES QUE CONSTEN EN EL CATASTRO, Y EN SU CASO, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (art. 198.2.a LOTURM).

Son afectados por el Programa de Actuación tanto los titulares registrales como los propietarios que consten en el Catastro, de aquellas parcelas que estén total o parcialmente afectadas dentro del ámbito territorial de la Unidad de Actuación (incluidos los sistemas generales adscritos y vinculados).

1.1 Identificación del Promotor

Se expresarán los datos identificativos de la persona o personas, o bien de la mercantil o mercantiles, que actúen como propietarios Promotores del inicio de la actuación urbanística. En el caso de éstas últimas, además, tendrán que aparecer los datos identificativos del representante legal de las mismas.

Como documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos propiedad del Promotor a la fecha de redacción del Programa de Actuación y en Anexo separado del Programa de Actuación, se adjuntarán originales de Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad de las fincas registrales que se correspondan con las parcelas catastrales o parcelas iniciales incluidas en el ámbito de la actuación, y certificación catastral de titularidad. En caso de personas jurídicas, deberán de adjuntar la documentación acreditativa de la representación que manifieste ostentar del futuro Urbanizador del presente programa.

1.2 Relación de los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y en su caso, en el Registro de la propiedad.

Se expresarán los datos disponibles en el Acceso libre de la web <https://www.sedecatastro.gob.es>, y con los datos de los propietarios catastrales de éstas en aplicación del art. 150 LOTURM, y en su caso se completará la relación de propietarios registrales expresando los datos de dichos titulares.

Este apartado contendrá un cuadro resumen con los siguientes datos:

Nº Orden (Situac.)	PROPIETARIOS	Parcela Registral Nº	Superficie Registral m2	Parcela catastral Nº	Superficie Catastral m2	Superficie Interior m2
A.Propio						
1						
-						
-						

Suma Ámbito Propio U.A.

[a]



SS.GG.1						
-						
Suma Ámbito SS.GG Adscritos o Vinculados 1						[b]
SS.GG.2						
-						
n						
Suma Ámbito SS.GG Adscritos o Vinculados 2						[c]
SUMA TOTAL SUELO PRIVATIVO INTERIOR A LA U.A.						(a+b+c)
SUPERFICIE TOTAL TERRENOS DOMINIO PUBLICO EXISTENTE EN EL AMBITO DE LA ACTUACION NO OBTENIDOS DE FORMA ONEROSA						S.P.
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DEL AMBITO DE LA ACTUACION						(a+b+c+S.P)

En relación con el cuadro anterior se realizan las siguientes aclaraciones:

- Nº Orden Situación:

- . La numeración de las parcelas deberá ser correlativa y con criterios de proximidad geográfica que faciliten su localización.
- . En las actuaciones con ámbitos discontinuos, el cuadro resumen diferenciará según su situación dentro del Ámbito entre aquellas que están dentro del área objeto de ordenación en donde se concentran los aprovechamientos urbanísticos (A.Propio), de las que están en uno o más de los Sistemas Generales Adscritos o Vinculados (SS.GG.).
- . Con independencia de la delimitación catastral, en aquellos casos en que una parcela catastral incluya varias parcelas registrales, se deberán denominar de forma independiente cada una de las registrales a los efectos de lo indicado en el art. 7.4 del RD 1093/1997. P.ej., si una parcela inicial denominada como "8" ajustándose al parcelario catastral, tras la aportación de escrituras ésta englobara a 2 parcelas registrales, se desglosaría en las parcelas "8a" y "8b". Asimismo, en el caso de que más de una parcela catastrales estén englobadas en una única finca registral, se reflejará esta situación, pero solamente dará lugar a una sola finca inicial a los efectos del mencionado art. 7.4 del RD 1093/1997.
- . La numeración deberá ser concordante con la relacionada en el plano parcelario 4 (ver **apartado 4** de **ANEXOS** del presente Documento-Guía).

- Propietarios:

- . Se deberá relacionar la totalidad de los titulares catastrales, pudiendo solicitar el apoyo de la Administración según lo expuesto en el art. 150 de la LOTURM.
- . En el caso de proindiviso, a los efectos de una mayor claridad en el cuadro se podrá poner como referencia a agrupaciones que deberán estar desglosadas como complemento de la tabla en donde estén relacionados cada uno de los titulares, con su grado de participación en la propiedad o cualquier otra circunstancia relacionada con la parcela (p.ej. usufructo).
- . En el caso de que el titular catastral y el registral fueran distintos, se deberá dar preponderancia al titular registral, sin perjuicio de que también se incluya el catastral a los efectos de notificación.
- . En su caso, los propietarios promotores podrán solicitar previamente al servicio de Patrimonio Municipal que confirme si los dominios públicos existentes han sido adquiridos y constan en el inventario municipal, en cuyo caso, y si es afirmativo, tendrá que delimitarse como parcela inicial pre-existente conforme con la delimitación gráfica georreferenciada que facilite dicho Servicio.



- Parcela registral:

. Deberá contar como mínimo con los datos registrales de las parcelas de los propietarios Promotores del Programa de Actuación.

- Superficie registral:

. Con independencia de que la parcela se encuentre total o parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación, se reflejará la superficie indicada en la escritura.
. En el caso de encontrarse parcialmente afectada, se deberá resaltar esta circunstancia con una referencia (*) aclaratoria en el cuadro. Con independencia de que ésta no es vinculante para esta Administración, en este momento no es necesario cuantificar la superficie de la parte externa de la finca matriz, pero si será imprescindible indicarla en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- Parcela catastral:

. Los datos de las parcelas catastrales de los propietarios que deben expresarse serán los que consten en los *Certificados Telemáticos* que hayan obtenido éstos a la fecha de redacción del Programa de Actuación.
. En los supuestos de parcelas iniciales delimitadas cuyos ámbitos territoriales no tengan correspondencia con parcela catastral alguna, bien porque ese suelo no esté catastrado o porque se corresponda con tramos de viario público (carreteras, caminos, calles, etc) o con tramos de cauces de aguas de riego (acequias, regaderas, etc.), en esta circunstancia, en las columnas de los datos catastrales deberá figurar la expresión de "No catastrado".

- Superficie catastral:

. Al igual que con las superficies registrales, con independencia de que la parcela se encuentre total o parcialmente afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación, se reflejará la superficie indicada en las fichas catastrales.
. En el caso de encontrarse parcialmente afectada, se deberá resaltar esta circunstancia con una referencia (*) aclaratoria en el cuadro.

- Superficie interior:

. Ésta es la superficie de referencia para el cómputo del cumplimiento con los % exigibles en los diferentes sistemas de actuación.
. Se debe reflejar la superficie que tiene la parcela dentro de la Unidad de Actuación, con independencia de que las parcelas catastrales o registrales estén parcialmente afectadas por la delimitación del ámbito.
. Podrá tomarse como referencia inicialmente las superficies catastrales corregidas en aquellas inexactitudes que se hayan podido detectar. Esta superficie no tiene por qué coincidir con la adoptada en el proyecto de reparcelación, ya que ésta será la resultante del correspondiente levantamiento topográfico con deslinde entre los propietarios afectados.
. En los casos de parcelas catastrales afectadas parcialmente por el ámbito de la actuación, la superficie catastral interior se obtendrá informáticamente con la herramienta CAD, utilizando para ello el parcelario digital DXF disponible en la web <https://www.sedecatastro.gob.es/>, y los datos de planeamiento general, o de desarrollo en su caso, del SIG .



. Para el supuesto de que los propietarios Promotores operen con parcelas iniciales deslindadas mediante medición topográfica con claros deslindes físicos que permitan su medición sin presencia de los titulares colindantes, las superficies reales interiores serán las determinadas en el Plano de Levantamiento Topográfico, el cual se adjuntará como documento gráfico en la serie de Planos del Programa de Actuación. No obstante, las superficies ahora consideradas tienen como fin la justificación del cumplimiento de los porcentajes exigibles en función del sistema de actuación por el que se va a gestionar la Unidad de Actuación, siendo el correspondiente proyecto de reparcelación el documento que concretará la superficie de cada una de las parcelas integrantes de la U.A..

Se deberá especificar la existencia dentro de las parcelas de elementos (construcciones, plantaciones, etc.) y circunstancias (servidumbres, ocupación o uso) que haya que indemnizar a los efectos de su cuantificación inicial en los gastos de urbanización. Estas cantidades no son vinculantes para el proyecto de reparcelación, que será el documento que determinará en última instancia y de forma detallada las indemnizaciones que correspondan.

2. 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 (art. 198.2.b LOTURM).

El Programa de Actuación reflejará el ámbito de la Unidad de Actuación (U.A.), y deberá ser coincidente con el que consta en: ficha del PGOM, Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Delimitación de Unidad de Actuación.

2.1 Estado de tramitación de la delimitación del ámbito que se desarrolla.

En este apartado, según lo indicado en el art. 196 de LOTURM se indicará la fecha de aprobación definitiva o inicial en su caso, del planeamiento de desarrollo, de la delimitación de U.A., o bien la del planeamiento general en donde estén delimitadas las U.A. del ámbito a gestionar.

En el caso de que el planeamiento de desarrollo o la delimitación de U.A. no cuente con la aprobación definitiva y en conformidad con lo indicado en el art. 199.2 de la LOTURM se tramite el P.A. conjuntamente, se deberá tener en cuenta que las aprobaciones del P.A. estarán condicionadas a las modificaciones que se puedan producir en la tramitación de los correspondientes documentos de planeamiento o delimitación, y por tanto, en tanto estos no se aprueben definitivamente no será posible la aprobación definitiva del P.A.

Cuando los P.A. se presenten para su aprobación definitiva, se deberá indicar la fecha de su aprobación inicial.

2.2 Justificación del ámbito territorial.

En este apartado se expresarán los datos territoriales que definen el ámbito de la U.A. En ese sentido, se concretarán los siguientes datos:

a) Superficie total bruta del ámbito de la U.A.

Esta superficie vendrá determinada por el Planeamiento, si bien en el caso de que no constase levantamiento topográfico en el documento de planeamiento y cuando ésta sea distinta de la



superficie real, podrá ser reajustada por la superficie real justificada mediante levantamiento topográfico (realizado por técnico competente) del ámbito total de la actuación aportado por los propietarios Promotores.

Cuando sea necesario realizar el reajuste de la ordenación a la superficie real del ámbito, **la superficie de las parcelas dotacionales no podrán ser inferiores que las exigibles por cumplimiento de los estándares urbanísticos determinados (LOTURM y Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978) que fueran vigentes a la fecha de aprobación del Planeamiento que se ejecuta, ni supondrá una disminución porcentual injustificada de éstos.**

En las Unidades de Actuación discontinuas, o en las actuaciones con sistemas generales vinculados a la Unidad de Actuación a los efectos de su obtención (S.G. Adscritos o Vinculados), se señalarán las superficies individualizadas de cada uno de los ámbitos que integren el área total a gestionar. La superficie total bruta de la actuación se justificará según resulte de la suma de las anteriores. El Cuadro resumen de datos sería:

DATOS DEL PLANEAMIENTO**DATOS DE LA MEDICIÓN TOPOGRÁFICA**

Ámbitos delimitados que integran la actuación	Superficie total bruta m2	Ámbitos delimitados que integran la actuación	Superficie total bruta m2
1. Ámbito propio U.A. (*)	[a]	1. Ámbito propio U.A. (*)	[a]
2. Sistema General Adscrito (**)	[b]	2. Sistema General Adscrito (**)	[b]
3. S.G. Vinculado Adicional (**)	[c]	3. S.G. Vinculado Adicional (**)	[c]
Suma total suelo a gestionar	[a] + [b] + [c]	Suma total suelo a gestionar	[a] + [b] + [c]

(*) *Ámbito de ordenación pormenorizada a urbanizar de la actuación integrada.*

(**) *Solo en actuaciones en donde estén contempladas.*

b) Descripción de los linderos urbanísticos del ámbito de la actuación.

Se expresarán aquellos que correspondan a los 4 puntos cardinales según se determine en el Planeamiento aprobado, y en su caso, los que así figuren en la serie de Planos de Ordenación 1:10.000 y 1:2000 del PGMO. En el caso de ámbitos discontinuos, se señalarán por separado los **linderos urbanísticos** de cada uno de ellos.

Como documento de información complementaria, se adjuntarán los Plano de Situación y Plano de Delimitación del ámbito de la actuación, con la definición gráfica que se señala en los **apartados nº 1 y 3** del apartado de **ANEXOS** del presente Documento-Guía.

c) Resumen de los parámetros urbanísticos de la actuación.

A título de ejemplo, el siguiente cuadro detalla los datos de la UA-I determinados en un hipotético Plan Parcial Industrial:

AMBITO DE LA UA-1 DELIMITADOS EN EL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Índice aprovechamiento ámbito a gestionar 0,385 m2t/m2s (*)	SUPERFICIE BRUTA m2 suelo	APROVECH. TOTAL ASIGNADO m2 techo
- SUPERFICIE PROPIA O SECTORIZADA (A):	358.636,00	138.074,86
- SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ADSCRITO (B):		
a.- Área de mejora ambiental	22.733,00	
b.- Sistema general viario	<u>35.200,00</u>	
Suma total de suelo adscrito	57.933,00	22.304,20



SUMA TOTAL DEL AMBITO DE ACTUACION (A+B):	416.569,00	160.379,06
PARAMETROS URBANISTICOS (según TEXTO DE PLAN PARCIAL, Aprob. Def. XX/YY/ZZZZ)	SUPERFICIE m2	
- SUPERFICIE TOTAL SUELO PRIVATIVO (tipología IX)	229.200,00	
- SUPERFICIE TOTAL SUELO PUBLICO (CESIONES)		
a.- Sistema Local EV (zonas verdes)	40.000,00	
b.- Sistema Local DE (equipamientos)	26.506,00	
c.- Centros de transformación CT	150,00	
d.- Viario y aparcamientos	62.780,00	
e.- Sistemas Generales Adscritos	<u>57.933,00</u>	
Suma total de cesiones	187.369,00	
NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Indicativo)	-	
EDIFICABILIDAD COMERCIAL OBLIGATORIA (m2t)	-	
EDIFICABILIDAD OBLIGATORIA VPP (m2t)	-	

(*).- Aprovechamiento de referencia 0,35 m2t/m2s (arts. 119 y 120 LOTURM)
Aprovechamiento incrementado un 10% (art. 124.d.1 LOTURM), 0,385 m2t/m2s

2.3.- Sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente.

Tiene que acreditarse en este apartado que el propietario o propietarios que actúan como Promotores del inicio del desarrollo de la Unidad de Actuación, que una vez deducido el suelo de dominio público existente, es o son titulares de al menos el % de los terrenos comprendidos en la misma según lo indicado en la LOTURM para el sistema de actuación adoptado. El sistema de actuación concreto que para la Unidad de Actuación se desarrolle, deberá coincidir con el establecido en el documento de Planeamiento que se ejecuta, especificando el apartado de dicho documento en donde viene especificado.

En el caso de que se tramite simultáneamente un cambio de sistema de actuación, se expresará en este apartado el sistema de actuación concreto que se ha solicitado y el estado de tramitación del mismo. Cuando el cambio del sistema sea de Compensación a Concertación Directa, podrá ser el Programa de Actuación el instrumento de gestión que permita dicho cambio de sistema, debiéndose incluir un apartado justificativo al respecto.

Para su justificación se presentará un cuadro de las parcelas aportada por los propietarios Promotores con la superficie total (de las mismas características que el indicado en el punto 1.2 de la presente Guía), en donde se concrete el % que representan de la superficie total privativa de la Unidad de Actuación conforme al sistema de actuación a desarrollar. Para el cómputo de superficies se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Los terrenos de titularidad pública que formen parte de su patrimonio municipal de suelo por haber sido obtenidos de forma onerosa, o bien ajustarse a las excepciones especificadas en el art.196.4 de la LOTURM, generarán aprovechamiento a favor de la Administración, por lo que debe considerarse como un propietario más y no pueden ser excluidos a los efectos del cómputo del % exigible
- En los casos de que la superficie total aportada por los propietarios Promotores del Programa de Actuación tenga una superficie bruta comprendida en el intervalo del 10% respecto de la exigible por la legislación (entre el 50% y el 55% en Compensación, y entre



el 25% y el 27,50% en Concertación Indirecta), tendrá que completarse la documentación con una justificación de la aportación de los terrenos mediante Levantamiento Topográfico (Superficie real de parcela neta), cuyo Plano se redactara con el grado de definición que se indica en el **apartado nº5** de los **ANEXOS** del presente Documento-Guía.

2.3.1 Especialidad del sistema de Concertación Directa: Justificación de los propietarios Promotores para poder aplicar el sistema propuesto (art. 204.3 de LOTURM).

Tiene que acreditarse en este apartado que el propietario Promotor, o el conjunto de propietarios que actúan en calidad de Promotor, es o son titulares de la totalidad de los terrenos que la comprenden la actuación, excluidos los de dominio público existentes, debiéndose acompañar en este caso el CONVENIO o CONTRATO que regule las relaciones jurídicas entre ellos y las que aseguren su responsabilidad solidaria ante la Administración, suscrito por el conjunto de propietarios.

En Concertación Directa, con los datos del Cuadro, bien sean de parcelas catastrales o de parcelas iniciales, se justificará que la Superficie total de los terrenos privativos de la actuación aportados por el Promotor, o por el conjunto de los Promotores solidarios, más la superficie de los terrenos existentes de dominio público que no hayan sido obtenidos de forma onerosa, es igual a la superficie total de la actuación.

De no cumplirse la casuística indicada en el art. 196.4 LOTURM, y en su caso la Administración tenga derecho a aprovechamiento urbanístico con independencia del de cesión obligatoria, para poder ejecutarse la gestión por este Sistema, será necesario contar con la autorización previa dadas las consecuencias que conlleva para el Ayuntamiento el condicionante de responsabilidad solidaria.

En relación a la cuenta de liquidación provisional desglosada por parcelas indicado en el art. 204.3.b de la LOTURM, este Servicio Técnico considera que no es necesaria en este momento ya que vendrá como documento imprescindible en el Proyecto de Inecesariedad de Reparcelación que se presente para el desarrollo de la Unidad de Actuación. No obstante, si el Promotor del Programa de Actuación solicita que se declare la Inecesariedad de Reparcelación en aplicación de lo indicado en el art. 204.3.c.2 de la LOTURM, deberá acompañarse de la mencionada Cuenta de Liquidación Provisional, con la distribución de los gastos de urbanización entre las parcelas y los propietarios afectados, correspondiendo en este caso informar al Servicio Administrativo de Gestión Urbanística sobre la necesidad de pedir documentación complementaria a los efectos de la declaración solicitada.

Es factible la tramitación simultánea del Proyecto de Inecesariedad de Reparcelación (aprobación única) y del Programa de Actuación, pudiéndose presentar el mencionado Proyecto una vez esté aprobado inicialmente el P.A., siendo posible así acceder a que la aprobación definitiva de ambos documentos se realice conjuntamente.

2.3.2 Especialidad del sistema de Concertación Indirecta: Justificación del propietario Promotor para poder participar en la tramitación de selección de Programa de Actuación (art. 205, LOTURM).

Este sistema es de aplicación cuando así venga determinado en el planeamiento de desarrollo, o cuando no se alcanzase acuerdo con el porcentaje de propietarios requeridos en el sistema de compensación, debiéndose justificar documentalmente esta circunstancia.



Tendrá que acreditarse en este apartado que el propietario o propietarios de terrenos de la Unidad de Actuación que solicite el inicio del expediente para el desarrollo por este sistema, descontados los de uso y dominio público existentes, es titular de al menos el **25%** de los terrenos que la comprenden,

Una vez iniciado, para poder concurrir al procedimiento abierto por la Administración para la selección del Urbanizador para el desarrollo de la U.A., solamente se requiere ser titular de terrenos dentro de la delimitación que la comprenden, con independencia del % que represente. A este sistema le son de aplicación las normas relativas al sistema de Concurrencia previsto en la LOTURM (arts.215-221).

2.3.3 Especialidad del sistema de Compensación: Justificación de los propietarios Promotores para poder aplicar el sistema propuesto (art. 207.1, LOTURM).

Tiene que acreditarse en este apartado que el propietario o propietarios que actúan como Promotores del inicio del desarrollo de la Unidad de Actuación, una vez deducido el suelo de uso y dominio público existente, es o son titulares de al menos el 50% de los terrenos comprendidos en la misma.

Conjuntamente con el P.A. se presentarán los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación. Desde la publicación de la aprobación definitivamente del P.A., en el plazo de 2 meses se deberá constituir la Junta de Compensación.

Los propietarios que no se hayan adherido a la Junta de Compensación en el plazo de 1 mes desde notificación de la constitución formal de la misma, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (art. 208 de la LOTURM).

3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ART. 184 DE LOTURM (art. 198.2.c, LOTURM).

3.1 Estimación de los gastos de urbanización.

En este apartado debe justificarse el importe total del Presupuesto de la inversión que el Promotor estima para la ejecución de la actuación. El cálculo de este Presupuesto estimativo debe efectuarse teniendo en cuenta, de un lado, los capítulos de costes regulados en el art. 184 de LOTURM, y de otro, los costes de los deberes urbanísticos regulados en el art. 18.1.c y d del RDL 7/2015, Texto Refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo TRLSR), así como lo relativo a los de ampliación y reforzamiento de las Redes Generales existentes fuera de la actuación, que en su caso, ésta demande por su dimensión y características específicas. Se recuerda la conveniencia de que las cantidades que se presupuesten no lleven incluido el IVA.

En aquella Unidad de Actuación delimitada en el planeamiento de desarrollo, el Presupuesto estimativo se calculará en coherencia con los datos económicos ya previstos en los Planes Parciales o Planes Especiales aprobados (art.142.f y 143 respectivamente de LOTURM), y en su caso en los Estudios de Detalle, por lo que, el presupuesto de inversión que se estima en el Programa de Actuación tendrá que ser como mínimo igual al importe económico estimado en la



fase de planeamiento, o superior si el mercado ha sido muy cambiante o si ha transcurrido un periodo de tiempo importante entre la fecha del Programa y la fecha de aprobación del planeamiento.

Se deberá realizar un cuadro resumen de los datos económicos, que a título meramente indicativo se muestra un cuadro tipo de gastos de urbanización.

GASTOS URBANIZACION		
CONCEPTO	IMPORTE PARCIAL € sin IVA	TOTAL CAPITULO € sin IVA
1. COSTES INICIALES (art. 184.1.e):		
1.1 Costes de gestión y financiación, publicaciones, etc.		
1.2 Honorarios profesionales		
2. INDEMNIZACIONES (art. 184.1.f):		
2.1 Demolición de edificaciones e instalaciones		
2.2 Plantaciones y arbolado.		
2.3 Desalojo de viviendas y traslado de actividad		
2.4 Servidumbres y otros conceptos.		
3. COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (art. 184.1.a,b,c,d):		
3.1 Costes de obras interiores del ámbito propio de la U.A.		
3.2 Costes de obras de conexiones a las redes generales de infraestructuras		
3.3 Costes de obras de ampliación y reforzamiento que exija la actuación por su dimensión y características específicas.		
3.4 Cuota parte participación en financiación obras del PEI (Planes Especiales de Infraestructuras) aprobado por la Administración.		
4. COSTES ADICIONALES ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO:		
4.1 Costes mantenimiento ordinario Áreas Externas Sectores SB-SB1-SP-SF-SR destinadas a Conservación y Mejora Ambiental (GD-NF1).(art.6.3.2.1.c, NN.UU)		
4.2 Compensaciones económicas establecidas entre U.A. en el Planeamiento de desarrollo o en el Proyecto de Delimitación de U.A. (art. 37 RGU).		
4.3 Costes Construcción de aparcamientos públicos en subsuelo de viarios, áreas peatonales y espacios libres (art. 124.i LOTURM).		
4.4 Cantidades derivadas de compromisos complementarios del Urbanizador (art. 198.2.g LOTURM).		
5. COSTES EXCEPCIONALES:		
5.1 Pago de Justiprecios de obtención de terrenos exteriores a la U.A. cuando los accesos públicos (Viario local o de S.G) previstos en el planeamiento no estén ejecutados a la fecha del desarrollo de la U.A. (por ejemplo)		
- Caso de U.A. que tengan su acceso viario y de Infraestructuras desde S.G. Adscritos a otros Sectores, o desde otras U.A., en ambos casos no desarrollados (art. 18.1c y d TRLSR).		
- Caso de Parcelas edificables colindantes con viales exteriores de suelo urbano no obtenidos (art. 2.1.2 Normas Urbanísticas del Plan General).		
- Terrenos exteriores para ejecución de infraestructuras (art. 18.1.d TRLSR)		
5.2 Coste derivados de las obligaciones de realojo (arts. 18.1.e y 19 TRLSR)		
5.3 Cualquier otro tipo de gasto que legalmente le corresponda al Urbanizador.		
TOTAL PRESUPUESTO INVERSION		

(*) El IVA a aplicar en su caso, será el tipo vigente a la fecha de redacción del Programa de Actuación.



Dentro de estos capítulos y con referencia al P.A., se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1.- Como ya se ha indicado en el punto 1.2, las cantidades presupuestadas en concepto de indemnizaciones no son vinculantes para el proyecto de reparcelación, siendo en la reparcelación cuando se determinará de forma detallada las indemnizaciones que correspondan por los derechos existentes en la U.A. que sean incompatibles con el planeamiento.

2.- En relación con las obras de urbanización hay que tener en cuenta que están reglamentadas, bien por la Normativa Sectorial correspondiente o bien por la propia regulación establecida en el planeamiento, por lo que el coste medio de repercusión de obras interiores por m² bruto de suelo será muy similar en todos aquellos ámbitos a urbanizar que estén calificados con el mismo uso global y de parecida topografía territorial. Así, en la estimación del coste de las obras de urbanización de la U.A., la cantidad a reflejar en el P.A. será:

- En el caso de que exista un proyecto de Obras de Urbanización presentado en esta Administración que cuente con una aprobación inicial o definitivamente, el presupuesto del proyecto será la cantidad que se deberá reflejar en el P.A.

- Si el Promotor manifiesta en la tramitación que sus costes estimados se adecuan a los del mercado real, con independencia del presupuesto que se obtengan en aplicación del criterio expuestos en siguiente apartado, el Presupuesto de costes de Obras de Urbanización del Programa de Actuación presentado será revisado para su validación por los Técnicos Municipales del Departamento correspondiente.

- En caso contrario, en la estimación del coste de las obras de urbanización se deberá dar prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto de las determinaciones basadas en la experiencia (art.24.3 DL 1492/2011 RVal). En concordancia con dicho criterio, los costes de las Obras de Urbanización se pueden estimar con métodos de cálculo establecidos en distintas fuentes, verificándose por este Servicio Técnico que el importe resultante no es inferior al Presupuesto de referencia que resultaría aplicando los precios estadísticos de la Base ICIO de la Ordenanza Fiscal vigente a esa fecha (téngase que en cuenta que la cantidad indicada se corresponde al presupuesto de ejecución material (p.e.m.), siendo el presupuesto de ejecución por contrata (p.e.c.) el que debe ser de referencia), a las superficies correspondientes según el desglose existente en el documento de planeamiento que se desarrolla, que será incrementado en un 10% para incorporar los movimientos de tierras, desmontes y demoliciones en Unidades de Actuación de topografía compleja.

Con carácter indicativo, y a título de ejemplo, se detalla a continuación los cuadros de descompuestos de los precios de reposición de obras de viario rodado y peatonal de nueva creación, y de las obras de zonas verdes públicas, calculados éstos últimos con los precios estadísticos de referencia de la Base ICIO de la Ordenanza Fiscal 2023.

CÁLCULO PRECIOS REPOSICION BRUTOS									
Precios estadísticos de referencia: ICIO AYUNTAMIENTO DE MURCIA									
Ordenanza Fiscal Municipal año 2023.									
OBRAS CAPITULO DE OBRAS	URBANIZ.VIARIO RODADO Y PEATONAL - €/m ² (Prb.U4)				URBANIZACIÓN ZONAS VERDES - €/m ² (Prb.U5)				
	%	Mr	Ag	Kc	Mr x Ag x Kc	Mr	Ag	Kc	Mr x Ag x Kc



S/PEM								
1.- PRESUP. EJEC. MATERIAL (PEM)	67,95	1	1	67,95	54,90	1	1	54,90
2.- GASTOS GEN. CONTRATA 13%				8,83				7,14
3.- BENEF. INDUST. CONTRATA 6%				4,08				3,29
	PRECIO CONTRATA 80,86				PRECIO CONTRATA 65,33			

(*) En los casos de U.A. de topografía compleja, se incrementarán las anteriores repercusiones en un 10%

Asimismo, para adecuar las repercusiones unitarias a las características y condiciones específicas de la U.A. al importe estimado de las obras de urbanización, se aplicará el coeficiente global de corrección [K], que se calculará como producto de los coeficientes correctores específicos **k1** (superficie), **k2** (uso global) y **k3** (categoría suelo residencial) que se definen y se cuantifican en el informe de fecha 13/04/2010 del Servicio de Obras de Urbanización (antigua Gerencia de Urbanismo):

k1 (Por superficie):	< 25.000 m ²	+10,00%
	25.000 a 50.000 m ²	0,00%
	> 50.000 m ²	- 5,00%
k2 (Por uso):	Residencial	0,00%
	Industrial	-10,00%
	Terciario	- 5,00%
k3 (Por categoría de suelo residencial) (**)	Baja densidad	-10,00%
	Media densidad	0,00%
	Alta densidad	+ 5,00%
	> 1 m ² /m ²	+10,00%

(**) Las densidades serán las indicadas en el art.119.1.b LOTURM respecto del "aprovechamiento resultante" del sector o área concentración del aprovechamiento lucrativo (art. 120.3 LOTURM)..

3.- En actuaciones de suelo urbanizable, cuando para la conexión deban realizarse obras en terrenos situados en otra U.A., o que por su envergadura le correspondan financiar a otras U.A. que no estén desarrolladas, con independencia de que con posterioridad puedan ser reclamados a quien le corresponda los costes repercutibles o asociados a los que se refiere el sub-apartado nº 3.2 del Cuadro resumen de gastos, se deberá prever para su financiación la totalidad del coste de conexión para que la presente U.A. pueda ser funcional al término de las obras de urbanización.

Los costes deberán contar con el correspondiente Informe Económico Municipal (éste último podrá solicitarlo expresamente el Promotor de la U.A. al Servicio Administrativo de Gestión Urbanística de la Concejalía de Desarrollo Sostenible y Huerta).

3.2 Programa de trabajo y distribución de inversiones.

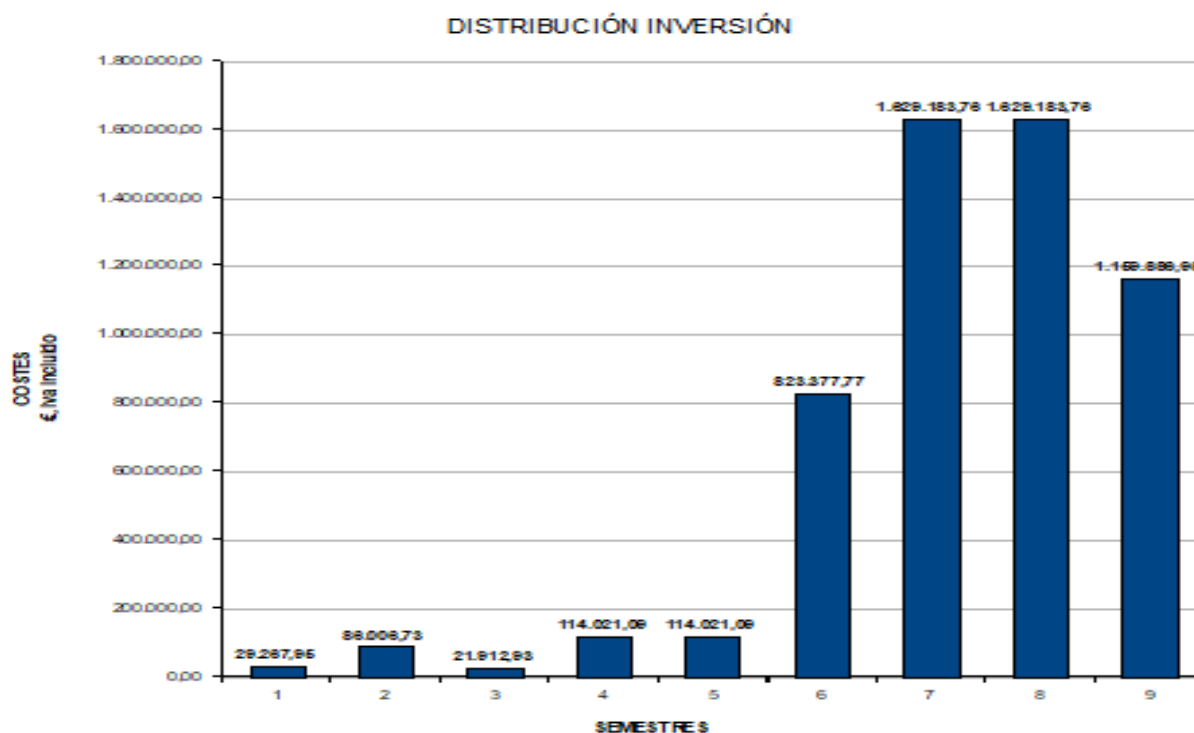
El Programa de trabajo se refiere a la planificación que debe hacer el Promotor, a modo de guión o esquema de procesos, respecto de las distintas actuaciones o actividades (aquellas principales que correspondan a la fase de planeamiento, gestión, urbanización, y en su caso, edificación), y de aquellos procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo que tendrá que acometer para el desarrollo de la actuación en cuestión. La identificación y descripción de las actividades y procedimientos administrativos concretos, será la específica que corresponda según sea la iniciativa de la gestión y el sistema de actuación a aplicar.



La distribución de inversiones se refiere a la planificación de pagos por gastos de urbanización que tendrá que costear el Urbanizador en cada uno de los ejercicios económicos en los que se ha programado ejecutar la actuación. En actuaciones cuya ejecución se programe en varias anualidades, los importes de estas últimas se desglosarán para cada uno de los trimestres o semestres de las anteriores. La planificación de estos datos económicos se definirá en un gráfico, preferentemente con un Diagrama de Barras *Costes-Tiempo*.

En todo caso, la Distribución de las inversiones deberá adecuarse a las propias determinaciones del Programa de Actuación, esto es, a los distintos plazos programados y a los importes totales de los distintos capítulos de costes que integran el Presupuesto de gastos de urbanización de la Unidad de Actuación. Este apartado cobra importancia en el momento de proceder a la expropiación de los no adheridos a las Juntas de Compensación (art. 208.2 LOTURM), para el necesario conocimiento del alcance de las cargas y los criterios de su distribución entre los afectados (art. 13.2.c del TRLSR).

A título de ejemplo, el siguiente Diagrama de Barras *Costes-Tiempo*, que se corresponde a la Distribución de la inversión de una actuación de uso Industrial (sin Proyecto de Urbanización redactado), cuya ejecución completa (Planeamiento-Gestión-Urbanización) se ha programado en un plazo total de 54 meses (4,5 años).



4. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (art. 198.2.d, LOTURM).

Los Urbanizadores de actuaciones integradas están obligados a ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Actuación. (art. 234.2 LOTURM).



Se expresarán los siguientes plazos:

- Plazo total programado para ejecutar la actuación, y en el caso de estar previsto en el planeamiento la ejecución en distintas fases temporales, se deberá completar con los plazos parciales.
- Plazos parciales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (distribución, cesión, urbanización, y en su caso, edificación).
- Plazos parciales en los que se han promover los instrumentos de gestión y urbanización (art.87.a y 98.a del LOTURM), y la del instrumento de planeamiento de desarrollo en el caso de realizarse una tramitación conjunta (art. 157 y 198.3 del LOTURM).

En todo caso, los plazos anteriores programados, tanto los parciales como el total, no podrán exceder de los señalados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

A modo de ejemplo, para la actuación de uso Industrial referenciada en el **apartado nº 3.2** de este Documento-Guía (Plazo total de 54 meses), para el supuesto de una Fase Única de ejecución, la propuesta de Plazos se define en el siguiente cuadro resumen:

CONCEPTO	PLAZO	Desde
Aprobación Definitiva Plan Parcial		Fecha inicio ejecución actuación
Presentación del Programa de Actuación (*)	3 Meses	Fecha de Aprob. Def. Plan Parcial
Aprobación Definitiva del Programa de Actuación	6 Meses	Fecha de presentación del Programa de Actuación
Presentación del Proyecto de Reparcelación	6 Meses	Fecha de Aprob. Def. Programa de Actuación
Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación	12 Meses	Fecha de presentación del Proyecto de Reparcelación
Presentación del Proyecto de Urbanización	3 Meses	Fecha de Aprob. Def. Proyecto Reparcelación
Ejecución Obras Urbanización en Fase Única		
a) Inicio Obras	6 Meses	Fecha de Aprob. Def. Proyecto Urbanización
b) Fecha de finalización de las Obras de Urbanización	36 Meses	Fecha de Aprob. Def. Proyecto Reparcelación
Plazo Propuesto de la Fase Única (**)	54 Meses	Desde Aprob. Def. P.A. (6+12+36)

(*). Este plazo en la mayoría de los casos está rebasado, ver punto 4.1

(**) Salvo que se trate de un ámbito de planeamiento de propietario único en cuyo caso hay que contabilizar desde la Aprob. Definitiva del documento de planeamiento, se puede considerar que se contabilizarán desde que el promotor adquiere la condición de Urbanizador (aprob. definitiva del P.A.).

En el presente ejemplo, en el caso de ser propietario único del ámbito de planeamiento o U.A. delimitada en el documento de planeamiento, el plazo sería de 63 meses (3+6+6+12+36).

Los plazos programados se podrán ampliar si las obras experimentan un retraso, y/o estuvieran pendientes de tramitar administrativamente parte del procedimiento vinculado a la ejecución por causas no imputables al Promotor. En caso contrario, el Promotor tendrá que tramitar una Modificación y actualización del Programa de Actuación dentro de los máximos permitidos por la



legislación vigente. Asimismo, se debe recordar que la efectividad de las aprobaciones están condicionadas a su publicación.

4.1 Particularidad del caso de estar vencidos los Plazos establecidos en el planeamiento.

El establecimiento de plazos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas es una determinación específica de planeamiento (art. 116.d, 124.i de la LOTURM). No obstante, se puede dar el caso de que los plazos contemplados en el documento de planeamiento se encuentre excedidos con anterioridad al inicio de la gestión urbanística (presentación del P.A. con respecto a la aprobación definitiva del documento de planeamiento), pudiendo plantearse que ha caducado el planeamiento al no haberse ejecutado dentro de los plazos previstos, situación que es contraria a lo indicado en el art. 170 de la LOTURM que determina que los planes de ordenación tienen una vigencia indefinida.

Por otra parte, los compromisos en el desarrollo de la gestión es una de las obligaciones del Urbanizador, figura que en la mayoría de los casos no recae en la del promotor del planeamiento de desarrollo, con lo que el cumplimiento de los plazos queda en suspenso hasta que exista este Urbanizador, aspecto que está implícitamente contemplado según lo indicado en el art. 198.3.d de la LOTURM.

Así pues, dado que dentro de las competencias de la gestión está la de tramitar los Proyectos de Delimitación de Unidades de Actuación, en cuyas determinaciones está la de redefinir los plazos de ejecución de las nuevas Unidades de Actuación sin que sea preciso la modificación del planeamiento de desarrollo (art. 194 LOTURM), como alternativa a dicha situación se plantea que el P.A. tenga la capacidad de reajustarlo, manteniendo y respetando los plazos parciales contemplados en planeamiento y desplazándolos con referencia a la aprobación definitiva del P.A.

Los nuevos plazos se establecerán en coherencia con la situación actual inmobiliaria, y en todo caso, haciendo viable el cumplimiento de los mismos conforme a la naturaleza y entidad de las obras de urbanización, respetando las etapas parciales establecidas en el planeamiento.

4.2 Particularidad de que el plazo programado para ejecutar las obras de urbanización exceda del plazo de 5 años previsto en el art. 128 del RD 3288/78 de RGU, relativo a la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

En el supuesto de actuaciones con características específicas excepcionales, como la de tener una extensión territorial de gran magnitud cuya ejecución se ha programado en una Fase o Etapa Única, puede darse la particularidad de que el plazo máximo programado para la ejecución de las obras de urbanización en el planeamiento de desarrollo sea mayor o exceda del plazo de 5 años reglamentario (art. 128.1 RD 3288/78 RGU) para que se apruebe la Cuenta de Liquidación Definitiva (desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación).

En el caso anterior, si el Promotor programa un plazo de 7 años o más para ejecutar la liquidación definitiva de los gastos de urbanización a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación, existe el riesgo de que caduquen las afecciones reales de las parcelas resultantes antes de que finalicen las obras de urbanización (caducidad de la afección, 7 años a contar desde la fecha de inscripción del Proyecto de Reparcelación, art. 126.3 y 178 del RGU y art. 20 del RD1093/97 de Normas Complementarias sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos



urbanísticos), y en consecuencia, a la fecha de la Liquidación Definitiva de la Cuenta se pueda estar en la circunstancia de que no existe garantía real alguna que permita el cobro.

Dicho todo lo anterior, en el caso de una propuesta de calendario de ejecución que se encuadre dentro de la circunstancia anterior, entonces en el Programa de Actuación, además del compromiso previsto en el art. 198.g de la LOTURM, tendrá que recoger el compromiso complementario del Promotor de que prestará, a la fecha que se produzca la caducidad de la afección real de las parcelas de resultado, otro aval o fianza en cuantía equivalente al importe de las obras que estén pendientes de ejecutar con las condiciones y garantías correspondientes, que deberá contar con la aceptación del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística.

4.3 Particularidad del faseado de las obras de urbanización (art. 183.6 de la LOTURM).

Según lo indicado en el art. 198.2d de la LOTURM, no es la finalidad ni competencia del plan de etapas a definir en el P.A., la de fasear las obras de urbanización, siendo el proyecto de urbanización el que cumpliendo las condiciones relacionadas en el art. 183.6 de la LOTURM, podrá prever su ejecución por fases completas desglosando sus presupuestos parciales a efectos de la liquidación provisional de gastos e imposición de garantías y su posible recepción anticipada, que conforme se especifica en el art. 187.5 de la LOTURM, permite cancelar la garantía constituida para dicha fase.

Estas determinaciones no anulan el plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización determinados en el planeamiento urbanístico que será respetado en el Programa de Actuación, al igual que la ejecución de una fase, no permite el levantamiento de las cargas de urbanización a los efectos del art. 20 del RD1093/97.

4.4 Ejecución simultánea de urbanización y edificación (art. 186.4 de la LOTURM).

El Urbanizador deberá de ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, en los supuestos de ejecución simultánea de la urbanización y la 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, e incorporar esta condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar.

Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno (art. 258.2 LOTURM).

5. GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, MEDIANTE CRÉDITO COMPROMETIDO CON CARGO A FONDOS PÚBLICOS, O PLANIFICACIÓN Y COMPROMISO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN CON FONDOS CUYO ORIGEN DEBERÁ ACREDITARSE (art. 198.e, LOTURM).

Estas garantías se refieren a la solvencia económica de los propietarios Promotores para financiar la inversión, que según lo indicado en el art. 187 de la LOTURM, podrán constituirse mediante aval, metálico, contrato de seguro caución, valores cotizados en bolsa o hipoteca sobre el terreno



5.1 Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

Esta regulación específica se refiere a las actuaciones de gestión pública, que no son objeto del presente Documento-Guía.

5.2 Planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

Esta determinación es de aplicación en actuaciones de gestión privada, y se refiere a la solvencia económica de los propietarios promotores.

- En el caso de desarrollo por el sistema de Concertación Directa, la solvencia económica estará garantizada por el Propietario Único, o por los propietarios Promotores **solidarios** según se establezca en el Convenio de Colaboración.
- En Concertación Indirecta, la solvencia estará garantizada por el propietario o propietarios que resulten adjudicatarios del Programa, en la forma que se establezca en el acuerdo de adjudicación (art. 217 de la LOTURM).
- En el sistema de Compensación, la solvencia económica estará garantizada por el propietario o propietarios Promotores del desarrollo de la Unidad de Actuación, que se constituirán en Junta de Compensación para ejecutar la actuación.

5.2.1 Planificación financiera de la inversión

Este apartado justifica que la propuesta concreta de financiación que formula el propietario o propietarios Promotores, es acorde con la planificación de desarrollo de la actuación. En todo caso, ésta tiene que ser coherente con la naturaleza y dimensión de la actuación, así como justificar que es viable su materialización.

A título de ejemplo, el siguiente cuadro resumen detalla la Planificación Financiera de una hipotética actuación, en la que inicialmente los propietarios Promotores nº 1 y 2 han previsto que una parte de la financiación sea mediante pago con aprovechamiento a una empresa urbanizadora que se integrará en la Junta de Compensación:

Propietario Promotor	Superficie e bruta m2s	Aprov. Subjetivo m2t	Cuota gast. urb. %	Gastos Urbaniz. €	RETRIBUCION		
					En metálico		En parc. edificables
					Fondos Propios %	Prestamos %	% CESIÓN
1	1.000	540	33,33	54.000	10,00% (5.400 €)	40,00% (21.600 €)	50,00% (27.000 €)
2	1.500	810	50,00	81.000	20,00% (16.200 €)	40,00% (32.400 €)	40,00% (32.400 €)
3	500	270	16,67	27.000	?	?	?
AYTO (10%)	0	180	0	0	-	-	-
EMPRESA URBANIZADORA	0	0	0	0	-	-	-
TOTAL	3.000	1.800	100	162.000			



5.2.2 Compromiso financiero

Caso de que existan a la fecha de redacción del Programa de Actuación, en este apartado se expresarán los acuerdos y compromisos ya suscritos entre el propietario, o propietarios Promotores, con entidades financieras y en su caso, con empresas urbanizadoras que participarán en la ejecución de la actuación.

6. COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA POR EL URBANIZADOR EN CUANTÍA AL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS (art. 198.f, LOTURM).

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como sanciones que se le puedan imponer al Urbanizador (art. 185 LOTURM).

En este apartado debe aparecer el compromiso expreso que regula esta determinación. En ese sentido, se dirá que en cumplimiento del deber regulado en el art. 22, diez de la Ley 10/2018, que modifica el art. 186 de la LOTURM, el propietario Promotor constituirá una garantía equivalente al 10% del Presupuesto de Gastos de Urbanización que se ha estimado en el Programa de Actuación, en el siguiente momento:

- Sistemas de Concertación Directa y Compensación:
 - . La garantía se presentará 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, indicándose el importe de la garantía en € (IVA excluido) en número y letras.
 - . En el caso de que el proyecto de urbanización contemplara su ejecución por fases, la garantía del 10% se calculará sobre las obras de urbanización y gastos de urbanización correspondientes a dicha fase, previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso, antes de las obras correspondientes a dicha fase, indicándose igualmente el importe de la garantía en € (IVA excluido) en número y letras

- Sistemas de Concertación Indirecta y Concurrencia:

La garantía se constituirá en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del programa de actuación, indicándose el importe de la garantía en € (IVA excluido) en número y letras.

Se debe tener en cuenta que previamente, quienes presenten proposiciones jurídico económicas para la adjudicación de la condición de Urbanizador, deben acreditar la constitución a favor del ayuntamiento de una garantía provisional equivalente al 2% de los gastos de urbanización previstos en su propia proposición (art. 217.1.d de la LOTURM).

7. CESIONES A LA ADMINISTRACION

7.1.- Terrenos destinados a dominio público.

El Programa de Actuación, en cumplimiento con las determinaciones del PGOM, de lo indicado en



los arts. 86, 87 y 98, de la LOTURM y en el art. 18 del TRLSR, deberá recoger la obligatoriedad de la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos y sistemas generales adscritos o vinculados.

7.2.- Aprovechamiento Urbanístico.

Se concretará y cuantificará la edificabilidad correspondiente al % de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación que será libre de cargas de urbanización (10%, salvo excepciones regladas), o cantidad correspondiente a la compensación económica sustitutoria en el caso de así haberse acordado con la Administración, *excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b del apartado 1 del art. 20 del TRLSR* (art. 18.1.b TRLSR), que deberá ser en edificabilidad. También y en su caso, se justificará la no obligatoriedad de efectuar la mencionada cesión.

Cuando el aprovechamiento resultante del ámbito de actuación se ajuste disminuyendo en una cuantía máxima de un 10%, así como en los casos que en aplicación de las alteraciones que se puedan producir que la edificabilidad máxima edificable definida por el planeamiento de desarrollo sea superior a la realmente ejecutable, con independencia del motivo que las origine (p.ej., ordenanzas de edificación que lo impidan, conveniencia del Urbanizador de ejecutar una menor edificabilidad, el reajuste de las parcelas edificables sea inferior al proyectado, etc), la cesión del % del aprovechamiento urbanístico será con referencia al aprovechamiento de referencia máximo del planeamiento (art. 124.d.1 de la LOTURM).

La compensación económica sustitutoria correspondiente a la cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico se realizará mediante CONVENIO, que deberá ser aprobado por el pleno municipal (art. 182.7 LOTURM), y se indicará en su caso la fecha del ACUERDO municipal, así como la cantidad establecida.

A fin de orientar sobre la cantidad correspondiente al % de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico según su casuística, se acompaña cuadro resumen:

CLASE DE SUELO	CESION (*)	CASUISTICA	REFERENCIA
URBANO CONSOLIDADO	0%	- En actuaciones de reforma o renovación urbana cuando el incremento de aprovechamiento se justifique necesario para garantizar su viabilidad.	86.2 LOTURM
		- En actuaciones de sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan requisitos legales, con destino al realojamiento y retorno.	18.4 TRLSR
	10% del increm. de aprovech.	- En actuaciones de reforma o renovación urbana cuando el incremento de aprovechamiento NO se justifique necesario para garantizar la viabilidad.	86.2 LOTURM
		- En actuaciones de dotación, que no requieran reforma o renovación de su urbanización.	86.3 LOTURM
		- En actuaciones de dotación.	18.2.a TRLSR
URBANO SIN CONSOLIDAR	10%	- Con carácter general.	87.c LOTURM
		- En actuaciones de urbanización	18.1.b TRLSR



	20%	- Si se destina íntegramente a VPP y con mutuo acuerdo con el Urbanizador.	87.c LOTURM
	½ de los anteriores	- En los 2 casos anteriores se puede reducir a la mitad si se justifica necesario para su viabilidad.	
URBANIZABLE	10%	- Con carácter general.	98.d LOTURM
		- En actuaciones de urbanización	18.1.b TRLSR
	20%	- Si se destina íntegramente a VPP y con mutuo acuerdo con el Urbanizador.	98.d LOTURM

(*) Nota. La cesión será respecto del aprovechamiento urbanístico máximo definido, con independencia de que el ejecutable sea inferior a éste. (art. 124.d.1 LOTURM)

8. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR (art. 198.g, LOTURM).

En el Programa de Actuación se concretarán las cantidades, fechas y demás circunstancias relativas al cumplimiento por parte de los Promotores de las determinaciones establecidas en el Planeamiento, en el Convenio aprobado, compensaciones entre U.A., etc., relativas a estos Compromisos Complementarios del Urbanizador. Con independencia de la amplia variedad de circunstancias que engloba este concepto, cabe destacar los siguientes casos:

8.1.- Convenios urbanísticos.

Se enunciarán todas aquellas que como tales consten en el Documento de Modificación de PGOM y en el Convenio Urbanístico que haya traído causa al anterior (caso de que el Urbanizador tenga que construir determinados equipamientos dotacionales al servicio de la actuación, como un centro comercial, consultorio médico, zonas deportivas, etc.), o bien, por las circunstancias particulares que lo justificara, se hayan determinado en el planeamiento de desarrollo (actuaciones sujetas a la regulación del art. 6.3.2.1.c de las NN.UU del PGOM, Costes de mantenimiento ordinario de áreas Externas de Sectores SB-SB1-SP-SF-SR destinados a la Conservación y Mejora Ambiental (GD-NF1), *“El Estudio de Incidencia Ambiental establecerá el programa a desarrollar para la conservación y mejora ambiental de esta área. En todo caso, el instrumento de transformación establecerá los compromisos que el urbanizador haya de contraer en cuanto a la conservación y gestión ambiental de estos espacios. En caso de áreas externas, dichos compromisos podrán concretarse en las aportaciones económicas que se estimen oportunas para el adecuado tratamiento ambiental de los espacios cedidos, incluyendo el coste de su mantenimiento ordinario por un periodo de al menos diez años.”*

8.2.- Compensaciones entre U.A.

En el caso de que así venga concretado en los documentos de planeamiento de desarrollo o en los proyectos de Delimitación de Unidades de Actuación, se recogerá las actuaciones o compensaciones económicas a realizar a fin de mantener el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas unidades de actuación del ámbito a desarrollar (art. 37 del RGU).

También dentro de este apartado, se deberá incluir los compromisos determinados por el planeamiento de desarrollo a fin de realizar en determinadas Unidades de Actuación, dotaciones que afecten a la totalidad del ámbito y deban ser financiadas por todas las Unidades de Actuación, como pueden ser aparcamiento en superficie o subterráneos, edificios de realojados



o instalaciones generales reintegrables. En estos casos se deberá completar con las referencias al articulado del planeamiento de desarrollo en donde están recogidos dichos extremos.

8.3. Intervenciones exteriores a la Unidad de Actuación.

Cuando sea necesario realizar actuaciones exteriores a la delimitación del ámbito a desarrollar, a fin de garantizar que la U.A. tengan acceso viario y de conexión de infraestructuras existentes a ejecutar desde S.G. vinculados a otros sectores o U.A. no desarrolladas, o bien existan parcelas edificables dentro de la U.A. a desarrollar colindantes con viales exteriores a la delimitación que no estén obtenidos (por lo que no podrían acceder a la concesión de licencias de edificación), se deberá contemplar la financiación necesaria y el compromiso del Urbanizador para acometer las gestiones expropiatorias (art. 18.1.d TRLSR) y de urbanización necesarias a fin de que tanto la U.A. como la totalidad de las parcelas edificables existentes, tengan la condición de solar y cuenten con todos los servicios exigibles al término de la actuación.

8.4. Mantenimiento de la condición de Urbanizador.

Dentro del apartado otros compromisos, se incluirá necesariamente que se atribuye la condición de Urbanizador al Promotor del expediente, con los efectos que establece el art. 200 de la LOTURM y concordantes, respondiendo del cumplimiento del total de las obligaciones urbanísticas. La condición de Urbanizador se mantendrá aunque se proceda a la transmisión de parcelas resultantes de la reparcelación en la Unidad de Actuación.



9.- CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACION

RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACION			AMBITO DE ACTUACION	
APROB. DEFINIT. DELIMITACION (inicial en tramitacion conjunta)				
SISTEMA DE ACTUACION				
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (indicar si +10%, art.124)				(m2/m2)
SUPERF y % PROMOTORES (excluyendo dominio publicos existentes)				
USO CARACTERISTICO				
SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES			Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
GLOBALES				
Ámbito Propio de Ordenación				
Sistema General Adscrito				
Sistema General Vinculado				
TOTAL				
DESGLOSE			Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
Privativos				
Residencial				
Viv. Colectiva				
Viv. unifamiliar				
V.P.P.				
Comercial				
Industrial				
Compacta				
Aislada				
Terciario y Dotacional				
Espacios libres				
TOTAL				
Dominio Público (Cesión)			Sup. Sist. Locales	Sup. Sist. Generales
Viario y aparcamiento				
EV (zonas verdes)				
DE (equipamientos)				
CT (Centros de Transformación)				
TOTAL				
GASTOS DE URBANIZACION			Euros (Sin IVA)	
Costes Iniciales				
Indemnizaciones				
Obras de Urbanización				
Interiores				
Conexión				
Ampliación				
P.E.I.				
Costes adicionales Especificar				
Costes reintegrables				
Otros costes Especificar				
TOTAL				
PLAZOS DE EJECUCION ACTUACION			(meses)	Desde
Presentacion Programa de Actuación (según planeamiento)				
Presentacion Proyecto de Reparcelación				
Presentación Proyecto de Urbanización				
Ejecución Obras de Urbanización				
TOTAL				
OTROS DATOS				
Cesión del aprovechamiento urbanístico				
Cuantificación del aval por Gastos de Urbanización				
Otros compromisos				

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00
C.I.F. P-3003000 A





A N E X O

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPLEMENTARIA

Los planos a incluir en el Programa de Actuación, deberán ser realizados a escala adecuada y con representación del Norte geográfico, en donde la descripción de la U.A. a desarrollar será coincidente con la existente en el resto de la documentación. Los planos como mínimo serán los siguientes, pudiéndose ampliar en virtud de las características de la U.A.:

1.- Plano de Situación del ámbito de la actuación.

El Plano de Situación a incorporar en el Programa de Actuación definirá gráficamente y de forma diferenciada respecto del entorno, la localización del ámbito territorial único, o todos los ámbitos discontinuos de la misma, sobre la base de la Serie de Planos 1:10.000 y 1:2.000 del PGOM Revisado 2001, según sea la dimensión territorial de la Unidad de Actuación. La escala será la adecuada que permita la correcta lectura gráfica.

Los Planos en soporte digital formato PDF de la referida serie municipal se pueden descargar con el enlace http://195.57.119.201/menu_list.asp?ipag=71, o bien, puede solicitarla en formato DXF en la dependencia de Información Urbanística de la Concejalía de Desarrollo Sostenible y Huerta sita en el Edificio de Servicios Abenarabi.

2.- Plano de Ordenación y Zonificación Urbanística.

Este Plano será copia del Plano de Ordenación de la serie 1:2.000 PGMO, o en su caso, del Plano relativo a esta determinación incluido en el correspondiente Proyecto de Delimitación de U.A. o planeamiento de desarrollo en suelo urbano (Plan Especial o Estudio de Detalle), o suelo urbanizable (Plan Especial o Plan Parcial).

El Plano contendrá un Cuadro resumen con detalle de los parámetros urbanísticos de la actuación (superficies, edificabilidades, nº máximo de plantas, etc.) según se determine en el planeamiento.

3.- Plano de Delimitación ámbito de la actuación.

Este Plano definirá la localización gráfica de los límites urbanísticos del ámbito territorial de la actuación de forma diferenciada respecto del entorno, y será copia del Plano relativo a esta determinación de planeamiento que forme parte de la documentación del PGMO (art. 117.1.f y art. 119.1.d y 3.a respectivamente en suelo urbano y urbanizable), del Plan Parcial o de Plan Especial (art.124.b y 128.1 LOTURM respectivamente), del Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación (194.1 LOTURM), y en su caso en los Estudios de Detalle.

No obstante, en los casos de que el Promotor haya encargado un Levantamiento Topográfico sobre el terreno para constatar la superficie real del ámbito a gestionar por no contar el planeamiento de desarrollo con dicho documento, entonces, además del Plano anterior, que tendrá carácter informativo, se adjuntará el referido Plano de Levantamiento Topográfico que tendrá carácter de documento determinante del Programa de Actuación. Cuando sea necesario



realizar el reajuste de la ordenación a la superficie real del ámbito, **la superficie de las parcelas dotacionales no podrán ser inferiores que las exigibles por cumplimiento de los estándares urbanísticos determinados (LOTURM y Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978) que fueran vigentes a la fecha de aprobación del Planeamiento que se ejecuta, ni supondrá una disminución porcentual injustificada de éstos.**

Los Planos en soporte digital formato PDF del PGM y los Planos específicos de Delimitación de Unidades de Actuación contenidos en el Planeamiento de Desarrollo, se pueden descargar de la web municipal <http://195.57.119.201/infourb/>.

4.- Plano Parcelario inicial.

Este Plano, redactado a escala 1:1.000 o 1:500 según sea la dimensión de la actuación, contendrá la definición gráfica de la realidad física existente en el ámbito de la actuación (edificaciones, construcciones, caminos, vallas, canales de riego, etc.), según ha resultado del parcelario catastral y del levantamiento topográfico de la U.A. en su caso, y en superpuesto, se definirán los límites del parcelario inicial deslindado de los terrenos de los propietarios Promotores y los límites territoriales del ámbito de la actuación delimitado en el Planeamiento. La referencia UTM será Datum ETRS89, y las líneas de estas capas gráficas de datos tendrán distinto grosor de tal manera que no exista confusión alguna en su identificación.

El Plano contendrá un Cuadro resumen con detalle de los datos del parcelario inicial deslindado y numerado de forma correlativa para facilitar su localización, los datos catastrales del parcelario catastral afectado (total o parcialmente) por la actuación, debiendo figurar detalle del titular catastral, y registral en el caso de los terrenos propiedad de los propietarios Promotores. Dicho cuadro resumen podrá ser el mismo que el cuadro único que se elabore para dar cumplimiento a la regulación del art. 198.2.a de la LOTURM según se ha expuesto en el **apartado nº 1.2** del presente Documento-Guía. El plano se completará con una leyenda en donde aclaren las diferentes situaciones que puedan darse en la U.A. en relación con los usos y ocupaciones de las parcelas.

5.- Plano Parcelario Catastral.

Este Plano definirá el parcelario catastral del ámbito territorial de la actuación según conste en la web <https://www.sedecatastro.gob.es/>, y en superpuesto, se definirán los límites territoriales del ámbito de la actuación delimitado en el Planeamiento de forma diferenciada respecto del entorno, así como la numeración propia de las parcelas de la U.A.

El Plano contendrá un Cuadro resumen con detalle de los datos catastrales del parcelario catastral afectado (total o parcialmente) por la actuación, debiendo figurar detalle del titular catastral de los terrenos, que podrá ser distinto al titular registral de los mismos. Dicho cuadro resumen podrá ser el mismo que el cuadro único que se elabore para dar cumplimiento a la regulación del art. 198.2.a de la LOTURM según se ha expuesto en el **apartado nº 1.2** del presente Documento-Guía.