

GERENCIA DE URBANISMO DE LORCA SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

MODELO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN LORCA.

SITUACIÓN:

LOCALIDAD: LORCA

PROMOTORES:

AUTORAS:

MARIA S. GARCIA MARTINEZ.

JEFA DEL SERVICIO DE

PLANEAMIENTO Y GESTION

ANA GONZALEZ LARIOS T.A.G.

DEL SERVICIO DE

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

INDICE

MEMORIA

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS

2.1- Identificación del Promotor

2.2- Relación de Propietarios

3.- AMBITO DE ACTUACIÓN

3.1- Sistemas de Actuación.

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

5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

6.- GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

8.- OTROS COMPROMISOS.

9.- NOMBRES Y FIRMAS DE LOS PROMOTORES DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

ANEXO.

ANEXO 1. FICHA E LA U.A. SEGÚN EL P.G.M.O DE LORCA

ANEXO 2.- DATOS DE LAS PARCELAS

2.1-PARCELA QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA

2.2- PARCELAS QUE NO PROMUEVEN EL PROGRAMA

ANEXO 3.- PLANOS

3.1.- PLANO DE SITUACIÓN Y DEL PGMO.

3.2.- PLANO CATASTRAL IDENTIFICANDO LAS FINCAS APORTADAS

3.3.- PLANO TOPOGRÁFICO IDENTIFICANDO LAS FINCAS

MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

Se redacta el presente Programa para establecer las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística comprendida en el ámbito, según establece el art. 172 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. La redacción de este Programa de Actuación se realiza a cargo del arquitecto....., conforme a lo establecido en los artículos 172 y 173 de la misma Ley.

2. IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

2.1-IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR.

Los propietarios de la mayoría de los terrenos incluidos en la U.A y promotores del presente Programa de Actuación son:

Aquí se pone una lista de los propietarios promotores con D.N.I. y direcciones.

2.2-RELACIÓN DE PROPIETARIOS PROMOTORES DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACION.

Conforme al artículo 172.2 a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, a continuación se relacionan los propietarios que lo han promovido, acompañándose sus firmas y fotocopias de sus títulos de propiedad que justifican más del 50% de los terrenos integrados en la Unidad de Actuación:

PROPIETARIO	M2 ESCRITURAS	M2 DENTRO U.A.	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	Nº
					01
TOTAL			 M2 (....%)	

2.3- RELACIÓN DE PROPIETARIOS QUE NO HAN PROMOVIDO EL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 172.2 a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, a continuación se relacionan los propietarios que no han promovido el presente Programa de Actuación con sus domicilios:

Nº	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	M2	REFERENCIA CATASTRAL
P01				
	TOTAL		M2 (0,00%)

3. JUSTIFICACIÓN DEL AMBITO TERRITORIAL Y DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Este Programa de Actuación se refiere al suelo, (descripción de la Unidad de Actuación a desarrollar) cuyas características básicas son:

Denominación:

Superficie del ámbito:	m2
Superficie de S.G. adscritos:	m2
Superficie dominio privado:	m2
Superficie Equipamientos:	m2
Superficie Zonas Verdes:	m2
Superficie Viario:	m2

Uso Característico: **Residencial**

Edificación:

Cesión: ...% **Aprovechamiento total del sector.**

Los linderos de la Unidad de Actuación por tanto son:

Norte:
Sur:
Este:
Oeste:

Con objeto de facilitar la máxima participación de todos los interesados en el proceso de desarrollo del sector, se establece el **Sistema de Compensación** con un programa de actuaciones a desarrollar por la iniciativa privada. Se utiliza la iniciativa de los promotores citados en el apartado 2. por ser propietarios de más del 50% de la superficie de la Unidad de Actuación.

El sistema de expropiación solo se aplicará a las fincas cuyos propietarios no deseen formar parte de la Junta de Compensación y para resolver cuestiones

puntuales que impidan el desarrollo urbanístico mayoritariamente acordado, todo ello conforme a las prescripciones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

4. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES.

Este capítulo del Programa de Actuación tiene por objeto realizar una estimación los gastos de urbanización, el programa de trabajo que implica el proceso urbanizador y distribución de las inversiones a efectuar, según los distintos conceptos que establece el artículo 160 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

4.1. Estimación de los Gastos de Urbanización.

Con la información disponible, por los datos obtenidos y actuaciones similares de recientes ejecución, los gastos de Urbanización se estiman de la forma siguiente:

A) DATOS SEGÚN LA INFORMACION INICIAL DISPONIBLE:

A.1. De la ordenación:

Superficie de la Unidad de Ejecución	m2
Superficie de dominio privado	m2
Superficie de Viario	m2
Superficie de Equipamientos	m2
Superficie de Zonas verdes	m2
Superficie edificable	m2
Edificabilidad total	%

A.2. Del estado actual:

Superficie ocupada por construcciones	m2
Superficie de edificaciones existentes	m2
Superficie ocupada por cultivo	m2
Superficie sin cultivo	m2

B) ESTIMACIÓN DE COSTES UNITARIOS BÁSICOS:

B.1. De obra de Urbanización:

Por infraestructuras exteriores	18.50€/m2
Por urbanización interior.	36.00€/m2

B.2. Indemnización de cultivo-arbolado: 2.00€/m2

B.3. Indemnización de edificaciones:

Viviendas:	550,00€/m2
Desalojos: 20% S/. Ind. Por edificación	156.000,00€

C) DE HONORARIOS PROFESIONALES:

Escrituras, registro y notificación	0.26€/m ²
Proyecto de Reparcelación	0.35€/m ²
Proyecto de Urbanización	1.33€/m ²
Dirección de obras	0.65€/m ²
Gestión y administración (3.5% s/ costes totales)	€/m ²

D) CALCULO ORIENTATIVO DE COSTES:

D.1. DE URBANIZACIÓN:

Por infraestructuras exteriores(SUPERFICIEx18,50)	€
Por urbanización interior con instalaciones y servicios(SUPERFICIEx36,00)	€
SUMA 1	€

D.2. DE INDEMNIZACIONES:

Por vivienda (...x550,00)	€
Por cultivos y arbolado	€
Desalojos: 20% S/. Ind. Por edificación	€
SUMA 2	€

D.3. DE HONORARIOS PROFESIONALES:

Escrituras, registro y notificación(SUPERFICIEx0,26)	€
Proyectos y Dirección de obras (SUPERFICIEx2,33)	€
Gestión y administración (3.5% s/ costes totales)	€
SUMA 3	€

NOTA: No se incluye el I.V.A. porque es un impuesto a compensar por ser el suelo urbanizado un factor del proceso de la edificación final. No obstante, se indicara el coste con I.V.A. en aquellas cantidades que se repercutan en su día a la Administración Actuante.

D.4. RESUMEN:

Costes de Urbanización	€
Costes de Indemnizaciones	€
Costes de Profesionales	€
TOTAL	€

4.2. Programa de Trabajo.

El proceso de urbanización de la Unidad de Actuación, requerirá una serie de actuaciones cuyo desarrollo secuencial constituye el Programa de Trabajo y es el siguiente:

- a) Asamblea de propietarios que representa más del 50 % de los terrenos incluidos en la delimitación para estudiar y aprobar los Estatutos y el Programa de Actuación.
- b) Remisión para su aprobación, notificaciones y publicación a la Gerencia de Urbanismo.
- c) Otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Remisión para su aprobación a la Gerencia de Urbanismo e inscripción en el Registro de entidades urbanísticas.
- e) Solicitud de iniciación de la expropiación de los propietarios no adheridos.
- f) Redacción del Proyecto de Reparcelación.
- g) Exposición al público, periodo y acuerdo sobre alegaciones y aprobación inicial por la Junta.
- h) Notificación a los afectados y aprobación definitiva por la Gerencia de Urbanismo.
- i) Formalización del proyecto de Reparcelación y presentación en el Registro de la Propiedad.
- j) Redacción del Proyecto de urbanización y remisión para la aprobación inicial, notificaciones, información pública, periodo de alegaciones y aprobación definitiva.
- k) Contratación y programación de las obras de urbanización.
- l) Acta de inicio de obras de urbanización, solicitudes de licencias de edificación, en su caso, y constitución particular de avales.
- m) Ejecución de las obras de urbanización.
- n) Entrega de instalaciones y servicios a las entidades respectivas.
- o) Solicitud de la recepción provisional ante la Gerencia de Urbanismo.
- p) Formalización del acta de cesión.
- q) Recepción definitiva por transcurso de un año.
- r) Devolución de avales por la Gerencia a quienes se les hubiera exigido al solicitar la licencia de edificación.
- s) Liquidación provisional de la actuación urbanística con imputación de costes a cada parcela, que, en todo el proceso sirve de garantía legal de todas o algunas de las cuotas giradas y no satisfechas.
- t) Transcurrido el año de garantía, liquidación definitiva de las cuotas de la Junta de Compensación.

4.3. Distribución de las inversiones a efectuar.

Según el apartado 2 del artículo 160 del Decreto Legislativo 1/2005, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales. Por tanto los costes estimados en el epígrafe 4.1 se distribuirán en proporción a las edificabilidades reconocidas a cada propietario o fijadas a cada titular de derechos en el correspondiente proyecto de reparcelación.

En particular, los costes de urbanización, interior y exterior, de indemnizaciones, de honorarios y otros, se distribuirán por aplicación de las cuotas finales de participación que se fijen y acuerden en el proyecto de reparcelación; las indemnizaciones por bienes y derechos que deban desaparecer por ser incompatibles con la ordenación urbanística se harán efectivas a sus titulares, compensándose parcial o totalmente con los costes de urbanización que a cada uno de ellos puedan corresponderles, abonando, en su caso, el saldo resultante en el momento en que sea preciso disponer de los terrenos para realizar las obras de urbanización. Igualmente deberán ser atendidos los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes, compensando adecuadamente las indemnizaciones por la entrega de una vivienda a precio de costo.

5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

	PARCIAL	A ORIGEN
1. Constitución	6 meses	6 meses
2. Proyecto de Reparcelación	6 meses	12 meses
3. Proyectos de Urbanización	4 meses	16 meses
4. Ejecución de las Obras.	20 meses	36 meses
5. Recepción prov. y defino	12 meses	48 meses

6.- GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

La Junta de Compensación asume la función de "urbanizador" de la Unidad de Actuación, con todas las obligaciones que le son inherentes.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad quedan garantizadas con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alicuoto correspondiente. No obstante, y en relación con los datos del Programa de Actuación se cuantifica la garantía en la cantidad de €, IVA excluido, correspondiente al 10 % de los costes totales.

La Junta de Compensación deberá ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicite licencia, deberá garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización, e incorporar esta condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar (arts. 162.3 y 211 del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.)

7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

Según se establece el artículo 162 de texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y recoge también el 172 para los Programas de Actuación, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y como requisito para su efectividad, los promotores de la transformación del suelo y urbanizadores asumen el

compromiso de constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización.

8.-OTROS COMPROMISOS.

La Junta de Compensación se compromete a ceder a la Administración el por ciento del aprovechamiento que genera la unidad, justificando dicho aprovechamiento según la edificabilidad que generan las parcelas residenciales en aplicación de las correspondientes ordenanzas.

9.-NOMBRES Y FIRMAS DE LOS PROMOTORES DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

ANEXO 1. RESUMEN DE LA U.A.

ANEXO 2.- DATOS DE LAS PARCELAS

2.1- PARCELAS QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ESQUEMA DE FICHA PARA DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR EL P.A.

PARCELA N°	
-------------------	--

PROPIETARIO:	
---------------------	--

SUPERFICIE CATASTRAL:	M2
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	M2
N° DE FINCA REGISTRAL	
REFERENCIA CATASTRAL:	

SE DEBERÁ APORTAR:

-FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA DE LA PARCELA

-FOTOCOPIA DE LA NOTA SIMPLE

-FOTOCOPIA DEL CERTIFICADO CATASTRAL O RECIBO DE CONTRIBUCIÓN.

2.1- PARCELAS QUE NO PROMUEVEN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ESQUEMA DE FICHA PARA DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR EL P.A.

PARCELA Nº	
-------------------	--

PROPIETARIO:	
---------------------	--

SUPERFICIE CATASTRAL:	M2
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	M2
REFERENCIA CATASTRAL:	

SE DEBERÁ APORTAR:

-FOTOCOPIA DEL CERTIFICADO CATASTRAL

ANEXO 3.- PLANOS

3.1.- PLANO DE SITUACIÓN Y DEL P.G.M.O.

3.2.- PLANO CATASTRAL IDENTIFICANDO LAS FINCAS APORTADAS

3.3.- PLANO TOPOGRÁFICO IDENTIFICANDO LAS FINCAS