

PROGRAMA DE ACTUACIÓN ANEXO AL PLAN PARCIAL COY SECTOR S-1.R

(DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

(Julio 2.008)



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

MEMORIA



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN ANEXO AL PLAN PARCIAL COY SECTOR S-1R

1. GENERALIDADES-OBJETO DE LA PROGRAMACION.


Los Programas de Actuación están recogidos en el 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 (TRLSRM), y su contenido se recoge en el artículo 172 de la citada Ley.

Los Programas de Actuación son como dice el artículo “...instrumentos de Gestión Urbanística..” **que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas** de las actuaciones para la gestión de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación del Sector Coy S-1R, que se determinen para los Sistemas de Concertación, Compensación, Cooperación y Concurrencia.

En el caso que nos ocupa la Actuación integrada se desarrolla en dos Unidades de Actuación, denominadas UA nº 1 y UA Nº 2, y que se desarrolla conforme se indica en el propio Plan Parcial, mediante el **Sistema de Compensación**.

Nos encontramos, por tanto, ante un sistema de iniciativa particular desarrollado por el Sistema de Compensación, mediante dos Unidades de Actuación, contándose con el acuerdo de la mayoría de los propietarios afectados incluidos dentro de la Unidad de Actuación Nº 1.

El presente Programa de Actuación se redacta en conformidad con el Art. 123.g. en el que se indica que “Los Planes de iniciativa” como documentos independientes que acompaña al Plan Parcial y en el que se recogen las bases técnicas y económicas mínimas de ambas Unidades de Actuación, sin perjuicio de que cada Unidad de Actuación elabore su propio programa, en conformidad con el Art. 17 y 181 del TRLSRM, en el que se indica que “La Junta de Compensación

	VISADO	10/07/2008
	Normal	120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		3

2. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN – CONTENIDOS:

La documentación de los Planes Parciales viene recogida en el artículo 123 de TRLSRM.

En el apartado g, se indica que “... Los Planes Parciales de iniciativa particular irán acompañados, como documento independiente del Programa de Actuación regulado en el capítulo 3 del Título V de ésta Ley....”.

El contenido del Programa de Actuación es conforme al Art. 172.2, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada Sistema de Actuación de las Unidades de Actuación definidas (Sistema de Compensación en éste caso). Se redacta el presente Programa de Actuación con los siguientes contenidos:

A) Identificación del Promotor y Relación de Propietarios:

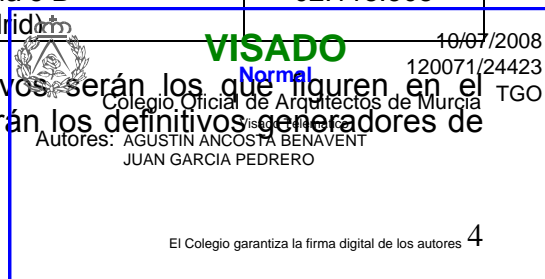
El promotor del presente Plan Parcial es D. Francisco López Fernández, conjuntamente con otros propietarios de terrenos dentro del Plan Parcial.

La estructura de la propiedad del suelo que está bastante actualizada, se basa en la información catastral requerida y en la acreditación realizada por algunos particulares.

Se han podido constatar los siguientes propietarios catastrales dentro del Sector y que son los recogidos en el Plan Parcial:

Nombre	Dirección	DNI
Francisco López Fernández, en repr. de Proyectos y Construcciones Júpiter, S.L.	C/. La Seda. Lorca (Murcia)	B-3042975
D. María Dolores Navarro en repres. Herederos Fco. Soler Noguerol	C/. de la Fuente. Coy Lorca (Murcia)	23.782.359-S
Gregorio Fernández García	C/. de la Fuente. Coy Lorca (Murcia)	23.151.867
D. Marcos López Ros	Diputación de Coy. Lorca (Murcia)	23.191.783-D
D. Bernabé Bastida Romero	C/. Embajadora. El Pilar de la Horadada (Alicante)	23.164.008
Dña. M ^a Prisca Rodríguez Marín	Diputación de Coy. Lorca (Murcia)	
Rodrigo Corbalán Reina	LA PACA. Lorca (Murcia)	-
Isabel López Morenillas	Lorca (Murcia)	-
Julián Daniel García Marín	DOÑA INES. Lorca (Murcia)	23.158.947
Agustín Nereo López	DOÑA INES. Lorca (Murcia)	23.128.171
Antonio Nereo López	DOÑA INES. Lorca (Murcia)	23.125.147
Lázaro López Carrillo	COY. Lorca (Murcia)	23.158.947
Andrés García Amor	COY. Lorca (Murcia)	23.090.748
José Rodríguez Sánchez	C/. Consultorio nº 2. Coy Lorca (Murcia)	23.193.797
José Navarro Romera	C/. de la Fuente Coy Lorca (Murcia)	23.073.914
Guillermo Navarro Fernández	COY. Lorca (Murcia)	
José M ^a . Chico de Guzmán Barnuevo	C/. Hermosilla 5 B Madrid (Madrid)	02.118.308

Los coeficientes de participación definitivos serán los que figuren en el correspondiente proyecto de reparcelación y serán los definitivos generadores de derechos.



B) Justificación del Ámbito territorial y Sistema de Actuación:

El ámbito del Sector es el del Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “Coy S-1R” que ha sido Aprobado Definitivamente conforme al P.G.M.O. de Lorca.

El Plan Parcial es el instrumento de Planeamiento que desarrolla dicho Sector cuyo contenido y determinaciones son las del artículo 106 del TRLSRM, y al que acompaña como Documento Independiente al presente Programa de Actuación.

El Plan Parcial tiene por objeto describir los objetivos y criterios de ordenación, para el desarrollo y transformación en urbanos de los terrenos incluidos en su ámbito, señalando las normas urbanísticas que han de regir en cada zona, estableciendo los servicios, dotaciones, equipamientos, etc., así como las cesiones y las reservas mínimas de terrenos necesarias para la población prevista en el mismo, en concordancia con el Planeamiento General con el TRLSRM y demás legislación aplicable.

El ámbito total del Sector es de 65.388 m², según ficha urbanística.

No obstante, el Sector se ha dividido en dos Unidades de Actuación para su gestión, la U. A. nº 1 con una superficie de 34.676 m² y la U. A. nº 2 con una superficie de 30.712 m².

La Unidad de Actuación Nº 1 se va a desarrollar de forma inmediata para lo que se cuenta con la mayoría de los propietarios de las mismas, adjuntándose al presente documento el Programa de Actuación específico de dicha Unidad de Actuación.

Según establece el artículo 171 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

El sistema de actuación adoptado es el Sistema de Compensación.

No obstante, el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 142 de dicha Ley. Asimismo, el artículo 180 de la misma concreta que:

“1. El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público. En su caso.

2. En el sistema de compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento”.

En el presente Programa de Actuación, puesto que el Sector que se desarrolla, concurren las circunstancias señaladas en el citado artículo 180 de la reiterada del TRLSRM, **se propone el Sistema de Compensación la Unidad de Actuación para ambas Unidades de Actuación**

11/07/2008
020071/24423
TGO

VISADO
Boards

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: AGUSTÍN ANCOSTA BENAVENT
GUILLERMO PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

5

RELACION DE PROPIETARIOS POR UNIDAD DE ACTUACION. (RELACION CATASTRAL):

	PARCELA	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL
U.A. Nº 1 S. = 34.676 m ²	1 y 2	FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ	4108601XH0040G0001EL 4207401XH0040G0001TL
	3	MARIA DOLORES NAVARRO (EN REPRESENTACION DE HEREDEROS DE FRANCISCO SOLER NOGUEROL)	4207408XH0040G0001XL
	4	GREGORIO FERNANDEZ GARCIA	4207407XH0040G0001DL
	5	MARCOS LOPEZ ROS	4207401XH0040G0001TL
	6	BERNABE BASTIDA ROMERO	4207406XH0040G0001RL
	7	MARIA PRISCA RODRIGUEZ MARIN	4207403XH0040G0001ML
	U.A. Nº 2 S. = 30.712 m ²	8	RODRIGO CARBALAN REINA
9		ISABEL LOPEZ MORENILLAS	4209903XH0040G0001UL
10		JULIAN DANIEL GARCIA MARIN	4209904XH0040G0001HL
11		AGUSTIN NEREO LOPEZ	4209905XH0040G0001WL
12		ANTONIO NEREO LOPEZ	4209906XH0040G0001AL
13		LAZARO LOPEZ CARRILLO	4209907XH0040G0001BL
14		ANDRES GARCIA AMOR	4209908XH0040G0001YL
15		JOSE RODRIGUEZ SANCHEZ	4310201XH0041A0001ST
16		JOSE NAVARRO ROMERA	4209909XH0040G0001GL
17		DESCONOCIDO	4209902XH0040G0001ZL



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

3.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Objetivo y extensión del estudio.

Objeto.

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

1. Que los precios del suelo urbanizado resultantes para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación, en los que se incluyen las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial, son inferiores a los precios actuales de mercado.
2. Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial con soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales admitidos en las disposiciones vigentes.

El estudio económico que se va a realizar se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

Proceso del Estudio.

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre soluciones previsibles para la urbanización.

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m². de techo para toda el área. Considerando el carácter eminentemente social de toda actuación urbanística, y las distintas capacidades para soportar los costes que resisten cada uno de los tipos de edificación contenidos en el Plan, se efectúa una descomposición racional del precio medio así determinado, de forma que vengan reducidas las cargas que soportan los sectores residuales de vivienda colectiva y, por el contrario, se aumentan los que soportan las edificaciones comerciales.

Se puede llegar de esta forma a determinar para el Sector, habida cuenta de la superficie contenida en el mismo y del uso a que se destinen, las cargas que les corresponden soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar que los porcentajes resultantes de dicha comparación están dentro de los límites determinados por las disposiciones vigentes. A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen destinado a usos comerciales y de equipo residencial. Un factor de ponderación adecuado puede ser 1,00 para viviendas, y 1,20 para instalaciones comerciales y de equipo administrativo.

Costes de suelo, de Urbanización y de Indemnizaciones.

10/07/2008
120071/24423 TGO
Normal
Visado
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 7

Consideraciones Generales:

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Valor del Suelo.

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 30 Euros/m², lo cual nos da un valor total de 1.961.640 Euros

Costes de Indemnizaciones.

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite estimar el coste de las indemnizaciones en 30.000 euros.

Costes de Urbanización.

Estimación de costos de urbanización.-

1º).- Partimos de un precio de costo por m² de vial completo, incluido todos los servicios urbanísticos y aceras y pavimentos peatonales y rodados, de 79,36 €/m². Para las zonas verdes partimos de un precio de costo por m² de 66,21 €/m². Estos precios están contrastados con los módulos oficiales del Colegio de Arquitectos de Murcia, que son suficientemente ajustados a la realidad de los costes de urbanizaciones de otras actuaciones similares en el término municipal de Lorca.


19.769 m ² . netos de viario x 79,36 €/m ² =	1.568.867,84 €
6.540 m ² netos de z. verde x 66,21 €/m ² =	433.013,40 €
Total =	2.001.881,24€

2º).- En cuanto al coste de la ejecución de la Depuradora, la estimación del costo se estima por comparación con otras actuaciones similares y que pasamos a detallar:

Pretratamiento con desbaste de gruesos, desbaste de finos y desarenador-separador de grasas: 99.981 €

Tratamiento biológico unidad tipo Biotrit:

Tratamiento terciario unidad tipo Biotrit:

	VISADO Normal	65.062 €	10/07/2008
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		120071/24423	TGO
Visado Telemático		11.134 €	
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO			
El Colegio garantiza la firma digital de los autores 8			

Tratamiento de fangos con espesador de lodos picas de Φ 4 mts., equipo polielectrolito y decantador centrífugo: 23.221 €

Obra civil (Excavación, solera, vaso exterior, arquetas para reja desbaste y tamices, caseta maquinaria, acometida eléctrica, canalización de salida de aguas depuradas, transporte desde fábrica, etc...)

33.000 €

Total: **212.398 €**

3º).- Respecto al coste de la adecuación de la Línea aérea de Media Tensión, nos remitimos al informe sectorial emitido por la compañía suministradora Iberdrola de fecha 2 de Enero de 2.006, que lo evaluaba en 115.249 €.

Actualización a un 3,5% anual: 8.067 €

Total: **123.316 €**

4º).- Respecto al coste de al infraestructura de telecomunicaciones, nos basamos en precios de actuaciones similares, teniendo presente el trazado propuesto en base al punto de entronque indicado por la operadora Telefónica:

Estimamos el coste por ml. de la infraestructura de telecomunicaciones, en el que se incluye el corte y demolición del pavimento existente, apertura de zanja de 60x120 cms., el transporte y colocación de los tubulares de PVC, hormigonado de los mismos con sus correspondientes separadores, el relleno de la zanja con zahorras ratificales, transporte de sobrantes a vertedero, arquetas tipo H cada 50 ml. y reposición de pavimentos.

Dicho coste resulta ser de 97 €/ml.

350 mts. lineales x 97 €/ml = 33.950 €

A esta cifra habría que añadir los trabajos de conexión al punto de entronque y los imprevistos que pudieran surgir durante la ejecución de los trabajos (roturas con canalizaciones urbanas no detectadas y su consiguiente reposición, etc...) y que en principio y a la baja podemos estimar en 9.000 Euros.

Total: **42.950 €**

	VISADO	10/07/2008
	Normal	120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores 9		

DEGLOSE DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Sistemas Generales:	
Infraestructura exterior de electricidad:	123.316,00 Euros
Infraestructura exterior de Telecomunicaciones:	42.950,00 Euros
Estación depuradora:	212.398,00 Euros
Total sistemas Generales	378.664,00 Euros
Sistemas Locales	
Explanación y Movimiento de Tierras:	140.131,69 Euros
Saneamiento y alcantarillado:	300.282,19 Euros
Red de Agua:	200.188,12 Euros
Electricidad y Telecomunicaciones:	200.188,12 Euros
Alumbrado público:	300.282,19 Euros
Firmes y Pavimentos:	700.658,43 Euros
Mobiliario Urbano y Jardinería:	80.075,25 Euros
Seguridad y control:	80.075,25 Euros
Total Sistemas Locales	2.001.881,24 Euros
Total costo de obras de urbanización	2.380.545,24 Euros

4.-ESTUDIO ECONOMICO- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

Valor del suelo

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 30 Euros/m², lo cual nos da un valor total de 1.961.940 Euros


Costes de Indemnizaciones.-

Estimación de costos de las indemnizaciones.

En aplicación del artículo 160 del TRLSRMU, apartado e, procede determinar las edificaciones que existen dentro del ámbito del sector a los efectos de las posibles indemnizaciones a las que hubiera lugar, siendo éstas un concepto más a incorporar en los gastos de urbanización.

Para la determinación de qué edificaciones son objeto de indemnización, el mencionado artículo ya indica “...cando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución...”

El artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3.288/1978, de 23 de Junio), establece con mayor precisión los supuestos indemnizatorios: 120071/24423



VISADO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

16/07/2008
TGO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores **10**

“1.- Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.


2.- Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados:

Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan.

Cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario.

Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.- La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación.....

	VISADO	10/07/2008
	Normal	120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		11

En base a lo expuesto y tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica, dentro del sector existen construcciones que quedan integradas en la zonificación propuesta y que no es necesario su demolición.

Hay otras construcciones que son necesariamente objeto de indemnización, dado que hay que proceder a su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas. Son las siguientes:

1.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura.

Procede indemnizar, dado que parte de ella se ubica la Zona verde ZV-2.

Superficie total construida de la nave	110 m2.
Edad de la edificación:	35 años
Estado de conservación:	Pésima

2.- Nave-cobertizo constituida por un cuerpo de una altura.

Procede indemnizar, dado que es atravesada por la calle nº 1.

Superficie total construida de la vivienda	155 m2.
Edad de la edificación:	35 años
Estado de conservación:	Pésima

3.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura.

Procede indemnizar, dado que es atravesada por la calle nº 3.

Superficie total construida de la nave	53 m2.
Edad de la edificación:	35 años
Estado de conservación:	Pésima

4.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura adosado a una nave-almacén de mayor superficie.

Procede indemnizar, dado que es atravesada por la calle nº 3.

Superficie total construida de la vivienda	9 m2.
Edad de la edificación:	35 años
Estado de conservación:	Pésima



Para estimar los costes de las indemnizaciones partimos de los siguientes parámetros:

- Coste de ejecución de obra nueva (según módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y módulos de la mutua de seguros ASEMAS):

Almacén: 236 €/m².

A estos costos se les incrementará un 20% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor y al resultado final se le aplicarán los coeficientes de depreciación correspondientes.

- La depreciación por edad se estima en función de la edad de los inmuebles:

Depreciación por edad: 35 años De = 0,87

- La depreciación por estado de conservación, se estima en función de los coeficientes de conservación:

Estado de Conservación:	Depreciación por conservación:
	Dc =
Buena	1
Regular	0,85
Mala	0,7
Pésima	0,55

- Se tiene en cuenta otros gastos como son:

Honorarios Técnicos:	8 % del Presupuesto
Licencias:	4 % del Presupuesto
Tasas y otros:	3 % del Presupuesto

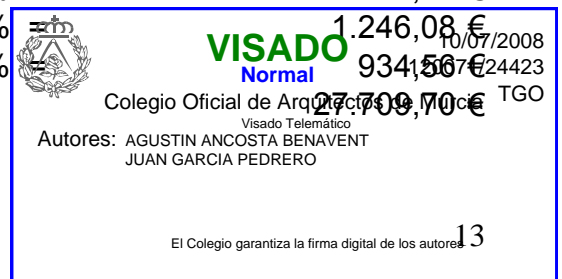
Las indemnizaciones resultantes son las siguientes:

En la U.A. N° 2:

1.- Vivienda constituida por varios cuerpos adosados de una y dos plantas y un cuerpo de una altura destinado a almacén.

Nave - Almacén

PEM+BI: (110 m ² . x 236 €/m ²) x 1,2 =	31.152,00 €
Depreciación: 31.152 x 0,87 x 0,85 =	23.036,90 €
Honorarios: 31.152 x 8 % =	2.492,16 €
Licencias: 31.152 x 4 % =	1.246,08 €
Tasas y otros: 31.152 x 3 % =	934,56 €
Indemnización:	27.709,70 €



2.- Nave-cobertizo constituida por un cuerpo de una altura.

PEM+BI: (155 m2. x 236 €/m2) x 1,2 =	43.896,00 €
Depreciación: 43.896 x 0,87 x 0,55 =	21.004,24 €
Honorarios: 43.896 x 8 % =	3.511,68 €
Licencias: 43.896 x 4 % =	1.755,84 €
Tasas y otros: 43.896 x 3 % =	1.316,88 €
Indemnización:	27.588,64 €

En la U.A. Nº 1:

3.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura.

PEM+BI: (53 m2. x 236 €/m2) x 1,2 =	15.009,60 €
Depreciación: 15.010 x 0,87 x 0,55 =	7.182,09 €
Honorarios: 15.010 x 8 % =	1.200,77 €
Licencias: 15.010 x 4 % =	600,38 €
Tasas y otros: 15.010 x 3 % =	450,29 €
Indemnización:	9.433,53 €

4.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura adosado a una nave-almacén de mayor superficie.

PEM+BI: (9 m2. x 236 €/m2) x 1,2 =	2.548,80 €
Depreciación: 2.549 x 0,87 x 0,55 =	1.219,60 €
Honorarios: 2.549 x 8 % =	203,90 €
Licencias: 2.549 x 4 % =	101,95 €
Tasas y otros: 2.549 x 3 % =	76,46 €
Indemnización:	1.601,92 €

Total costos de indemnizaciones: 66.333,79 €

Valor de los gastos de urbanización

Incluyendo sistemas generales y locales, resulta un valor de 2.380.545,24 Euros


Valor de la Urbanización.

Valor del suelo	1.961.640,00 Euros.
Costes de indemnizaciones	66.333,79 Euros
Honorarios Técnicos, Tasas y Otros	28.000,00 Euros
Coste Urbanización.....	2.380.545,24 Euros

COSTE TOTAL

4.436.519,03 Euros

(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE EUROS Y VEINTICUATRO CENTIMOS)



10/07/2008
120071/24423
TGO

VISADO
Normal

Colegio de Arquitectos de Madrid
Visado Telemático
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 170 del TRLSRM, conforme al art. 160 del propio Texto, para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este P. Parcial, y el comienzo de las obras.

El proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector , es de 65.388 m2, resulta una repercusión sobre m2 bruto de:

$$4.436.519,03 \text{ Euros} / 65.388 \text{ m}^2. = 67,85 \text{ Euros/m}^2.$$

Repercusión que resulta ser razonable.

Teniendo en cuenta el nº de viviendas que se proyectan en el sector, la repercusión por vivienda es también cantidad razonable y asumible por la iniciativa privada, dado el mercado al que se destina.


Esta estimación económica realizada para la totalidad del Sector es válida para cada una de las Unidades de Actuación, ya que éstas están equilibradas tanto en aprovechamiento como en gestión de urbanización.

Cada una de las Unidades de Actuación determinarán, no obstante, cuales son los fondos disponibles y los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como la garantía del 10% para la implantación de los servicios y ejecución de la obra de urbanización para cada una de las Unidades planteadas en el Plan Parcial y que llevaran a cabo la gestión del mismo.

5.-ESTUDIO FINANCIERO.

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc) la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios de quedan garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos que toda índole poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo I de la Memoria.

 **VISADO** Normel
Visado Telemático
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
12/07/2008
120971/24423

El Colegio garantiza la firma digital de los autores. 15

Las distribuciones de inversiones se realizarán a lo largo del Plan de Etapas, realizándose las inversiones en una sola etapa de 4 años.

6. OTROS GASTOS DE URBANIZACIÓN:

Además de los gastos del urbanización propiamente dichos, tendrán consideración de gastos de urbanización los recogidos en el artículo 160 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia:

“.....

1. A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, **como mínimo**, los siguientes:

a) *Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.*

b) *Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:*

1º. *Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.*

2º. *Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.*

3º. *Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.*

4º. *Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.*

c) *Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.*

d) *Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.*

e) *Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución,*

10/07/2008
12:24:23
TGO

VISADO
Normal

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

2. *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.*
3. *Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.*
4. *Los gastos de infraestructura de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.”*

7.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas:

El desarrollo del P.P., se ejecutará en dos Unidades de Actuación cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondiente del presente proyecto.

La primera Unidad de Actuación a gestionar será la UA N° 1 contándose con la mayoría de los propietarios dentro de la Unidad de Actuación.

El sistema de actuación será el de compensación, los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, previniéndose la gestión de la U.A. N° 1 en el primer cuatrienio y la U.A. N° 2 en el segundo cuatrienio.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, pudiéndose estas conceder cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen.



Determinaciones Generales.

El Plan Parcial se ejecutará en dos etapas y en dos Unidades de Actuación.

No obstante, las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases, de forma que vayan coincidiendo en su caso con el desarrollo edificatorio conforme necesidades de mercado.

Fase de Urbanización.

La urbanización comenzará a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, y simultáneamente con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización

A partir de la Aprobación Definitiva del proyecto de urbanización se realizarán las obras exteriores más generales de entronque de agua potable, saneamiento, telefonía y electrificación.

Las obras de urbanización podrán recepcionarse parcialmente una vez que estén completadas cada una de las fases en su caso.

Etapas de Edificación

En coincidencia con las fases de urbanización, la edificación podrá desarrollarse paralelamente a la misma, entendiéndose que las obras de urbanización de la parcela afectada está acabada y la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios como solar.

No obstante y conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del R.G., podrán realizarse las edificaciones simultáneamente a la urbanización, siempre que se establezcan las garantías que se determinen reglamentariamente.

Conforme se recoge en el Plan de Etapas del Plan Parcial, éste se desarrollará en una sola etapa de 4 años y en una sola Unidad de Actuación.

El cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización será dentro de la etapa de 4 años.

La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.



8.- GARANTÍAS SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, cuentan con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de Urbanización, entre ellos:

- El capital circulante propio.
- Los valores inmobiliarios escriturados, entre ellos los propios terrenos integrantes del Sector, con los cuales se podrán recabar líneas de financiación con entidades de crédito para la ejecución de las obras y la implantación de los servicios.
- Las propias líneas de crédito.
- Los beneficios que se obtengan de la venta de los solares urbanizados integrantes del Sector.

En su día cada la Junta de Compensación actualizará el Programa de Actuación en conformidad y coherencia con el presente documento, garantizando la ejecución de la Actuación mediante el compromiso financiero de la inversión del desarrollo de cada Unidad de Actuación, y de la que le corresponda de la conexión con los Sistemas Generales y la estructura fundamental del Plan Parcial (Conexión con Sistema General Viario, Agua Potable, Saneamiento, etc...), realizándose el reparto equitativo de cargas y gravámenes conforme la edificabilidad adjudicada a cada componente de dicha Junta de cada una de las Unidades de Actuación.

9.- COMPROMISO DE GARANTÍAS:

En conformidad con el artículo 172 del TRLSRM, se adquiere el Compromiso de prestación de aval o fianza del 10% de los gastos de urbanización previstos.

El artículo 162, indica que “....

1. con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

2. cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento impondrá a la prestación una garantía que asegura la ejecución de dichas obras, de conformidad con el planeamiento y su adecuación a la gestión posterior.

3. en los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 211 de esta Ley....



Los diversos propietarios afectados deberán suscribir el compromiso de garantizar el 10% de los gastos de urbanización previstos según la evaluación económica del Plan Parcial, y que deberán hacerla efectiva una vez recaída la Aprobación Definitiva del programa de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente ratificado por la Junta de Compensación junto al Proyecto de Reparcelación y como requisito para su efectividad y ejecución para cada una de las Unidades de Actuación previstas.

10.- OTROS COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS:

No existen otros tipos de compromisos del urbanizador en cuanto a edificaciones, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales ni prestaciones algunas.

11.- AVANCE DE PLANEAMIENTO:

Se adjunta el propio Plan Parcial como Avance de Planeamiento.

12.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS

Le elaboración de los Programas de Actuación podrán ser por los particulares, por el Ayuntamiento o por cualquier otra Administración Pública, en conformidad con el artículo 173 del TRLSRM.


La Aprobación y Tramitación son las recogidas en el citado artículo 173, pudiéndose como en éste caso aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de Planeamiento Urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos (Plan Parcial) procediendo la notificación a los propietarios afectados.

13.- EFECTO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.

En conformidad con el artículo 180 de la Ley 1/2001 del TRLSRM, en el Sistema de Compensación los propietarios de cada una de las Unidades de Actuación, asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenarios y de Dirección estará representado el Ayuntamiento. La Aprobación del Programa de Actuación otorga la consideración de Urbanizador a la Junta de Compensación, quedando ésta obligada a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa y en su caso en el Planeamiento Urbanístico.

Lorca, Julio de 2.008

EL PROMOTOR:

	VISADO	10/07/2008
	Normal	120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		TGO
Visado Telemático		
Autores: AGUSTÍN ANOSTA BENAVENTE JUAN CARLOS PEDRERO		
LOS TÉCNICOS		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

A N E X O
INFORME BANCARIO

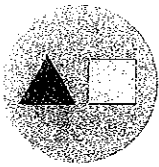


VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO



CAM

**Caja de Ahorros
del Mediterráneo**

Presbitero E. García S/N
30800 Lorca (Murcia)
Teléfono 968 467 800
Fax 968 463 916

Dirección de Zona Lorca

Juan Domingo Ruiz Segura, Gestor de Empresas de la Dirección de Zona de Lorca de la Caja de Ahorros del Mediterráneo.

INFORMA:

Que la mercantil PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES JUPITER SL, con C.I.F B-30427975, es cliente de esta Entidad desde hace varios años , manteniendo un escrupuloso cumplimiento en todos sus compromisos. En relación al Plan Parcial que pretende desarrollar en Coy,(Sector S-1R), en la localidad de Lorca (Murcia), y conociendo a los componentes de lo social, considero tiene experiencia, capacidad económica y solvencia suficiente para acometerlo con todas las garantías, estando por nuestra parte en total disposición de estudiar cualquier operación que pudiese apoyar el proyecto indicado.

Y para que conste, a petición de nuestro cliente y para hacer seguir a la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, firmo el presente en Lorca a 9 de Enero de 2.005.



Juan Domingo Ruiz Segura
DIRECCIÓN DE ZONA LORCA
Gestor de Empresas

Fdo. Juan Domingo Ruiz Segura.

Mod. 0190229 Institución Benéfica Social inscrita en el Registro del Bco. de España con el nº 2090, en el de Copes de Ahorros de la Comunidad Valenciana con el nº 12, en el de la Región de Murcia con el nº 2, y en el del Registro Mercantil de la provincia de Alicante el tomo 1388 general, folio 1, hoja nº A-9358, inscripción 1ª. C.I.F. G-03046562. D.S. San Fernando, 40. 03001 Alicante.



VISADO
Normal

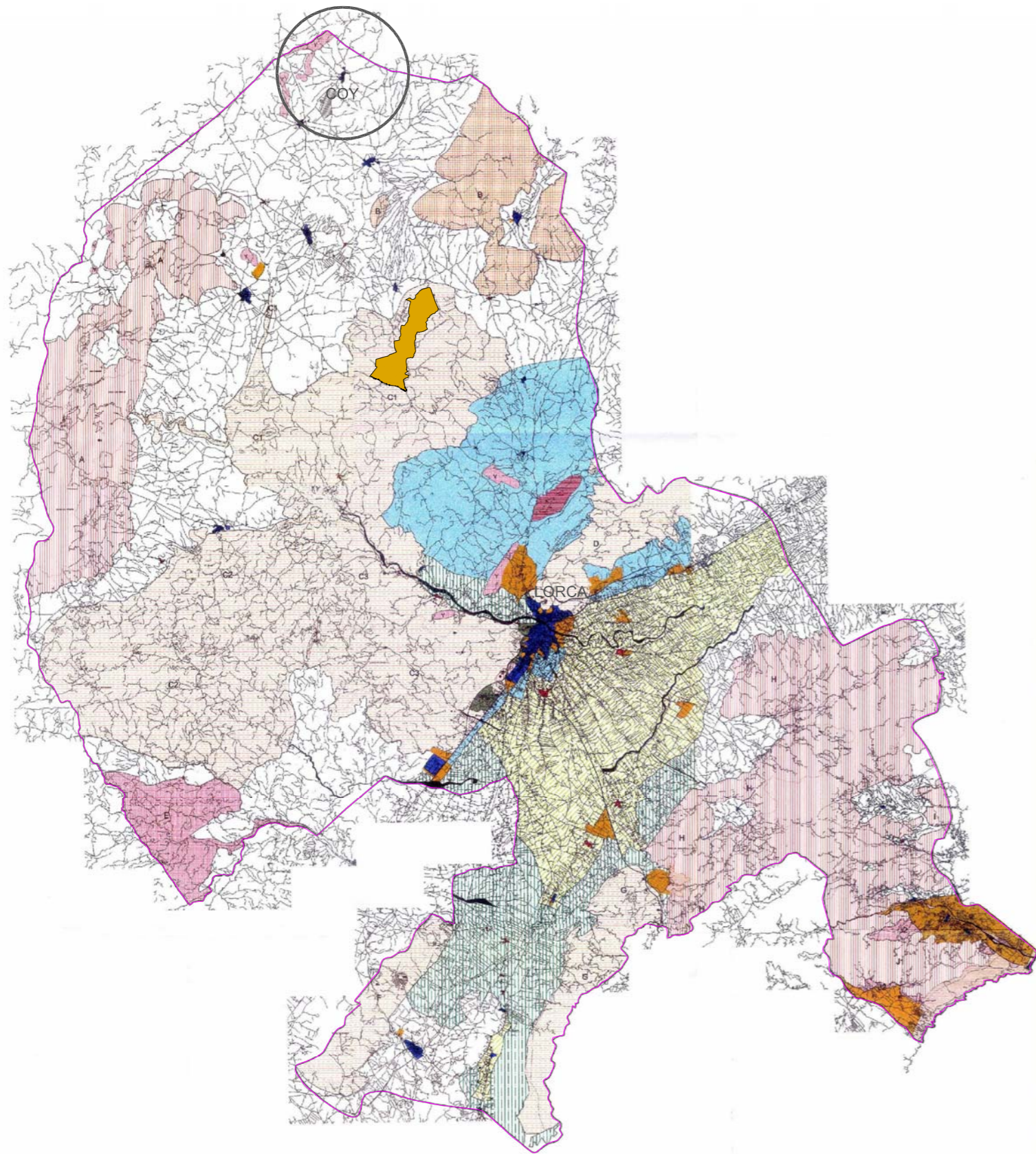
10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

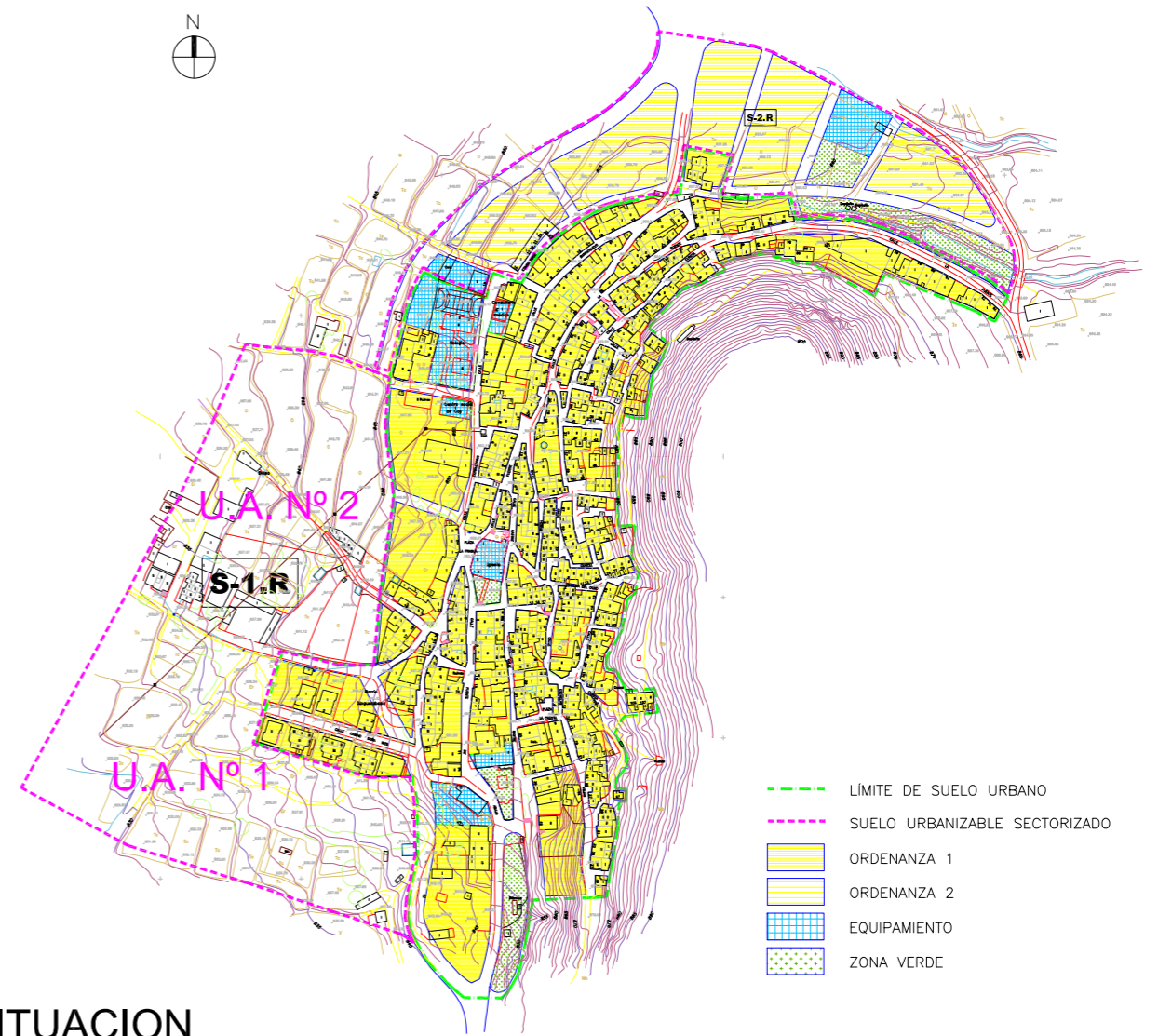
Información CAM: 902 100 112 - www.cam.es

Colegio garantiza la firma digital de los autores



SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERMINO

Escala 1: 200.000



SITUACION

Escala 1: 5.000

A. ANCOSTA & G. PEDRERO
ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION SECTOR COY S -1.R.
MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
(MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO:
SITUACION.

PROPIEDAD
D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

VISADO Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

N. PLANO

1

N. PROYECTO

1705

10/07/2008

12007122423

TGO

FECHA

Julio 2.008

Aprob. Definit.

SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

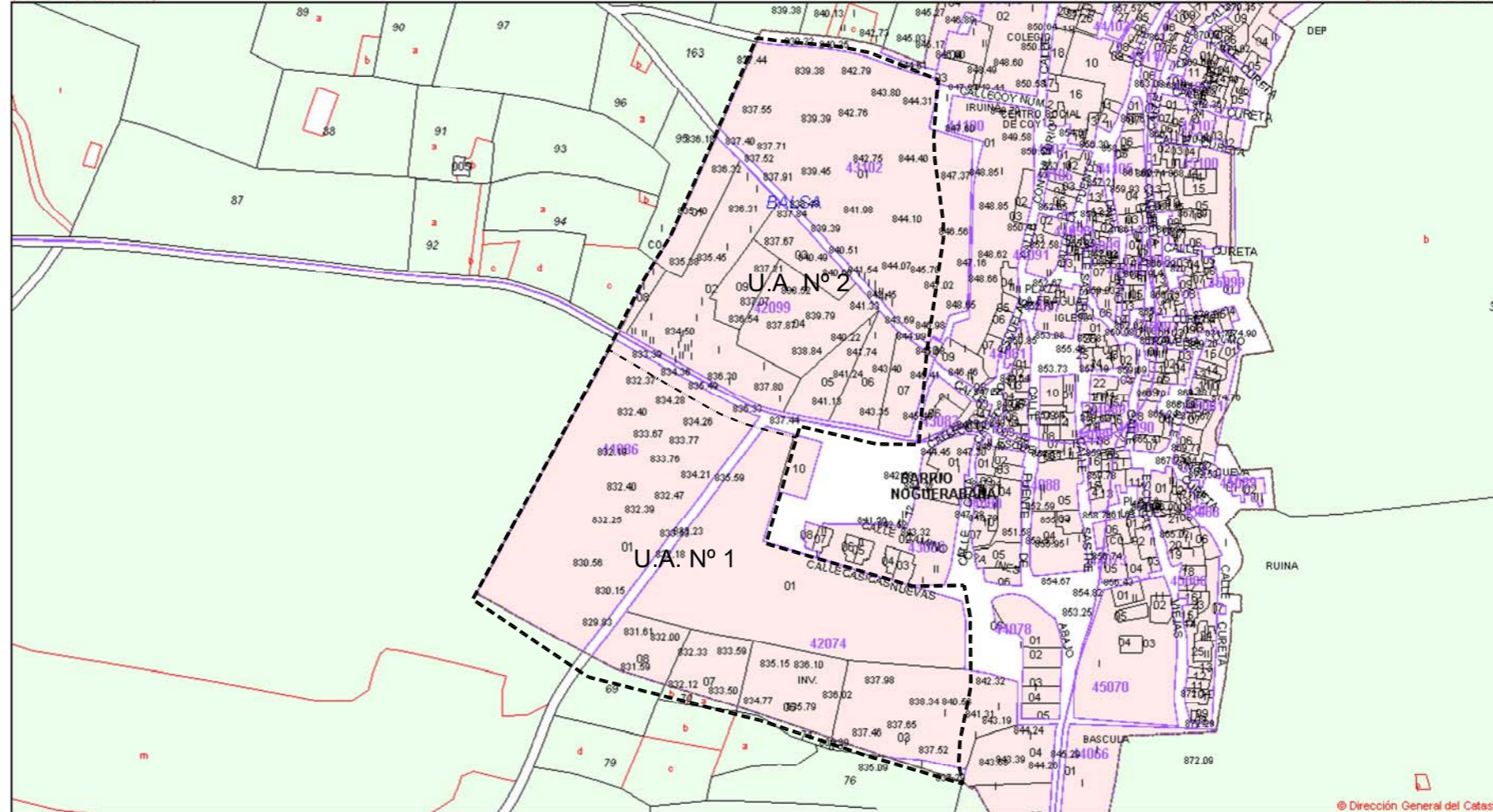
Provincia de MURCIA
Municipio de LORCA
Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:3,500



(603,848 ; 4,201,100)

(604,688 ; 4,201,100)



(603,848 ; 4,200,644)

(604,688 ; 4,200,644)

Coordenadas del centro: X = 604,268 Y = 4,200,872

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 09/11/07

A. ANCOSTA & G. PEDRERO
ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION SECTOR COY S -1.R.
MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
(MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO:
PLANO CATASTRAL (CON ERRORES)

PROPIEDAD
D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

N. PLANO

2

N. PROYECTO

1705

10/07/2008

1200750428

3.500

FECHA

Julio 2.008

Aprob. Definit.

SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:



VISADO
Normal

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

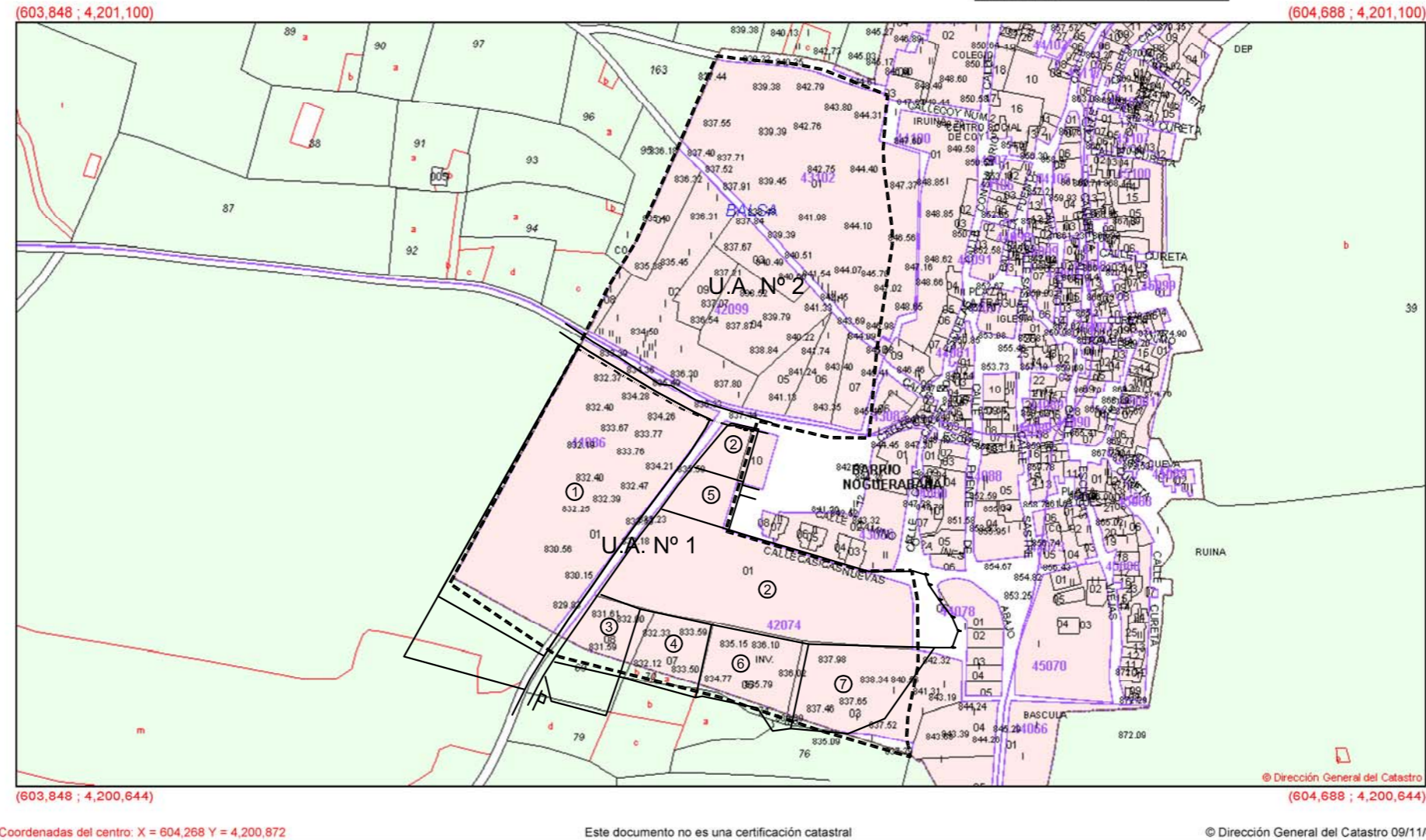


Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia de MURCIA
Municipio de LORCA
Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:3,500



A. ANCOSTA & G. PEDRERO ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION SECTOR COY S -1.R.
MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
(MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO:
PLANO CATASTRAL.

PROPIEDAD
D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

N. PLANO

3

N. PROYECTO

1705

10/07/2008

1200750012

3.500

FECHA

Julio 2.008

Aprob. Definit.

SUSTITUYE A:

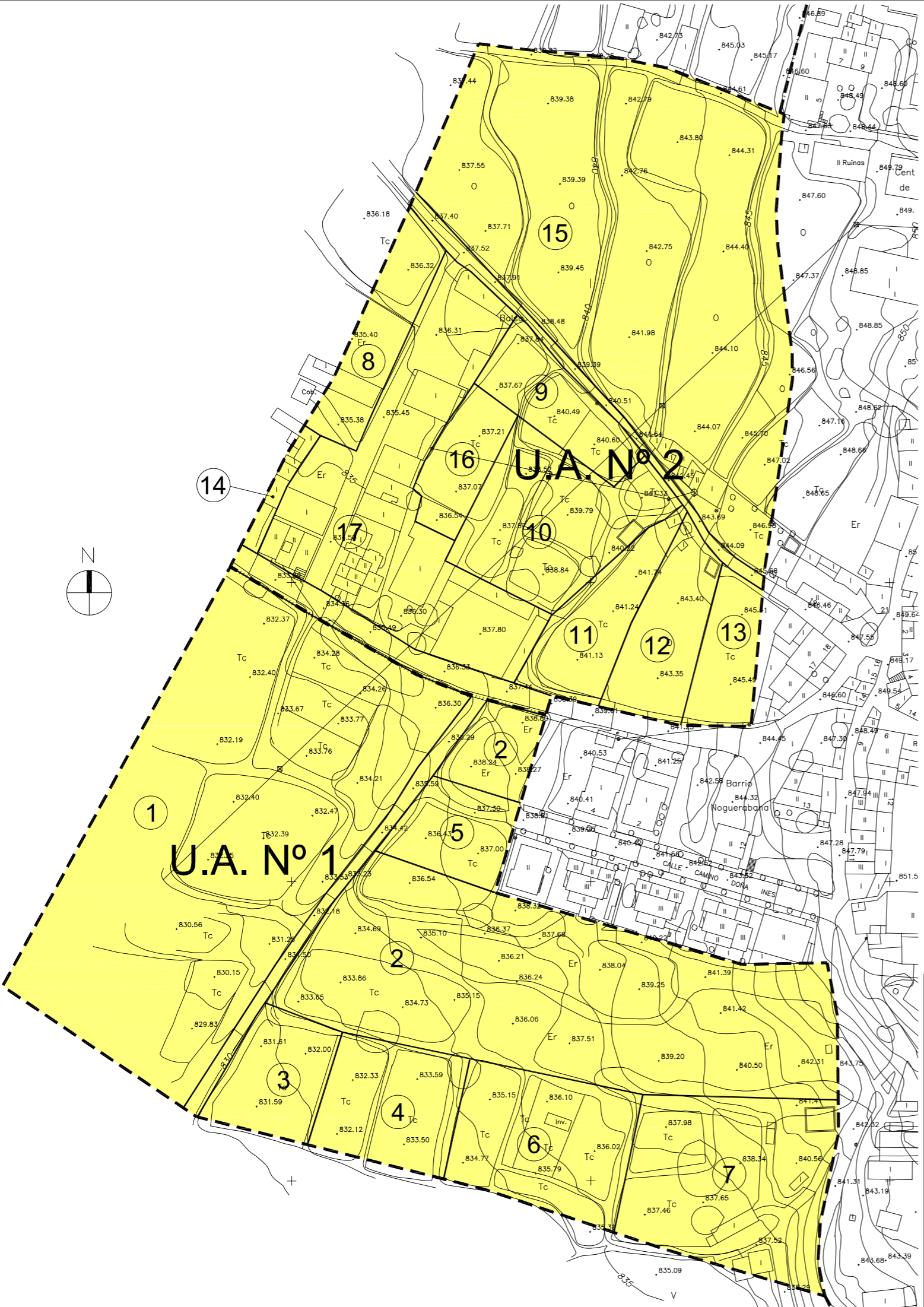
SUSTITUIDO POR:



VISADO Normal

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



	PARCELA	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL
U.A. Nº 1 S. = 34.676 m ²	1 y 2	FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ	4108601XH0040G0001EL 4207401XH0040G0001TL
	3	MARIA DOLORES NAVARRO (EN REPRESENTACION DE HEREDEROS DE FRANCISCO SOLER NOGUEROL)	4207408XH0040G0001XL
	4	GREGORIO FERNANDEZ GARCIA	4207407XH0040G0001DL
	5	MARCOS LOPEZ ROS	4207401XH0040G0001TL
	6	BERNABE BASTIDA ROMERO	4207406XH0040G0001RL
	7	MARIA PRISCA RODRIGUEZ MARIN	4207403XH0040G0001ML
	U.A. Nº 2 S. = 30.712 m ²	8	RODRIGO CARBALAN REINA
9		ISABEL LOPEZ MORENILLAS	4209903XH0040G0001UL
10		JULIAN DANIEL GARCIA MARIN	4209904XH0040G0001HL
11		AGUSTIN NEREO LOPEZ	4209905XH0040G0001WL
12		ANTONIO NEREO LOPEZ	4209906XH0040G0001AL
13		LAZARO LOPEZ CARRILLO	4209907XH0040G0001BL
14		ANDRES GARCIA AMOR	4209908XH0040G0001YL
15		JOSE RODRIGUEZ SANCHEZ	4310201XH0041A0001ST
16		JOSE NAVARRO ROMERA	4209909XH0040G0001GL
17		DESCONOCIDO	4209902XH0040G0001ZL

--- LIMITE DE LAS U.A.

A. ANCOSTA & G. PEDRERO
ARQUITECTOS

A & P
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION SECTOR COY S -1.R.
MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
(MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)
PLANO: PLANO CATASTRAL CON BASE CARTOGRAFICA.
PROPIEDAD: D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ
ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

N. PLANO: **4**
N. PROYECTO: 1705 / 10/07/2008 / 12007122423 / 1.500
FECHA: **Julio 2.008**
Aprob. Definit.
SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR:

VISADO Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA U. A. Nº 1 DEL SECTOR COY S-1.R.

(QUE MODIFICA EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN ANEXO AL PLAN
PARCIAL COY SECTOR S-1R)



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

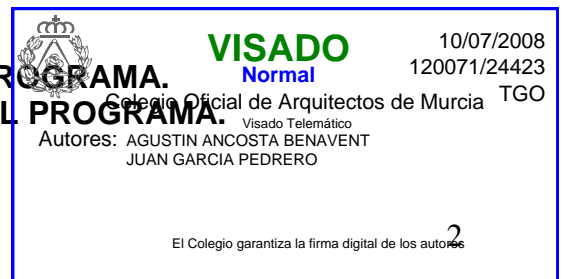
INDICE

MEMORIA

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD.
 2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACION 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 ACTUACION.
 6. GARANTÍAS DE LA EJECUCIÓN.
 7. COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.
 8. OTROS COMPROMISOS.
 9. EFECTOS DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION.
- ANEXO 1: NOMBRES Y FIRMAS DE LOS PROMOTORES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- ANEXO 2. FICHA DE LA U. A. SEGÚN EL PLAN PARCIAL SECTOR COY S-1R
- ANEXO 3. DATOS DE LAS PARCELAS.

3.1. PARCELAS QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA.

3.2. PARCELAS QUE NO PROMUEVEN EL PROGRAMA.



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 de la Unidad de Actuación N° 1 del Sector Coy S-1R, 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 de los Arquitectos D. Juan García Pedrero y D. Agustín Ancosta Benavent, conforme a lo establecido en los artículos 172 y 173 de la misma Ley.

Este Programa de Actuación sustituye al Programa de Actuación, que como Documento Independiente, (en aplicación del art. 123g), acompañaba al Plan Parcial Aprobado Definitivamente y lo modifica en el sentido de que en dicho Plan Parcial se definían dos unidades de actuación.

El presente Programa como instrumento de gestión urbanística se refiere ya únicamente a la Unidad de Actuación N° 1 a desarrollar mediante el Sistema Compensación.

2. IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

2.1. Identificador del Promotor.

La relación de propietarios de la mayoría de los terrenos incluidos en la U.A. N° 1 y promotores del presente Programa de Actuación son:

Nombre	Domicilio	D.N.I.
D. Francisco López Fernández, en repres. Proyectos y Construcciones Júpiter, S.L.	C/. La Seda Lorca (Murcia)	B-3042975
D. María Dolores Navarro en represent. Herederos Fco. Soler Noguero	C./ de la Fuente. COY Lorca (Murcia)	23782359-S
D. Gregorio Fernández García	C./ de la Fuente. COY Lorca (Murcia)	23151867
D. Marcos López Ros	Coy.	23191783-D



2.2. Relación de Propietarios Promotores del 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 lo han promovido, acompañándose sus firmas y fotocopias de sus títulos de propiedad y notas simples que justifican mas del 50% de los terrenos integrados en la Unidad de Actuación:

PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	M2 (ESCRITURAS)	M2 (S.MEDICION)	REFERENCIA CATASTRAL U.A.	%	PARC. Nº
Proyectos y Construcciones Júpiter, S.L.	35.407	22.589,68	23.100	{ 4108601XH0040G0001EL 4207401XH0040G0001TL(*)	68,900	1, 2
TOTAL		22.589,68	23.100		68,900	

No obstante, los coeficientes de participación definitivos serán los que figuren en el correspondiente proyecto de reparcelación y serán los definitivos generadores de derechos.

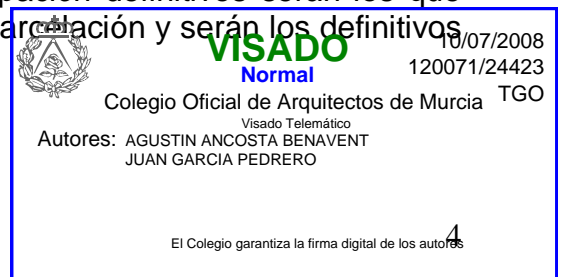
(*) Catastralmente figuran al mismo nombre.

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.

PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	M2 (ESCRITURAS)	M2 (S.MEDICION)	REFERENCIA CATASTRAL U.A.	%	PARC. Nº
D. María Dolores Navarro (en Repr. Herederos D. Francisco Soler Nogueral.	27.313	2.096,00	1.390	4207408XH0040G0001XL	4,146	3
D. Gregorio Fernández García	27.311	2.096,00	2.096	4207407XH0040G0001DL	6,252	4
D. Marcos López Ros	31.105	1.284,00	1.284	4207401XH0040G0001TL(*)	3,830	5
D. Bernabé Bastida Romero C/. Embajadora. El Pinar de La Horadada (Alicante).	29.292	2.096,00	2.532	4207406XH0040G0001RL	7,550	6
D ^a . M ^a Prisca Rodríguez Marín Diputación de Coy. Lorca.	31.426	<u>3.000,00</u>	<u>3.125</u>	4207403XH0040G0001ML	<u>9,322</u>	7
TOTAL		10.572,00	10.427,00		31,100	

No obstante, los coeficientes de participación definitivos serán los que figuren en el correspondiente proyecto de reparcelación y serán los definitivos generadores de derechos.



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

Este programa de Actuación se refiere al suelo, correspondiente a la Unidad de Actuación Nº 1, que queda perfectamente definida en el Plan Parcial Coy Sector S1R (modificado), cuyas características básicas son:

Superficie de la Unidad:

Superficie = 34.676 m².

Edificabilidad proyectada:

Edificabilidad = 13.870 m².

Nº viviendas = 121 Viviendas.

Edificabilidad permitida conforme planeamiento:

Edific. (34.676x0,4)= 13.870 m².

Nº viviendas = 121 Viviendas.

Edificabilidad patrimonializable :

Edificabilidad Patrimonializable	90% de 13.870 = 12.483 m ² . techo.
Nº de Viviendas patrimonializable	90% de 121 = 109 viviendas

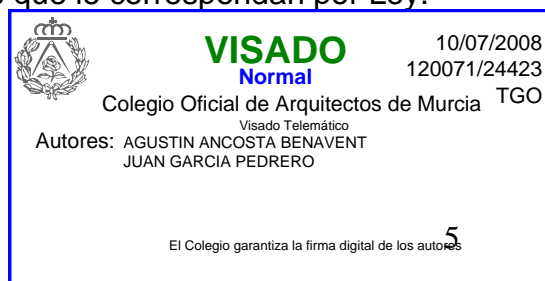
Cesión del 10 % (10% 13.870) = 1.387 m². techo

Obligaciones y cesiones impuestas a la unidad:

Las obligaciones impuestas a la citada unidad además de las propias de viales y urbanización, son las siguientes:

- La totalidad de las dotaciones impuestas a la Unidad (Zona Verde y Equipamientos)
- La cesión corresponde al 10 % de la edificabilidad que le corresponde a la unidad (Edific. = 1.387 m²).

El resto de las obligaciones serán las que le correspondan por Ley.



En conformidad con el Plan Parcial Aprobado y de la división poligonal en él recogida, se deduce lo siguiente:

Superficie bruta Unidad de Actuación	= 34.676 m2. suelo
Superficie de S.G. Adscritos	= -
Edif. Máxima permitida	= 0,4 m2./m2.
Edificabilidad proyectada	= 13.870 m2. techo
Coeficiente Edificabilidad	= $13.870/34.676 = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Cesión de equipamientos	= 3.468 m2. suelo
Cesión de zonas verdes	= 3.468 m2. suelo
Superficie de dominio privado (parcelas netas edificables)	= 18.318 m ² .
Superficie Viario Proyecto	= 9.185 m ² .

El uso característico es residencial y las ordenanzas de aplicación así como tipologías y normativa particular son las correspondientes al Plan Parcial.

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 de 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.

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del RP y Art. 170 del TRLSRM, para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el Proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este Plan Parcial, y el comienzo de las obras.

El Proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

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

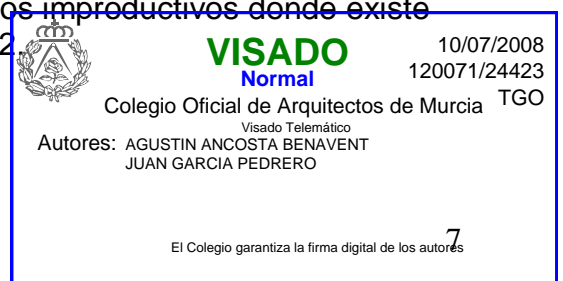
A) Datos Según la Información Inicial Disponible:

A.1. De la ordenación:

Superficie de la Unidad de Ejecución (Sup. Bruta)	34.676 m2 suelo.
Superficie de dominio privado (parc. netas edific.)	18.318 m2 suelo.
Superficie de Vario	9.185 m2 suelo.
Superficie de Equipamientos	3.468 m2 suelo.
Superficie de Zonas Verdes	3.468 m2 suelo.
Superficie edificable	18.318 m2 suelo.
Edificabilidad total	13.870 m2 techo.

A.2. Del estado actual:

Actualmente los terrenos, son terrenos improductivos donde existe una pequeña nave de aperos de unos 50 m2



B) Estimación de Costes Unitarios Básicos:

Se podrían estimar, en principio, los siguientes costes de urbanización:

B.1. De obra de Urbanización:

Por infraestructuras exteriores	10,920 €/m2.
Por urbanización interior	27,642 €/m2.

B.2. Indemnización de cultivo-arbolado:

No se considera indemnización por cultivo existente.

B.3. Indemnización de edificaciones:

Se consideran indemnizaciones por derribo de viviendas y naves, cuya estimación de costes ya se ha justificado en el Programa de Actuación anexo al Plan Parcial de Coy Sector S 1-R

Indemnizaciones	11.035,45 €
-----------------	-------------

C) De Honorarios Profesionales:

Se estiman en 28.000 Euros

D) Cálculo Orientativo de Costes:

Se hace, en principio, una orientación de costes. Los costes reales serán una vez realizados los correspondientes proyectos de urbanización e infraestructuras.

D.1. De Urbanización:

Por Urbanización Interior	958.537,88 €
Por Infraestructuras Exteriores y Conexión con los Sistemas Generales	<u>378.664,00 €</u>

TOTAL **1.337.201,88 €**

D.2. Indemnizaciones:

Vivienda y Naves de aperos



D.3. Honorarios Profesionales:

Incluido escrituras, registros, proyectos técnicos y dirección de obra, gestión y gastos de administración 28.000 €

D.4. Resumen:

Costes de Urbanización	1.337.201,88 €
Costes de Indemnizaciones	11.035,45 €
Costes de profesionales	<u>28.000,00 €</u>

TOTAL 1.376.237,33 €

NOTA: No se incluye 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.

Como puede verificarse queda clara la viabilidad del proceso urbanizador en base al costo estimado y la repercusión sobre el m² bruto, que resulta ser:

$1.376.237,33 \text{ €} / 34.676 \text{ m}^2 = 39,68 \text{ €/m}^2$.

Igualmente, teniendo en cuenta el nº de viviendas que se proyectan en el sector la repercusión por vivienda es también una cantidad razonable y asumible por la iniciativa privada dado el mercado al que se destina:

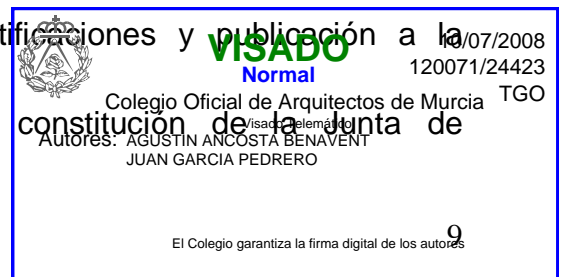
$1.376.237,33 \text{ €} / 109 \text{ Viviendas} = 12.626,03 \text{ €} / \text{Viv}$.

En conclusión, dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento y las características inmobiliarias de la zona (tipología edificatoria, etc) la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora son perfectamente viables y asumibles por los propietarios afectados.

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:

- 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.
- Remisión para su aprobación, notificaciones y publicación a la Gerencia de Urbanismo.
- 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 Proyectos 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 obra 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, 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



10/07/2008
120071/24423 TGO

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Autores: AGUSTIN ANOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

10

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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 actualmente 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 de la Junta de Compensación	1 mes, a partir de Aprobación Definitiva.	1 mes
2. Proyecto de Reparcelación	3 meses	4 meses
3. Proyectos de Urbanización	6 meses	10 meses
4. Ejecución de las Obras	24 meses	34 meses
5. Recepción prov. y definitiva	6 meses	40 meses

La urbanización comenzará a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, y simultáneamente con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización

A partir de la Aprobación Definitiva del proyecto de urbanización se realizarán las obras exteriores más generales de entronque de agua potable, saneamiento, telefonía y electrificación.

Las obras de urbanización podrán recepcionarse parcialmente una vez que estén completadas cada una de las fases en su caso.

6.- GARANTÍAS SOBRE LA EJECUCIÓN:

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación, cuentan con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de Urbanización, entre ellos:

- El capital circulante propio.
- Los valores inmobiliarios escriturados, entre ellos los propios terrenos integrantes de la Unidad de Actuación, con los cuales se podrán recabar líneas de financiación con entidades de crédito para la ejecución de las obras y la implantación de los servicios.
- Las propias líneas de crédito.



- Los beneficios que se obtengan de la venta de los solares urbanizados integrantes de la Unidad de Actuación.

En su día la Junta de Compensación actualizará el Programa de Actuación en conformidad y coherencia con el presente documento, garantizando la ejecución de la Actuación mediante el compromiso financiero de la inversión del desarrollo de dicha Unidad de Actuación, y de la que le corresponda de la conexión con los Sistemas Generales y la estructura fundamental del Plan Parcial (Conexión con Sistema General Viario, Agua Potable, Saneamiento, etc...), realizándose el reparto equitativo de cargas y gravámenes conforme la edificabilidad adjudicada a cada componente de dicha Junta.

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 149.972 €, (IVA excluido), correspondiente al 10% de los costes totales.

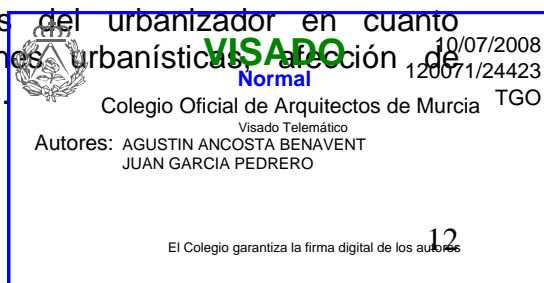
La Junta de Compensación deberá ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicite licencia, deberá garantizar el total importe de los 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 PRESTACION 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 COMPLEMENTARIOS:

No existen otros tipos de compromisos del urbanizador en cuanto edificaciones, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales ni prestaciones algunas.



La Junta de Compensación se compromete a ceder a la Administración el 10 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.

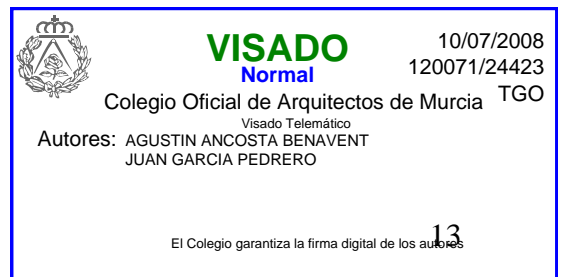
9.- EFECTO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.

En conformidad con el artículo 180 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, en el Sistema de Compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenarios y de Dirección estará representado el Ayuntamiento. La Aprobación del Programa de Actuación otorga la consideración de Urbanizador a la Junta de Compensación, quedando ésta obligada a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa y en su caso en el Planeamiento Urbanístico.

Lorca, Julio de 2.008

EL PROMOTOR:

LOS TECNICOS:



ANEXO 1

(NOMBRES Y FIRMAS DE LOS PROMOTORES DEL PROGRAMA DE
ACTUACION)



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

Toda vez que Aprobado Definitivamente el Plan Parcial del Sector Coy S-1R, los abajo firmantes incluidos dentro de la U.A. nº1 del citado Sector, que constituyen más del 50% de la misma, tienen a bien,

EXPONER:

Que inician el proceso urbanizador adjuntando los Estatutos y Bases de la U.A. nº 1 del Plan Parcial del Sector Coy-S-1R, para su tramitación:

- D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ, D.N.I. N° _____ 68,90%.
(En repr.de Proyectos y Construcciones Júpiter, S.L.)

Fdo.: Francisco López Fernández.

Por todo ello,

SOLICITA;

A V.I. tenga por presentado éste escrito junto con 3 copias de los Estatutos y la Bases de la U.A. nº 1, y previa tramitación legal oportuna sean aprobados los mismos.

Lorca, a 1 de Febrero de 2007.

ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA.



ANEXO 2
(RESUMEN DE LA U.A Nº 1)



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

ANEXO Nº 2. (RESUMEN DE LA U. A. Nº 1 DEL SECTOR COY)

Según consta en el Plan Parcial Coy S-R1, Aprobado Definitivamente, las características y parámetros urbanísticos de las Unidad de Actuación Nº 1, son las siguientes:

Superficie de la Unidad:

Superficie = 34.676 m².

Edificabilidad proyectada:

Edificabilidad = 13.870 m².

Nº viviendas = 121 Viviendas.

Edificabilidad permitida conforme planeamiento:

Edific. (34.676x0,4)= 13.870 m².

Nº viviendas = 121 Viviendas.

Edificabilidad patrimonializable :

Edificabilidad Patrimonializable	90% de 13.870 = 12.483 m ² . techo.
Nº de Viviendas patrimonializable	90% de 121 = 109 viviendas


Cesión del 10 % (10% 13.870) = 1.387 m². techo

Obligaciones y cesiones impuestas a la unidad:

Las obligaciones impuestas a la citada unidad además de las propias de viales y urbanización, son las siguientes:

- La totalidad de las dotaciones impuestas a la Unidad (Zona Verde y Equipamientos)
- La cesión corresponde al 10 % de la edificabilidad que le corresponde a la unidad (Edific. = 1.387 m²).

El resto de las obligaciones serán las que le correspondan por Ley.

	VISADO	10/07/2008
	Normal	120071/24423
Visado Telemático		Murcia TGO
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO		

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

En conformidad con el Plan Parcial Aprobado y de la división poligonal en él recogida, se deduce lo siguiente:

Superficie bruta Unidad de Actuación	= 34.676 m2. suelo
Superficie de S.G. Adscritos	= -
Edif. Máxima permitida	= 0,4 m2./m2.
Edificabilidad proyectada	= 13.870 m2. techo
Coeficiente Edificabilidad	= 13.870/34.676 = 0,4 m2/m2
Cesión de equipamientos	= 3.468 m2. suelo
Cesión de zonas verdes	= 3.468 m2. suelo
Superficie de dominio privado (parcelas netas edificables)	= 18.318 m ² .
Superficie Viario Proyecto	= 9.185 m ² .

El uso característico es residencial y las ordenanzas de aplicación así como tipologías y normativa particular son las correspondientes al Plan Parcial.

Con objeto de facilitar la máxima participación de todos los interesados en el proceso de desarrollo el 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.



ANEXO 3
(DATOS DE LAS PARCELAS)




VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

3.1. DE LAS PARCELAS QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

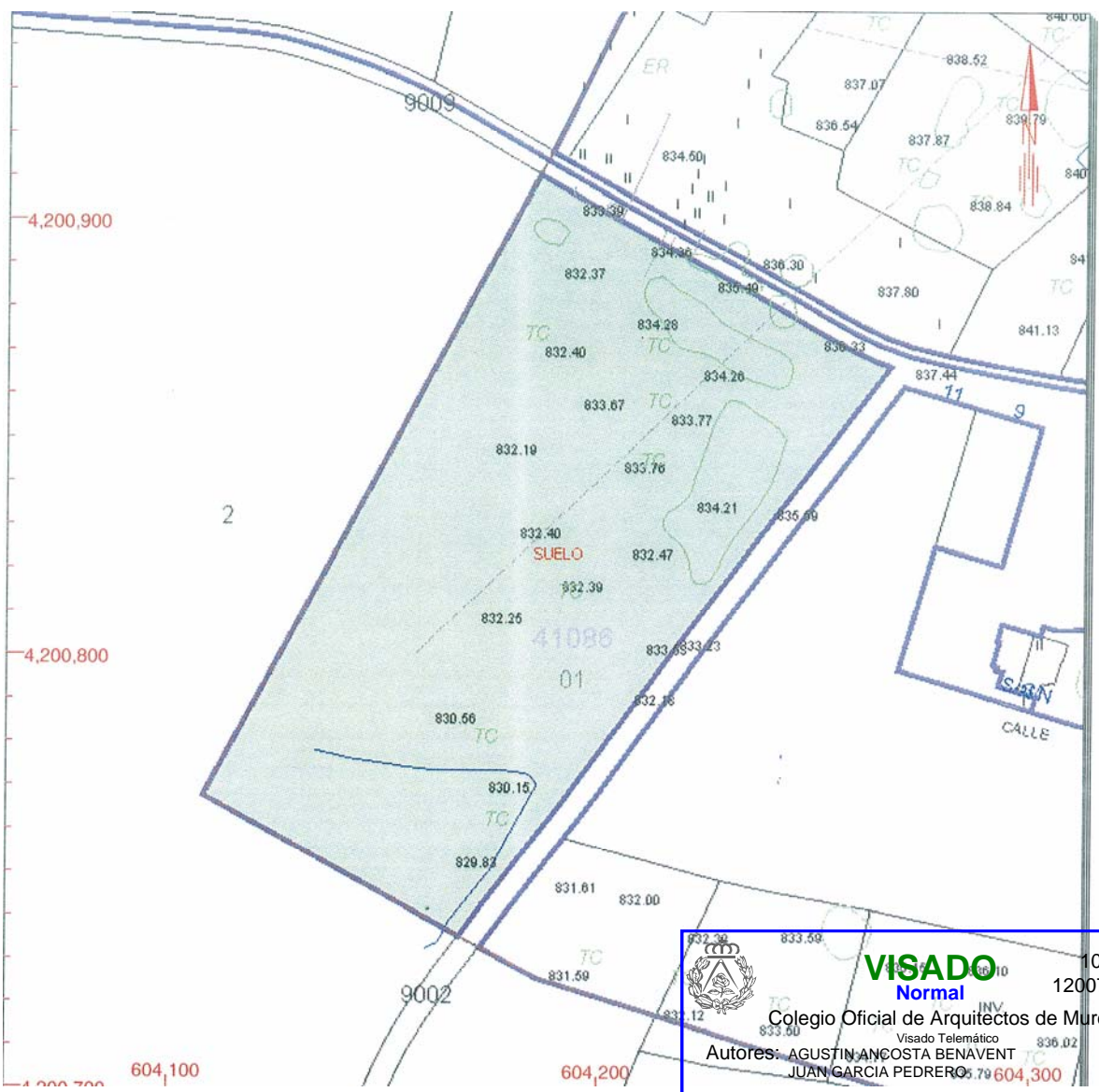
	VISADO	10/07/2008
	Normal	120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		19

PARCELA Nº 1 y 2

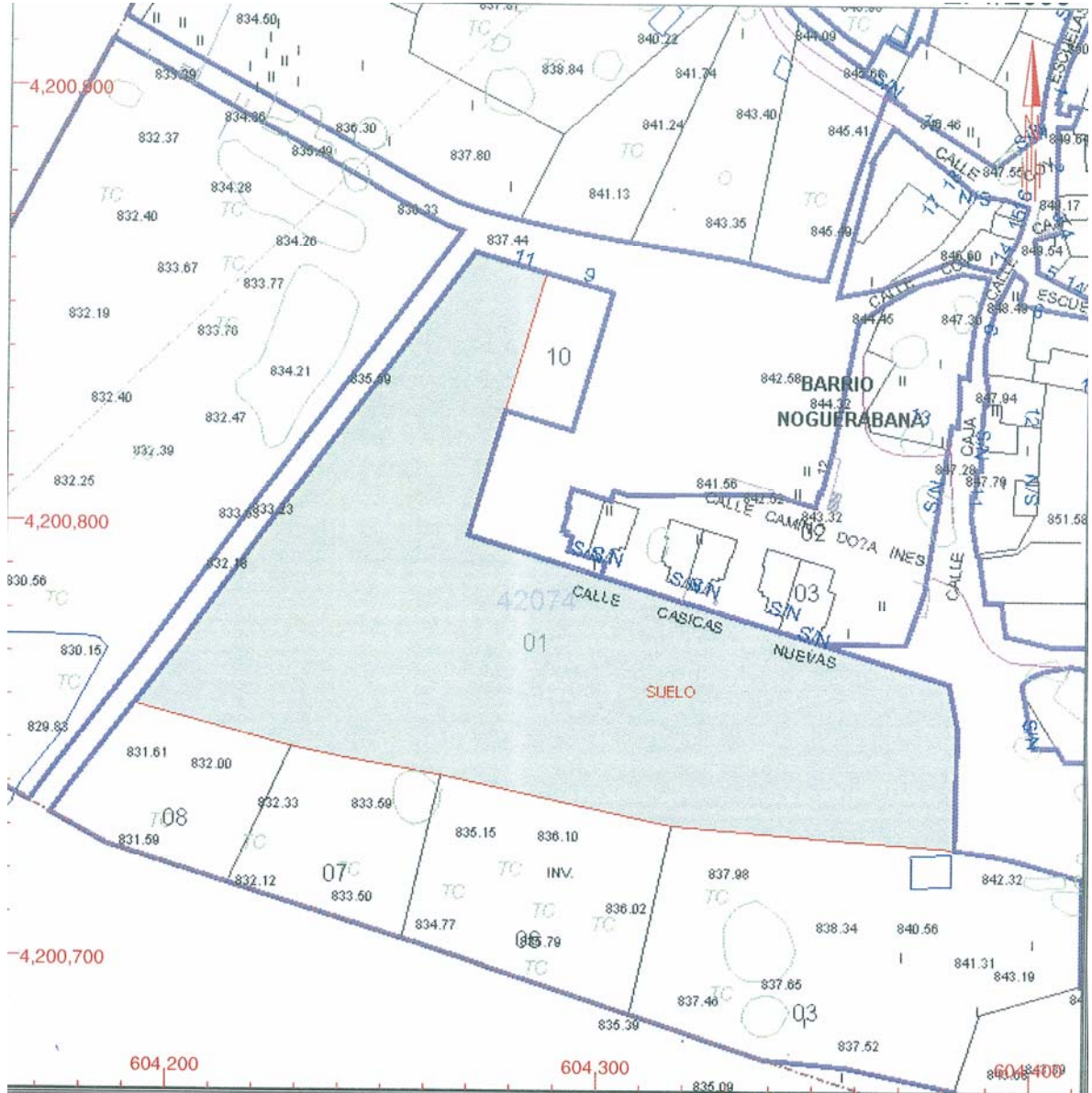
PROPIETARIO: Proyectos y Construcciones Júpiter, S.L.

SUPERFICIE CATASTRAL:	13.001 / 15.536 M2.
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	23.100 M2.
REFERENCIA CATRASTRAL:	4108601XH0040G0001EL 4207401XH0040G0001TL(*)
REFERENCIA REGISTRAL:	35.407

(*) Ver nota de parcela 5.



VISADO
Normal
10/07/2008
120071/24423
TGO
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Collegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

3.2. DE LAS PARCELAS QUE NO PROMUEVEN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

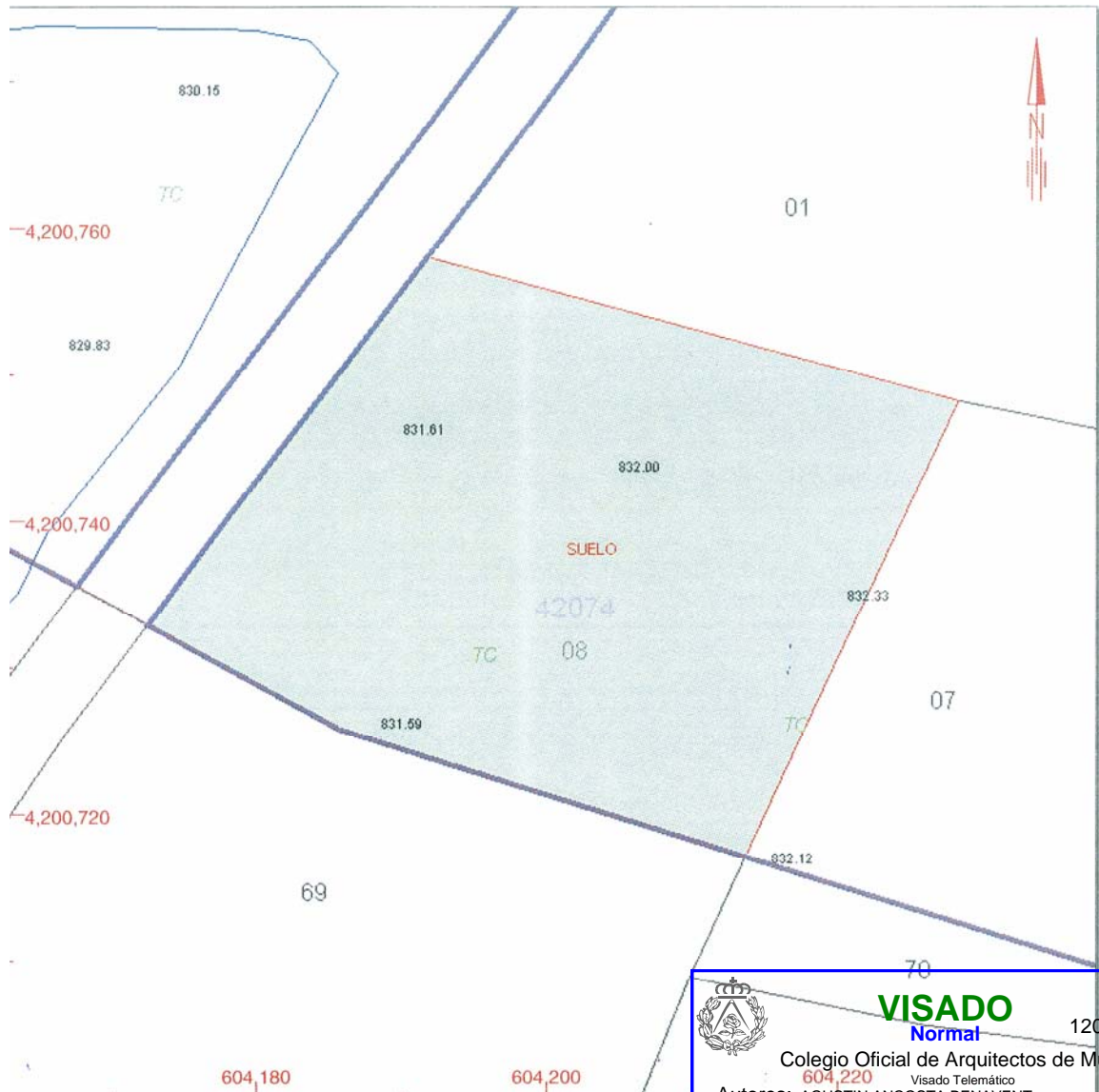
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PARCELA Nº 3

PROPIETARIO: Dña. María Dolores Navarro (Herederos de Francisco Soler Nogueral).

SUPERFICIE CATASTRAL:	1.358 M2.
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	1.390 M2.
REFERENCIA CATRASTRAL:	4207408XH0040G0001XL
REFERENCIA REGISTRAL:	27.313



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423
TGO

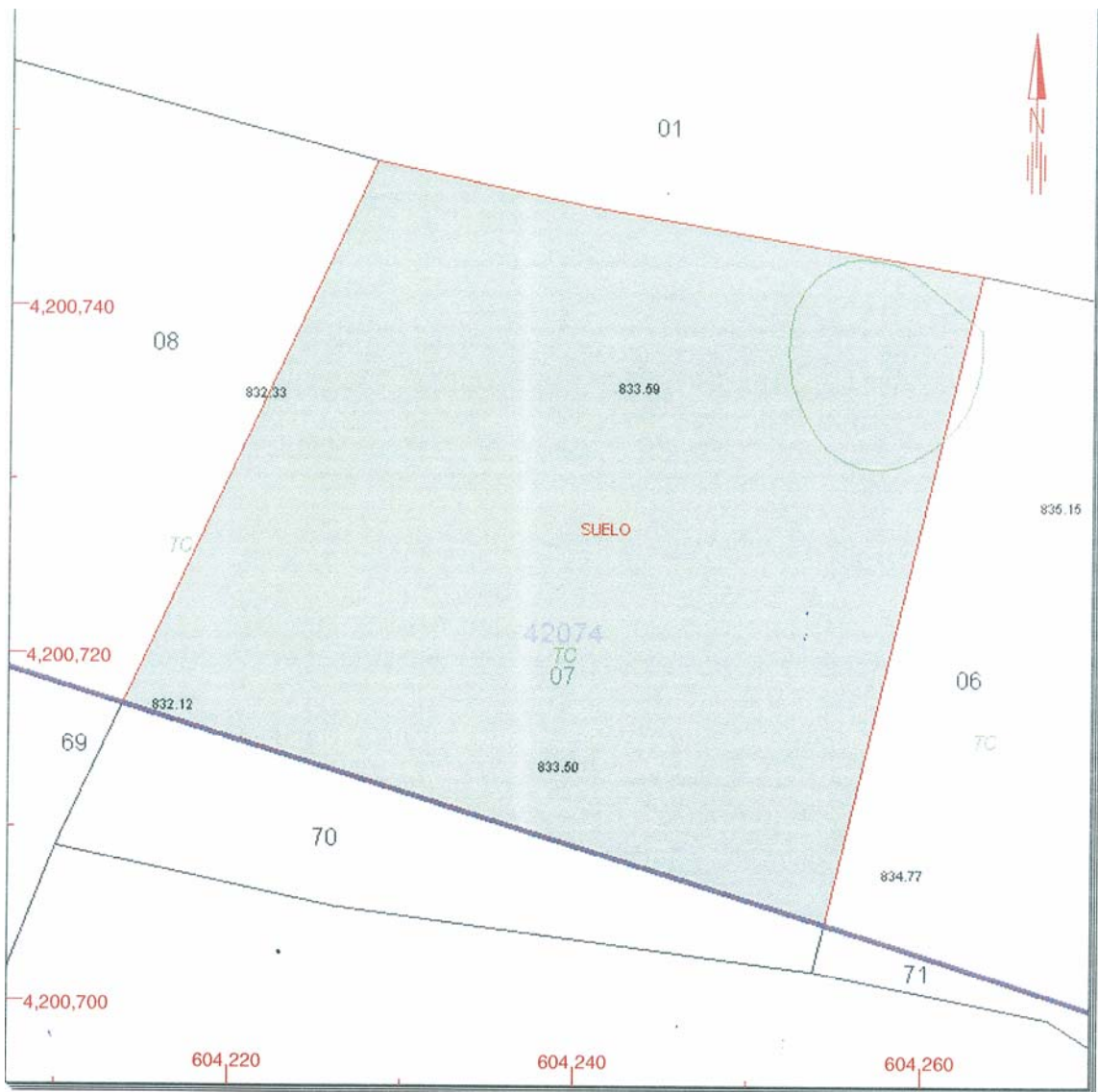
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
604,220 Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO


El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PARCELA N° 4

PROPIETARIO: D. Gregorio Fernández García.

SUPERFICIE CATASTRAL:	1.403 M2.
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	2.096 M2.
REFERENCIA CATRASTRAL:	4207407XH0040G0001DL
REFERENCIA REGISTRAL:	27.311



 **VISADO** 10/07/2008
Normal 120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

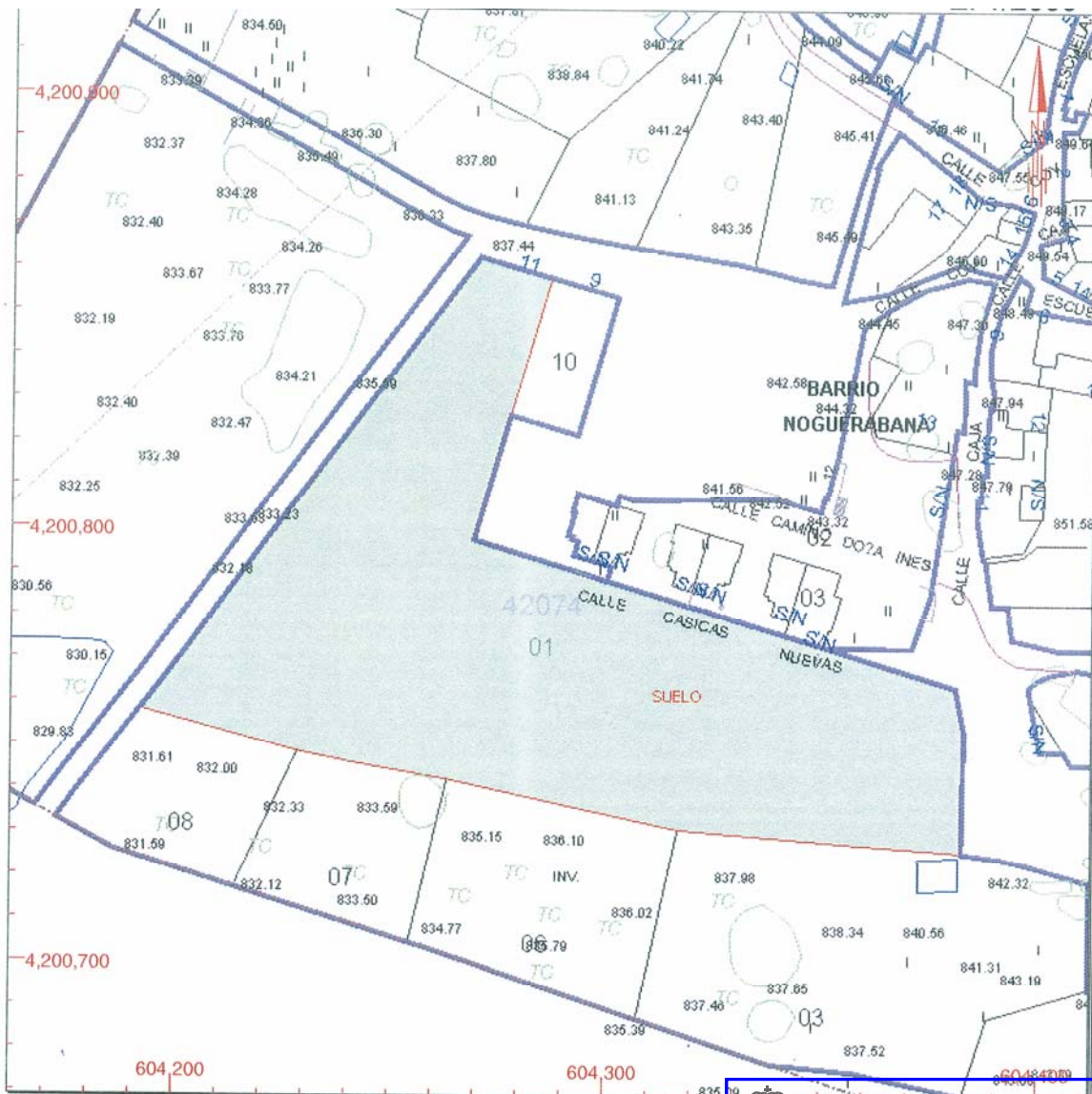
El Colegio garantiza la firma digital de los autores


PARCELA Nº 5

PROPIETARIO: D. Marcos López Ros.

SUPERFICIE CATASTRAL:	- M2.
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	1.284 M2.
REFERENCIA CATRASTRAL:	4207401XH0040G0001TL(*)
REFERENCIA REGISTRAL:	31.105

(*) Según catastro está todo dentro de la parcela 4207401XH0040G0001TL a nombre de Proyectos y Construcciones Júpiter, S.L.

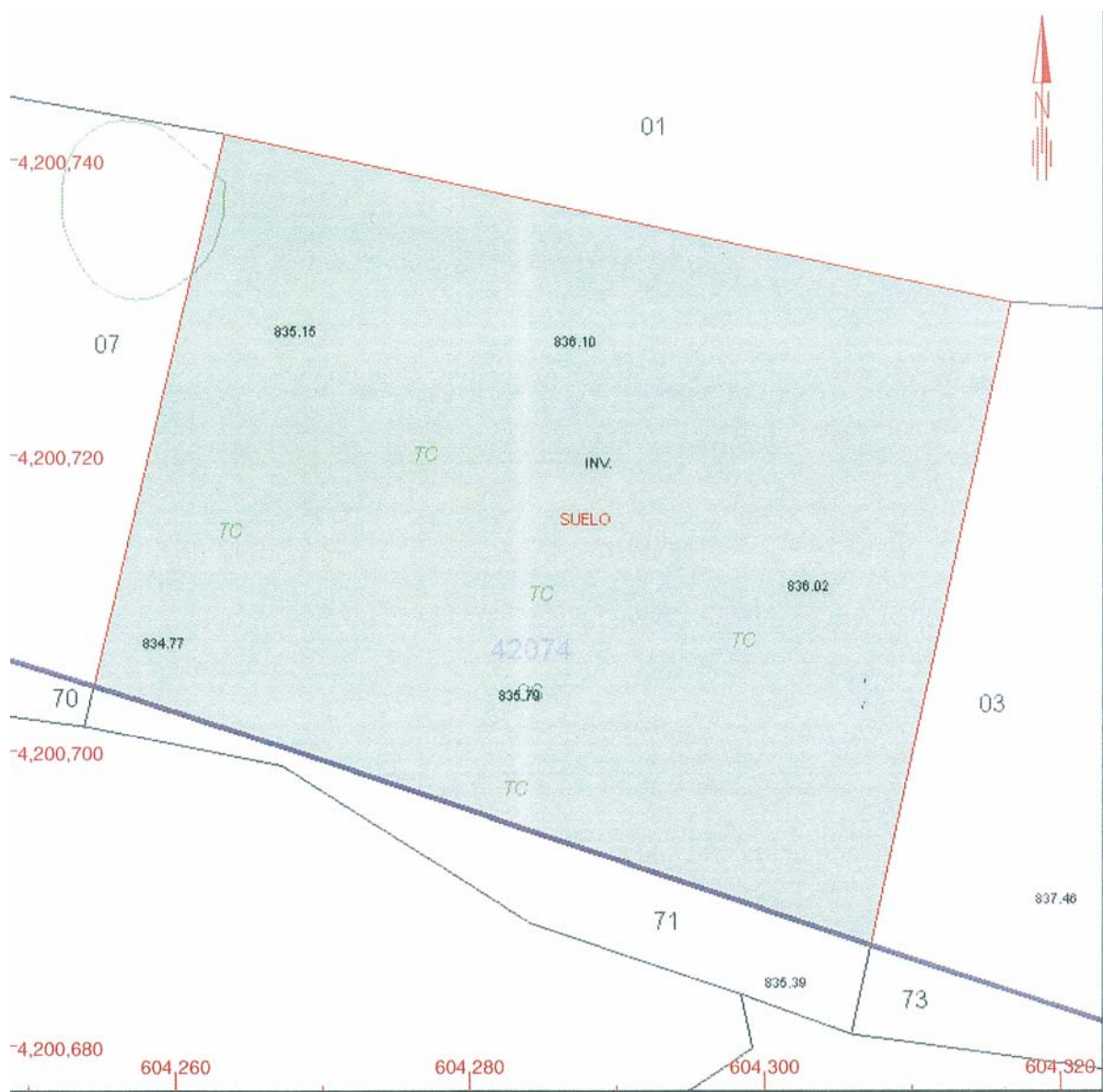


**VISADO**
Normal
10/07/2008
120071/24423
TGO
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PARCELA Nº 6

PROPIETARIO: D. Bernabé Bastida Romero.

SUPERFICIE CATASTRAL:	2.279 M2.
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	2.532 M2.
REFERENCIA CATRASTRAL:	4207406XH0040G0001RL
REFERENCIA REGISTRAL:	29.292



VISADO
Normal

10/07/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

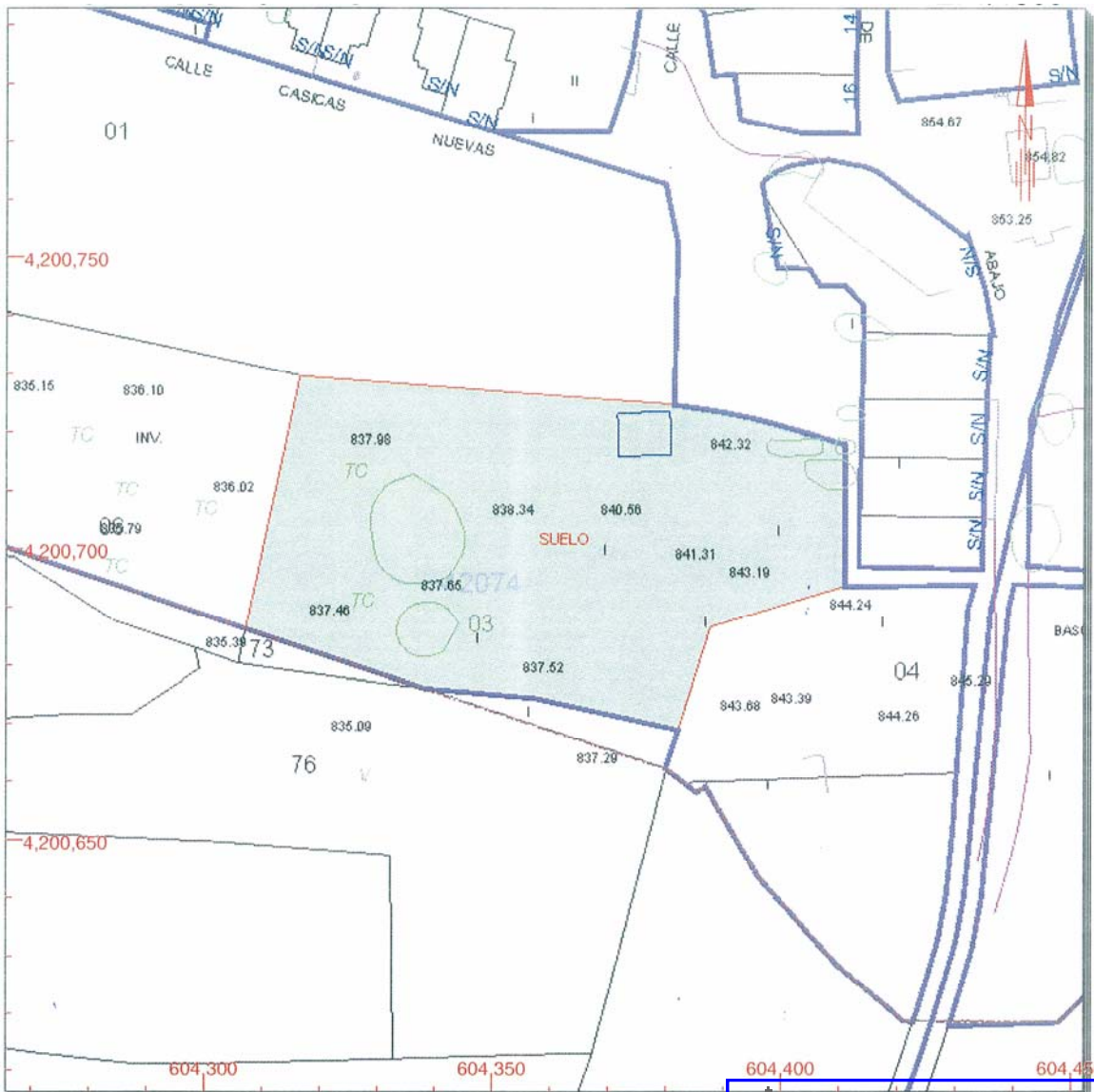
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO


El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PARCELA Nº 7

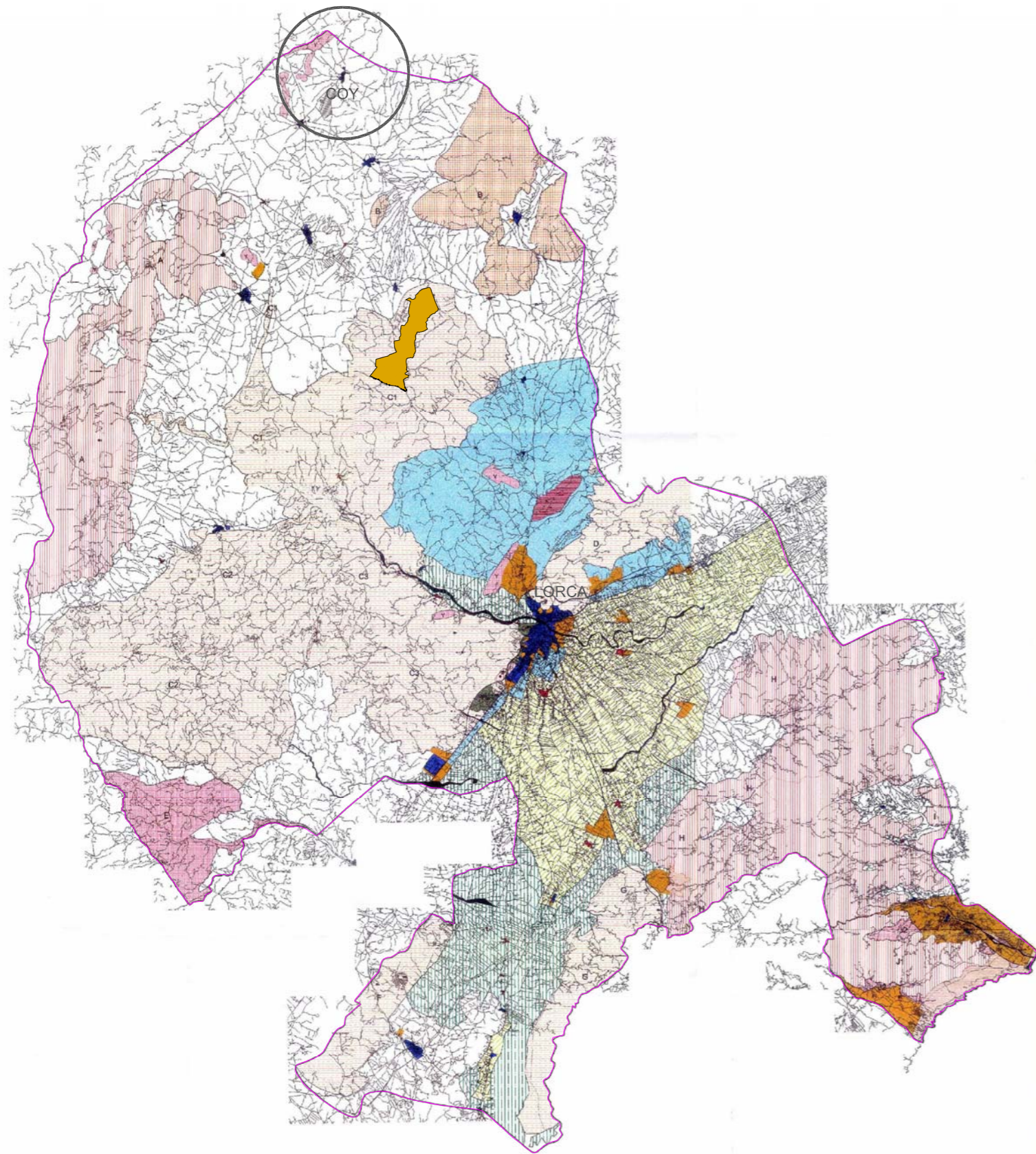
PROPIETARIO: Dña. María Prisca Rodríguez Marín.

SUPERFICIE CATASTRAL:	4.654 M2.
SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA UNIDAD:	3.125 M2.
REFERENCIA CATRASTRAL:	4207403XH0040G0001ML
REFERENCIA REGISTRAL:	31.426



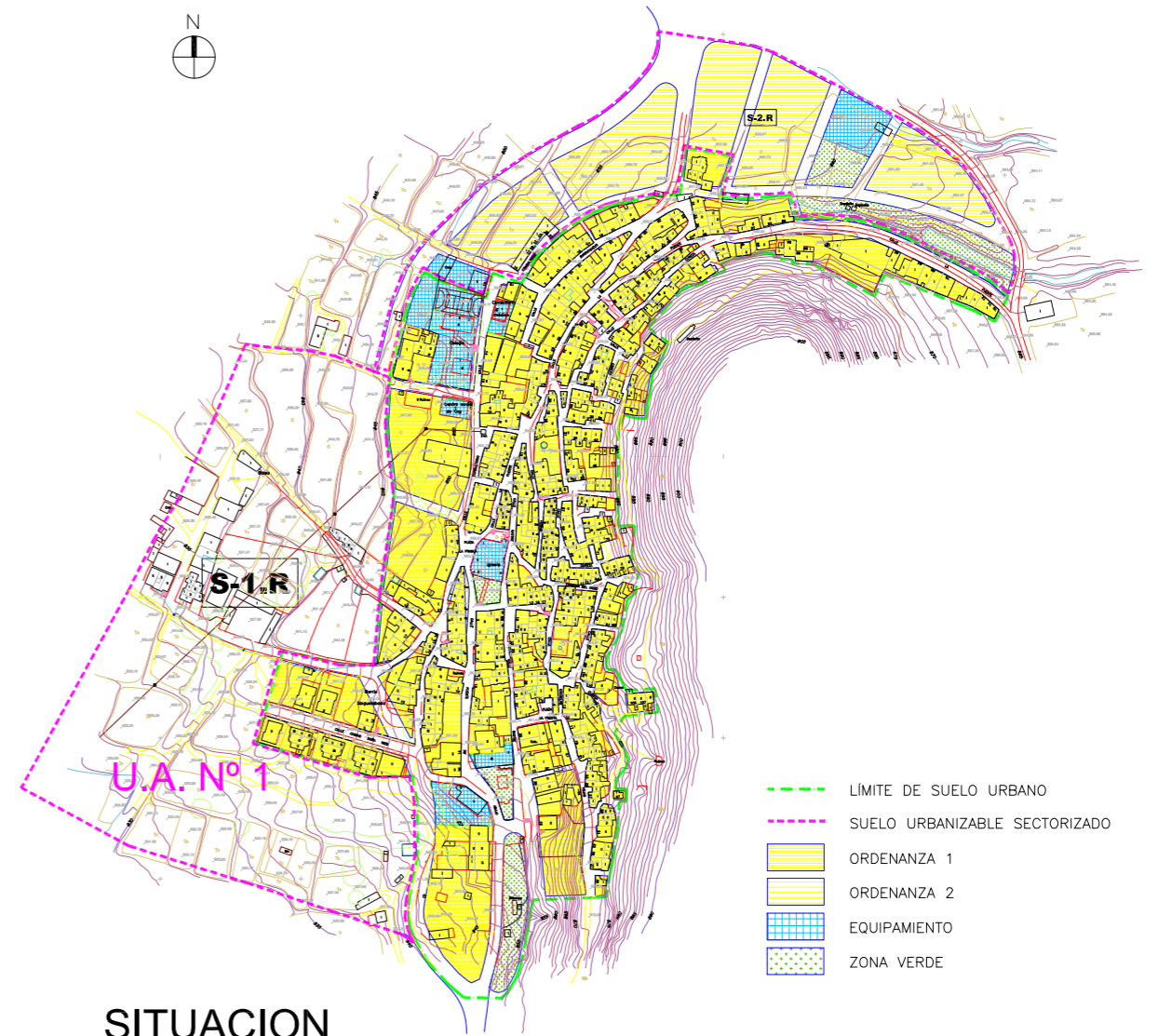
 **VISADO** Normal
10/07/2008
120071/24423
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERMINO

Escala 1: 200.000



SITUACION

Escala 1: 5.000

A. ANCOSTA & G. PEDRERO
ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 1 DEL SECTOR COY S -1.R.
MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
(MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO:

SITUACION.

PROPIEDAD

D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

N. PLANO

1

N. PROYECTO

1705

10/07/2008

12007122423

TGO

FECHA

Julio 2.008
Aprob. Definit.

SUSTITUYE A:

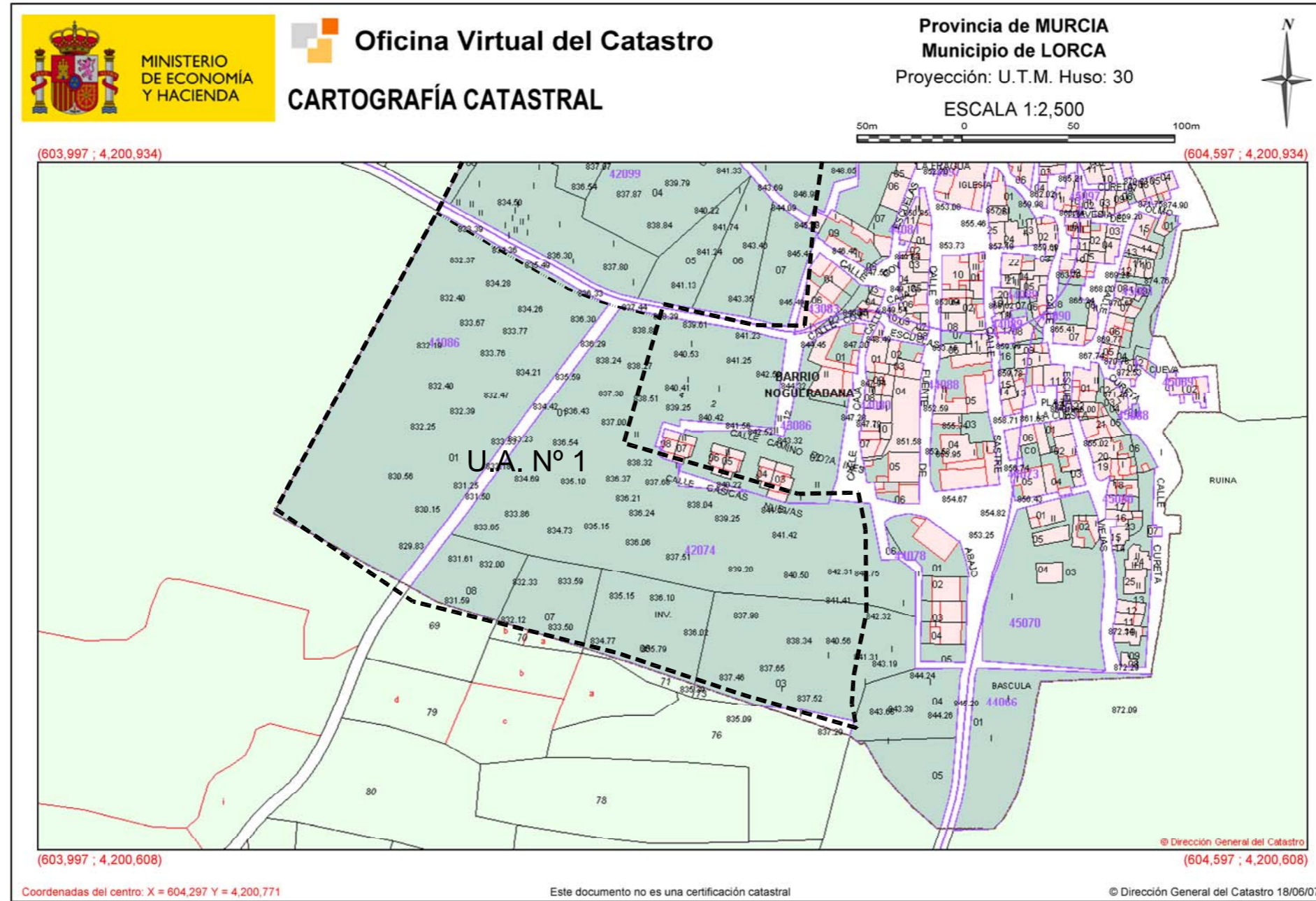
SUSTITUIDO POR:



VISADO
Normal

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



A. ANCOSTA & G. PEDRERO
ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
 Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
 Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 1
DEL SECTOR COY S -1.R.
 MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
 (MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO:
PLANO CATASTRAL (CON ERRORES)

PROPIEDAD
D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

N. PLANO

2

N. PROYECTO

1705

10/07/2008

1200750428

2.500

ESCALA

FECHA

Julio 2.008

Aprob. Definit.

SUSTITUYE A:

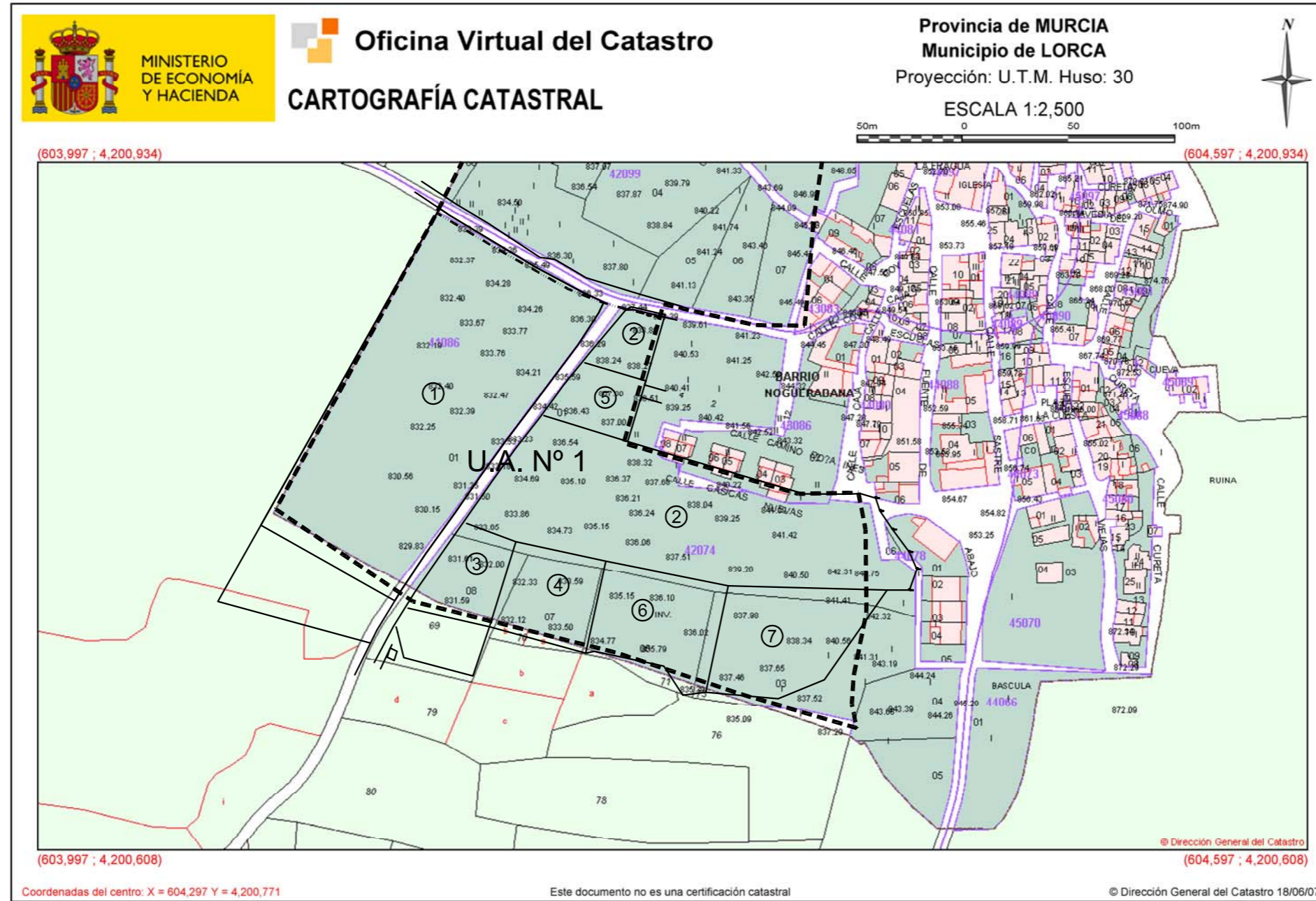
SUSTITUIDO POR:



VISADO Normal

Visado Telemático
 Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
 JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



A. ANCOSTA & G. PEDRERO ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
 Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
 Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 1 DEL SECTOR COY S -1.R. MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL (MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO: PLANO CATASTRAL.

PROPIEDAD: D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

N. PLANO

3

N. PROYECTO

1705

10/07/2008

1200750426

2.500

ESCALA

FECHA

Julio 2.008

Aprob. Definit.

SUSTITUYE A:

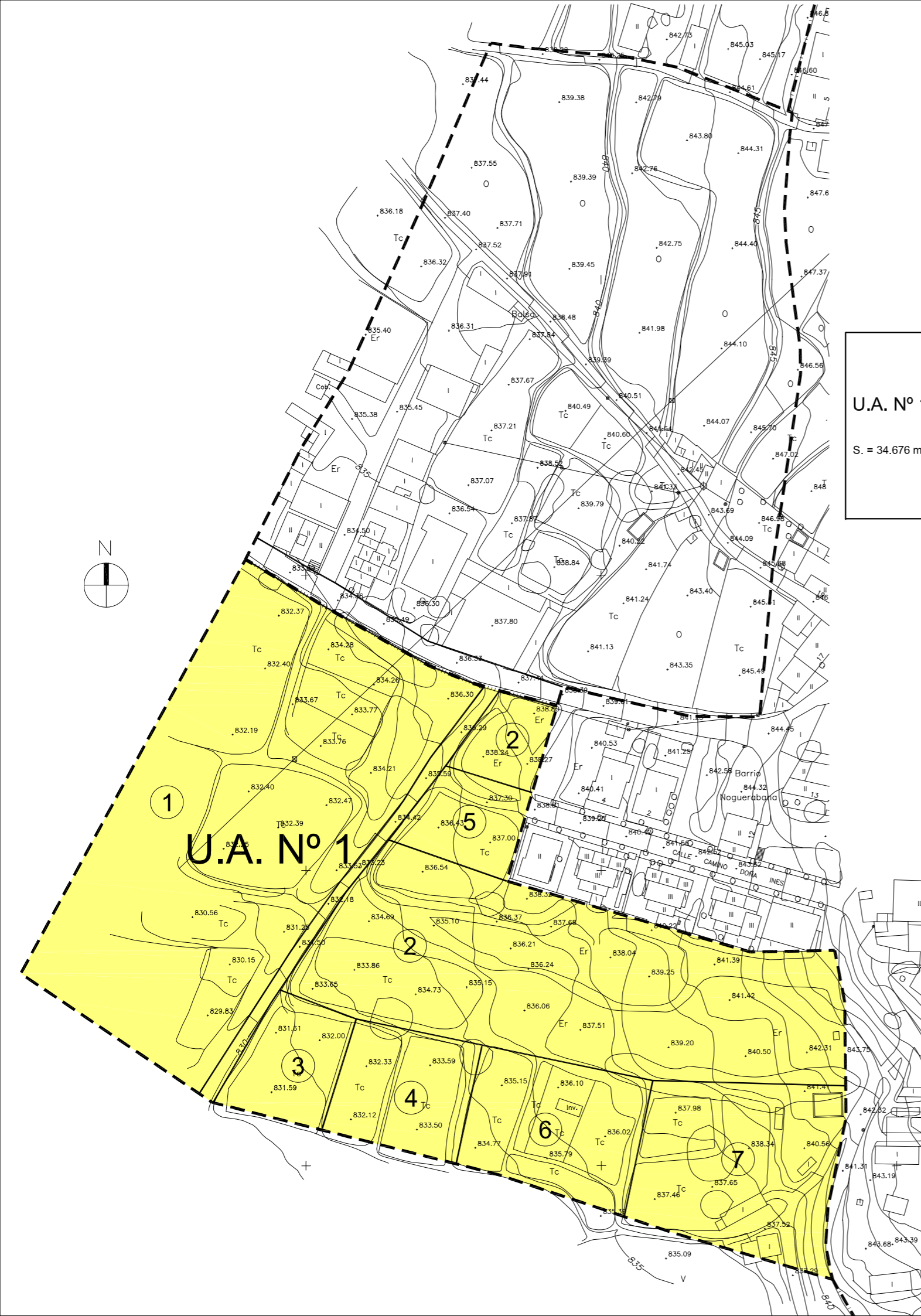
SUSTITUIDO POR:



VISADO Normal

Visado Telemático
 Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
 JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



PARCELA	PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	M² ESCRITURA	M² S. MEDICION	%
U.A. Nº 1 S. = 34.676 m²	1 y 2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES JUPITER, S.L.	4108601XH0040G0001EL 4207401XH0040G0001TL	22.589,68 m²	23.100 m²	68,900
	3	MARIA DOLORES NAVARRO (EN REPRESENTACION DE HEREDEROS DE FRANCISCO SOLER NOGUEROL)	4207408XH0040G0001XL	2.096,00 m²	1.390 m²	4,146
	4	GREGORIO FERNANDEZ GARCIA	4207407XH0040G0001DL	2.096,00 m²	2.096 m²	6,252
	5	MARCOS LOPEZ ROS	4207401XH0040G0001TL	1.284,00 m²	1.284 m²	3,830
	6	BERNABE BASTIDA ROMERO	4207406XH0040G0001RL	2.096,00 m²	2.532 m²	7,550
	7	MARIA PRISCA RODRIGUEZ MARIN	4207403XH0040G0001ML	3.000,00 m²	3.125 m²	9,322

----- LIMITE DE LA U.A.

A. ANCOSTA & G. PEDRERO
ARQUITECTOS

A & P

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Corredera, 12 - 30800 Lorca (MURCIA)
Telf. (968) 46 93 98 / Fax. (968) 47 76 98
Email: ancosta-pedrero@telefonica.net

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 1 DEL SECTOR COY S -1.R.
MODIFICACION A LA APROBACION INICIAL
(MODIFICANDO PREORDENACION DEL P.G.M.O.)

PLANO: PLANO CATASTRAL CON BASE CARTOGRAFICA.

PROPIEDAD: D. FRANCISCO LOPEZ FERNANDEZ

ARQUITECTOS: JUAN B. GARCIA PEDRERO Y AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT

VISADO Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

N. PLANO	4
N. PROYECTO	1705
FECHA	10/07/2008
Aprob. Definit.	12007122423
SUSTITUYE A:	1.500
SUSTITUIDO POR:	