
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL
"MARCHENA"**

**SITUACION: PARAJE ESTANCO SERAFIN, DIP.
MARCHENA, LORCA**

INDICE

- 1.- IDENTIFICACION Y RELACION DE PROPIETARIOS
- 2.- JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE GESTION
- 3.- ESTIMACION DE GASTOS Y PROGRAMACION
- 4.- DETERMINACION DE PLAZOS DE EJECUCION Y DESARROLLO
- 5.- GARANTIAS
- 6.- COMPROMISOS
- 7.- CONCLUSION

ANEXO:

COMPROMISO ECONOMICO

1.- IDENTIFICACION Y RELACION DE PROPIETARIOS

1.1.- Por encargo de:

- SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS DE MARCHENA, con C.I.F. F-30.266.308, y domicilio en Dip. Marchena, Lorca, representada por D. Pascual Mora Pérez, con N.I.F. 23.197.287-Q
- D. FRANCISCO JOSE MELLADO LORENTE, con N.I.F. 23.229.375-L, y domicilio en Autovía Lorca-Aguilas, Km.72, Lorca
- D. MANUEL TIRADO GOMEZ, con N.I.F. 23.158.411, y domicilio en Dip. Marchena, Lorca

los Arquitectos que suscriben proceden a la redacción del presente Programa de Actuación, para el desarrollo del Plan Parcial "Marchena", en Lorca, Murcia.

1.2.- Se acepta como mejor análisis inicial de la propiedad la interpretación catastral de las fincas, con lo que la distribución de la propiedad es la que sigue, aceptando que posteriormente se proceda a realizar las rectificaciones surgidas de la medición de las fincas y de la comprobación de los títulos de propiedad:

(Nota: Las parcelas indicadas con * se encuentran solo parcialmente incluidas en la delimitación del área, debiéndose realizar el deslinde del límite sobre el terreno, a efectos de cómputo de superficie de cara a la reparcelación.)

TITULAR CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	UNIDAD EN QUE SE INCLUYE	SUPERFICIE CATASTRAL
Mellado Pérez de Meca, José	63	1	(*) 57.000,47 m ²
Tirado Gómez, Manuel	64	1	53.000,54 m ²
Miñarro Segura, Alfonso	65	2	914,00 m ²
Lario Pérez, Angel	66	2	5.348,00 m ²
Moya García, Isabel	67	2	1.787,00 m ²
Sánchez Quiñonero, Jerónimo	68	2	3.677,00 m ²
Reverte Arcas, Mateo	69	2	11.252,00 m ²
Cuadrado Porlán, Manuel	71	2	5.295,00 m ²
Reverte Bravo, Manuel	255	2	1.989,00 m ²

Que son los que actuarán a efectos de la reparcelación procedente, habida cuenta del proceso de gestión que se seguirá en cada caso con la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento.

2.- JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE GESTION

2.1.- El presente Plan Parcial trata de convertir en suelo urbano una extensión de 11,476 Has. (incluidas 0,343 Has. correspondientes a los sistemas generales de espacios libres) considerada en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca: Paraje “Estanco Serafín”.

2.2.- Respecto al sector de suelo urbanizable desarrollado por el Plan, las condiciones urbanísticas fundamentales del mismo se pueden resumir de la siguiente manera:

- Superficie total del sector: 114.760 m²
- Reserva de suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres: 3.430 m², ya incluidos en la cabida total del sector.
- Uso principal: Residencial
- Nº máximo de viviendas: 172
- Índices de edificabilidad:
 - 0,4 m² construidos/m² de parcela neta
 - 0,25 m² construidos/m² de parcela bruta
- Superficie mínima de Espacios Libres (locales): 11.476 m² (lo que equivale al 10% de la superficie del sector)
- Se deberán efectuar las correspondientes reservas de suelo necesarias para el establecimiento de las dotaciones de infraestructuras (definitivas o transitorias), determinándose una parcela de reserva para la instalación (transitoria) de depuradora y depósito regulador.

2.3.- Se ha previsto la gestión del Plan Parcial en dos Unidades de Actuación, de las que en la denominada Nº1 se propone adoptar el sistema de Concertación directa, debido al reducido número de propietarios y el acuerdo unánime entre ellos. Para la Unidad de Actuación Nº2 se encuentra mas adecuado el sistema de actuación de Cooperación con la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Lorca, ajustándose a las disposiciones al respecto del Artículo 183 y ss. LSRM, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto en su Título V, Capítulo III.

Se efectuará la reparcelación consiguiente de los terrenos afectados entre los propietarios de los mismos, cuya relación se incluye en esta memoria, para la obtención de un reparto equitativo de bienes y cargas. Es de señalar que la propiedad de la Unidad de Actuación Nº2, fragmentada y parcialmente consolidada por edificaciones, debería tener consideración especial en cuanto a su tratamiento.

3.- ESTIMACION DE GASTOS Y PROGRAMACION

3.1. PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACION.

Con el fin de llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Parcial se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo al Artículo 159 LSRM, y subsidiariamente, a lo establecido en el capítulo VII, art. 67 al 70 del R.P. y en el que se incluirán como mínimo las siguientes obras, con las características que se expresan:

3.1.1. Red de Abastecimiento, distribución de aguas e hidrantes contra incendios.

El Proyecto de Urbanización deberá contener las siguientes determinaciones:

- Obras de conexión con la red de abastecimiento existente en el Núcleo Urbano de Marchena.
- Red general de distribución a toda la superficie ordenada en red mallada con los diámetros mínimos, hidrantes y válvulas que se fijan en el Plano correspondiente del documento Planos del presente Plan Parcial. Datos calculados con los siguientes standars: 250 l/h día como abastecimiento con un factor de consumo de 10 h/día y 5 l/seg. adicional constante, para hidrantes contra incendios.
- La velocidad del agua en las tuberías debe estar comprendida entre 0,50 m/seg. y 2 m/seg. para evitar sedimentaciones y vibraciones respectivamente.
- Las tuberías podrán ser de polietileno o de fundición y se proyectarán según el esquema citado, enterradas a 0,80 mts. mínimo bajo aceras o calzadas. Los hidrantes contra incendios estarán cada 150 ml. y válvulas de cierre en todos los cruces o enlaces de ramales en cada extremo.
- El sistema de válvulas permitirá aislar los tramos en reparación del resto a efectos de mantener un servicio óptimo a la mayoría de las parcelas.

3.1.2. Red de Saneamiento.

Llegando a la zona previamente establecida en este Plan Parcial para la ubicación (transitoria, hasta que la pedanía goce de este servicio), según se grafía en el plano correspondiente, se establecerá la Red de Saneamiento que se ajustará a las especificaciones siguientes.

La red de saneamiento se proyectará de tipo unitario, es decir, será capaz de evacuar las aguas sucias procedentes de las acometidas domésticas y las aguas de escorrentía de la lluvia que incida en la superficie ordenada. El caudal de aguas sucias se fija en un mínimo equivalente al de abastecimiento.

El caudal de aguas pluviales se calculará para una intensidad de lluvia de 40 l/seg./Ha. con un coeficiente de escorrentía de 0,65 y un coeficiente de admisión de 0,40. Las velocidades de cálculo en los conductos estarán comprendidas entre 0,60 y 3 m/seg. para evitar sedimentaciones y erosiones. La superficie libre del conducto no

será inferior a 1/5 del total a fin de hacer posible la aireación.

Se proyectarán imbornales de calzada para aguas de lluvia en todos los puntos bajos y cada 50 mts. de distancia aproximadamente, las pendientes previstas en la red serán del 4 al 6 por mil. Se preverá la conducción del saneamiento hasta su entronque con un colector que entroncará a la depuradora local.

3.1.3. Electricidad.

- Generalidades: De acuerdo a la consulta efectuada a IBERDROLA S.A., empresa suministradora de electricidad, el punto de entronque a la red de Media Tensión se encuentra al otro lado del canal, en la denominada línea "Lebor, 20KV" de la S.T. Purias, concretamente en el vano entre los apoyos 1478 y 1479, mediante la construcción de un apoyo del tipo C-2000. Desde allí se realizará una línea aérea de media tensión, con conductor LA-56, con secciones unipolares en cabeza. El conductor subterráneo, que atraviesa la urbanización desde el entronque aéreo-subterráneo hasta el centro de transformación, será de 3(1x150)mm² AL.

- Centro de Transformación: El Centro de Transformación tendrá celdas SF6, montado en caseta de obra de dimensiones adecuadas y estructurado de tal forma que su montaje sea ordenado en función de las necesidades. La cimentación se efectuará con hormigón de 250 Kg/cm², y su profundidad será la precisa hasta encontrar terreno firme. El cerramiento será de ladrillo de 25 cms. de espesor, tomado con mortero de cemento. Los tabiques divisorios serán de 1/2 pie de espesor. La cubierta estará formada por un entramado de vigas y bovedillas de hormigón. Se practicarán huecos para ventilación, protegidos por ventanas fijas de rejillas construidas con perfil de hierro. Las puertas serán metálicas de chapa de acero de 2 mm. de espesor. Alrededor de la cimentación se dispondrá de un anillo de cable desnudo de 5 cm. Antes de ejecutar la solera en el interior del C.T. se dispondrá de una malla equipotencial formada por alambre de hierro de 5 mm. de diámetro formando un reticulado.

3.1.4. Red de Alumbrado Público.

- Redes: Desde el centro de mando se distribuirá a todos los puntos de luz de forma subterránea, bajo tubo P.V.C. o similar. Las secciones se calcularán de forma que las caídas de tensión no superen el 3%. Los conductores serán de tensión nominal de 1.000 V. y las secciones mínimas de 6 mm² en líneas generales y de 2,5 mm² en las derivaciones a punto de luz.

- Centros de mando: Serán de tipo automático, con su interruptor horario o bien por medio de célula fotoeléctrica. Dispondrán de interruptor general y protección contra sobre intensidades e irán dispuesto en caja metálica con toma de tierra.

- Puntos de luz: Alumbrado público deberá tener una iluminación horizontal media (a una altura de 1-1,50 m.) de las siguientes características:

-
- En vías principales: 10 lux y coeficiente uniformidad 8.
 - En vías secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad 15.

3.1.5. Red viaria y aparcamiento. Conexión con la infraestructura general.

Se disponen como obras que ha de contemplar el Proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial la urbanización de calzadas y aceras de acuerdo con las dimensiones y características técnicas y constructivas fijadas en los planos del Documento Planos de Proyecto contenidos en el presente Plan Parcial. Deberá justificarse la distinción, o no, del pavimento destinados a viales y/o aparcamientos en línea; se realizará la supresión de barreras arquitectónicas, de acuerdo con la Legislación emitida por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que le sea de aplicación.

3.1.6. Instalaciones telefónicas.

El proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial deberá contemplar y proyectar las siguientes obras relativas a instalaciones telefónicas:

- Red general de Canalización telefónica, que empezará con una cámara de Registro a la Entrada de la zona ordenada, y que escurriendo por las aceras del acceso principal, en canalización de 2 conductos cubrirá, por las fases que se prevén en el presente Plan Parcial, el total de la superficie. Se proyectará con las siguientes condiciones mínimas:
 - Arqueta Registro cada 100 ml. mínimo en conducción general.
 - Arquetas armario para distribución de Acometidas con un máximo de 5 Uds.
 - Cruces de calzada con cámaras de Registro.
- Las canalizaciones, cámaras de registro, arquetas registro, arquetas para armarios de acometida y obra civil cumplirán las especificaciones técnicas que contemplan los métodos de construcción de las compañías telefónicas y la legislación vigente.

3.2. ESTIMACION DE GASTOS A REALIZAR.

Al tratarse de dos etapas, el presente estudio económico se presenta como partidas de Urbanización separadas en fases, desglosado por capítulos.

CAPITULO I.- Explanación y Pavimentación.

1.01.- M² de despeje y desbroce del terreno para viales y aceras con cota ± 40 c. de excavación o terraplén.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	22.171,52	68,00	1.507.663
FASE 2	13.693,12		931.132

1.02.- M² de firme de calzada compuesto por 20 cm. de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente D-12 de 5 cm. de espesor, incluido riego de imprimación de emulsión.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	13.302,91	792,00	10.535.905
FASE 2	8.215,87		6.506.969

1.03.- M.I. bordillo de hormigón colocado en aceras.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	2.925,32	995,00	2.910.693
FASE 2	1.806,68		1.797.647

1.04.- M² acera formada por 15 cm. de zahorra artificial, 10 cm. de solera de hormigón y baldosa de pastilla hidráulica.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	8.868,61	1843,00	16.344.848
FASE 2	5.477,25		10.094.572

SUMA CAPITULO I.-

FASE 1			31.299.109
FASE 2			19.330.320
TOTAL CAPITULO			50.629.429

CAPITULO II.- Red de Abastecimiento de Agua.

2.01.- M.I. de tubería de 200 mm. a entronque de 10/15 atm.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	100,00	2658,00	265.800
FASE 2	0		0

2.02.- M.I. tubería en red de distribución.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	1.190,00	2160,00	4.298.400
FASE 2	1.250,00		2.700.000

2.03.- Ud. Hidrante contra incendios.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	3,00	71072,00	213.216
FASE 2	2,00		142.144

2.04.- Ud. Depósito regulador de presión.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	1,00	3.000.000,00	3.000.000
FASE 2	0		0

SUMA CAPITULO II.-

FASE 1			7.777.416
FASE 2			2.842.144
TOTAL CAPITULO			10.619.560

CAPITULO III.- Red de Saneamiento.

3.01.- M.I. Tubería de 500 mm. diám.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	95,00	3150,00	299.250
FASE 2	0		0

3.02.- M.I. Tubería de 300 mm. diám.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	790,00	2575,00	2.034.250
FASE 2	100,00		257.500

3.03.- M.I. Tubería de 200 mm. diám.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	945,00	2325,00	2.197.125
FASE 2	890,00		2.069.250

3.04.- Ud. Pozo de registro.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	43,00	40.000,00	1.720.000
FASE 2	26,00		1.040.000

3.05.- Ud. Imbornal de calzada.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	58,00	16.700,00	968.600
FASE 2	37,00		617.900

3.06.- Ud. Depuradora prefabricada.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	1,00	5.000.000,00	5.000.000
FASE 2	0		0

SUMA CAPITULO III.-

FASE 1			12.219.225
FASE 2			3.984.650
TOTAL CAPITULO			16.203.875

CAPITULO IV.- Jardinería.

4.01.- M² ejecución de zona verde y espacios libres y recreativos, con plantación de arbolado, césped, etc.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	7.596,33	2.500,00	18.990.825
FASE 2	3.885,32		9.713.300

SUMA CAPITULO IV.-

FASE 1			18.990.825
FASE 2			9.713.300
TOTAL CAPITULO			28.704.125

CAPITULO V.- Electricidad Media Tensión.

5.01.- M.I. de línea subterránea de M.T.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	480,00	5.230,00	2.510.400
FASE 2	0		0

5.02.- M.I. de zanja de 1,20 m. de profundidad.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	480,00	975,00	468.000
FASE 2	0		0

5.03.- Ud. Centro de Transformación.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	1,00	975.358,00	975.358
FASE 2	0		0

5.04.- Ud. Acometida a la red existente de M.T.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	1,00	405.000,00	405.000
FASE 2	0		0

5.05.- Ud. Entronque aéreo-subterráneo.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	1,00	2.430.000,00	2.430.000
FASE 2	0		0

SUMA CAPITULO V.-

FASE 1			6.788.758
FASE 2			0
TOTAL CAPITULO			6.788.758

CAPITULO VI.- Electricidad Baja Tensión.

6.01.- M.I. de red trifásica de B.T. para 1.000 V.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	2.480,00	2070,00	5.133.600
FASE 2	1.522,00		3.150.540

6.02.- M.I. de zanja de 0,60 m. de profundidad.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	2.480,00	525,00	1.302.000
FASE 2	1.522,00		799.050

6.03.- Ud. armario de distribución de acometidas.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	55,00	7725,00	424.875
FASE 2	35,00		270.375

SUMA CAPITULO VI.-

FASE 1			6.860.475
FASE 2			4.219.965
TOTAL CAPITULO			11.080.440

CAPITULO VII. - Electricidad Alumbrado Público.

7.01.- M.I. de conductor en c.v.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	2214,00	650,00	1.439.100
FASE 2	1356,00		881.400

7.02.- M.I. de tubo de PVC de 100 mm.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	2214,00	185,00	409.590
FASE 2	1356,00		250.860

7.03.- Ud. Luminaria tipo globo.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	70,00	45.800,00	3.206.000
FASE 2	43,00		1.969.400

7.04.- Ud. Báculos incluso cimientto.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	70,00	42.200,00	2.954.000
FASE 2	43,00		1.814.600

7.05.- Ud. arqueta enterrada.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	70,00	2.800,00	196.000
FASE 2	43,00		120.400

SUMA CAPITULO VII.-

FASE 1			8.204.690
FASE 2			5.036.660
TOTAL CAPITULO			13.241.350

CAPITULO VIII.- Telefonía.

8.01.- M.I. conducción doble tubería de PVC de 100 mm. de diámetro, incluso zanja y p.p. de arquetas de derivación y cableado.

	MEDICION	PRECIO	TOTAL
FASE 1	2110,00	2.126,00	4.485.860
FASE 2	1490,00		3.167.740

SUMA CAPITULO VIII.-

FASE 1			4.485.860
FASE 2			3.167.740
TOTAL CAPITULO			7.653.600

RESUMEN POR FASES:

FASE 1	<i>EXPLANACION Y PAVIMENTACION</i>	31.299.109
FASE 2		19.330.320
TOTAL CAPIT. I		50.629.429

FASE 1	<i>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</i>	7.777.416
FASE 2		2.842.144
TOTAL CAPIT. II		10.619.560

FASE 1	<i>RED DE SANEAMIENTO</i>	12.219.225
FASE 2		3.984.650
TOTAL CAPIT. III		16.203.875

FASE 1	<i>JARDINERIA</i>	18.990.825
FASE 2		9.713.300
TOTAL CAPIT. IV		28.704.125

FASE 1	<i>ELECTRICIDAD MEDIA TENSION</i>	6.788.758
FASE 2		0
TOTAL CAPIT. V		6.788.758

FASE 1	<i>ELECTRICIDAD BAJA TENSION</i>	6.860.475
FASE 2		4.219.965
TOTAL CAPIT. VI		11.080.440

FASE 1	<i>ELECTRICIDAD ALUMBRADO PUBLICO</i>	8.204.690
FASE 2		5.036.660
TOTAL CAPIT. VII		13.241.350

FASE 1	<i>TELEFONIA</i>	4.485.860
FASE 2		3.167.740
TOTAL CAPITULO		7.653.600

TOTAL RESUMEN POR FASES:

FASE 1		96.626.358
FASE 2		48.294.779
TOTAL		144.921.137

RESUMEN POR CAPITULOS

<i>CAPITULO I.- Explanación y Pavimentación</i>	<i>50.629.429.-</i>
<i>CAPITULO II.- Red de Abastecimiento de Agua</i>	<i>10.619.560.-</i>
<i>CAPITULO III.- Red de Saneamiento</i>	<i>16.203.875.-</i>
<i>CAPITULO IV.- Jardinería</i>	<i>28.704.125.-</i>
<i>CAPITULO V.- Electricidad Media Tensión</i>	<i>6.788.758.-</i>
<i>CAPITULO VI.- Electricidad Baja Tensión</i>	<i>11.080.440.-</i>
<i>CAPITULO VII.- Electricidad Alumbrado Público</i>	<i>13.241.350.-</i>
<i>CAPITULO VIII.- Telefonía</i>	<i>7.653.600.-</i>
<i>PRESUPUESTO DE EJECUCION DE MATERIAL</i>	<i>144.921.137.-</i>
<i>20% GASTOS G. Y B. INDUSTRIAL</i>	<i>28.984.227.-</i>
<i>SUMA</i>	<i>173.905.364.-</i>
<i>16% I.V.A.</i>	<i>27.824.858.-</i>
<i>PRESUPUESTO DE CONTRATA</i>	<i>201.730.222.-</i>

*Asciende el Presente Presupuesto de Contrata a la expresada cantidad de **DOSCIENTOS UN MILLONES SETECIENTAS TREINTA MIL DOSCIENTAS VEINTIDOS pesetas.-(201.730.222 pts.-)** equivalente a **1.212.423,05 Euros.***

4. DETERMINACION DE PLAZOS DE EJECUCION Y DESARROLLO

4.1. Plazos

Es imperativo del encargo la ejecución de toda la urbanización en DOS ETAPAS, de desarrollo en **dos años** cada una. Entendiéndose que de acuerdo con el imperativo citado es posible abarcar la ejecución en una etapa de 4 años, cuyos estándares y superficie son por tanto coincidentes físicamente con la delimitación de las Unidades de Actuación N°1 y N°2.

ETAPA N°1:

Su delimitación física coincide con la de la Unidad de Actuación N°1 del Plan Parcial.

- Plazo de ejecución: Dos años, a partir de la fecha de aprobación definitiva del acuerdo de concertación y del proyecto de urbanización. La presentación de estos proyectos ante el Ayuntamiento deberá realizarse antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Las obras de urbanización a realizar en la 1ª ETAPA son las propias de los usos y ordenación de la Unidad de Actuación N°1 del Plan, y además los entronques de los servicios a las redes generales de abastecimiento, con las características adecuadas para el servicio tanto de la Unidad N°1 como de la Unidad N°2.
- A la finalización de la presente Etapa, deberán quedar en servicio los equipamientos públicos incluidos en la Unidad N°1.

ETAPA N°2:

Su delimitación física coincide con la de la Unidad de Actuación N°2 del Plan Parcial.

- Plazo de ejecución: Dos años, a partir de la fecha de aprobación definitiva de los proyectos de cooperación y urbanización. La presentación de estos proyectos ante el Ayuntamiento deberá realizarse antes de transcurrido un año desde la recepción de las obras de la Etapa N°1 del Plan Parcial.
- Las obras de urbanización a realizar en la 2ª ETAPA son las propias de los usos y ordenación de la Unidad de Actuación N°2 del Plan, y además los entronques de los servicios a las redes generales de abastecimiento, a través de la Unidad N°1. Deberá hacerse cargo de las aperturas de zanjas, roturas, etc., que se ocasionen en los terrenos afectados por la Etapa N°1.
- A la finalización de la presente Etapa, y con cargo a la misma, deberán quedar en servicio los equipamientos públicos incluidos en la Unidad N°2 que sean achacables a los promotores. Así mismo, en la Etapa N°2 deberán hacerse frente a los posible ajustes que sean necesarios para unir adecuadamente ambas Etapas.

Las etapas podrá alterarse en sus previsiones temporales y espaciales de acuerdo con el art. 54.2 del Reglamento de Planeamiento, disminuyendo la duración de los trabajos cuando la demanda del suelo residencial así lo justifique, pero manteniendo la coherencia del Plan cumpliendo las determinaciones que en él se establezcan y garantizando la ejecución y financiación del conjunto en sus previsiones.

4.2. Desarrollo

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé que podrán ser utilizadas las siguientes figuras de Planeamiento:

a) Concertación directa. Sistema elegido ante el acuerdo de los propietarios, para el desarrollo de la UNIDAD N°1, según el Artículo 178 LSRM.

b) Compensación. En el caso de no obtener el acuerdo para acometer el previsto sistema de concertación directa en la UNIDAD N°1, sería necesario realizar el Proyecto de Compensación que determine la titularidad de los aprovechamientos resultantes, previo cambio del sistema de actuación.

El Sistema de Compensación aparece en el Artículo 180 y ss. de la LSRM, y subsidiariamente en el capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

c) Reparcelación. Es necesario efectuar las reparcelaciones de los terrenos afectados, al haberse decidido para el desarrollo de la UNIDAD N°2 el sistema de Actuación de COOPERACION.

Las Reparcelaciones se realizarán de acuerdo con lo especificado en Artículo 183 y ss. de la LSRM, y de manera complementaria, en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

d) Proyecto de Urbanización. El presente Plan Parcial se desarrollará con un Proyecto de Urbanización a redactar de acuerdo al artículo 159 LSRM y a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Previamente a la edificación deberá estar aprobado el Proyecto de urbanización, que contemplará al menos las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
- Red de alcantarillado para aguas pluviales, residuales y depuración.

-
- Red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios.
 - Acometida, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Jardinería.
 - Obras de entronque y enlace de todos los servicios con las generales existentes.
 - Infraestructura civil de arquetas, cámaras y canalizaciones del entronque y distribución del servicio telefónico.

5. GARANTIAS

Según aparece en el art. 172, apartado e) de la LSRM, se deberán establecer las garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a los fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

En el caso presente, se puede diferenciar el desarrollo de cada una de las unidades de actuación propuestas por el Plan:

UNIDAD Nº1: Se propone adoptar el sistema de Concertación directa, debido al reducido número de propietarios y el acuerdo unánime entre ellos.

Los fondos para la realización de la actuación provendrán de los propietarios incluidos en la unidad de actuación, con la participación de la Administración en gastos de urbanización según determina el art. 161 LSRM.

Presupuesto de ejecución material

96.626.358 pts

Presupuesto de contrata

134.503.890 pts

La garantía podrá prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario.

UNIDAD Nº2: Se encuentra mas adecuado el sistema de actuación de Cooperación con la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Lorca, ajustándose a las disposiciones al respecto del Artículo 183 y ss. LSRM, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto en su Título V, Capítulo III.

Una vez constituida la unidad de gestión, con la aprobación definitiva del Plan Parcial, y previo al inicio del expediente de reparcelación, se deberá prever en los presupuestos municipales una partida económica para tal fin, con el objeto de servir de caja entre los ingresos que efectúen los propietarios y los gastos que produzcan las obras y gestiones. Dicha partida no tiene que tener una cuantía especial, dado que se equilibran los gastos e ingresos, con la excepción de la parte que corresponde a la participación de la Administración en los gastos de urbanización debido al aprovechamiento que le corresponde como cesión obligatoria.

Presupuesto de ejecución material

48.294.779 pts

Presupuesto de contrata

67.226.332 pts

GARANTIA DEL TOTAL: Se estima que la cantidad a avalar para la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística asciende a un 10% de los gastos totales, lo que supone:

Garantía a prestar (10%)

20.173.022 pts

El compromiso financiero para la ejecución y la correspondiente aportación de garantías se realizará una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y el

presente Programa de Actuación, dentro de los 10 días siguientes, fijándose en la citada cantidad equivalente al 10% de la cantidad de gastos estimados.

6. COMPROMISO

Según aparece en el art. 172,f, DE LA Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador debe suscribir compromiso de prestación de aval o fianza en la cuantía del 10 por ciento de los gastos previstos, lo que se adjunta como ANEXO N°1.

7. CONCLUSION

De acuerdo a lo expresado, se entiende que el presente Programa de Actuación cubre los objetivos de terminados en el art. 172,f, de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, por lo que se insta al Ayuntamiento de Lorca a que lo incorpore a la documentación del Plan Parcial presentado, y se proceda a la tramitación y aprobación de éste.

Los Arquitectos Redactores:

Fdo.: Jorge J. Bercedo Sampedro
David Bercedo Sampedro.

ANEXO: COMPROMISO ECONOMICO

-
- D. Pascual Mora Pérez, con N.I.F. 23.197.287-Q, en representación de SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS DE MARCHENA, con C.I.F. F-30.266.308, y domicilio en Dip. Marchena, Lorca,
 - D. FRANCISCO JOSE MELLADO LORENTE, con N.I.F. 23.229.375-L, y domicilio en Autovía Lorca-Aguilas, Km.72, Lorca
 - D. MANUEL TIRADO GOMEZ, con N.I.F. 23.158.411, y domicilio en Dip. Marchena, Lorca

de acuerdo a lo expresado en el art. 172,f, DE LA Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia,

SE COMPROMETEN A

prestar, dentro de los diez días siguientes al de la aprobación definitiva del Plan Parcial "Marchena", sito en paraje Estanco Serafín, Diputación de Marchena, una garantía equivalente al 10% del coste de la urbanización del suelo ordenado mediante el citado Plan Parcial, de acuerdo a la evaluación económica incluida en el mismo; dicha garantía podrá prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario.

Lo que suscriben en Lorca, a Veintidós de Febrero de 2002.

D. Pascual Mora Pérez, en
representación de SOCIEDAD
COOPERATIVA DE VIVIENDAS
DE MARCHENA

D. FRANCISCO JOSE
MELLADO LORENTE

D. MANUEL TIRADO
GOMEZ