

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
PARA EL DESARROLLO DE  
  
UNIDAD DE ACTUACIÓN  
ADSCRITA AL AMBITO DEL  
PLAN PARCIAL S7.R.  
TERCIA. LORCA**

**SITUACIÓN:** TERCIA  
**LOCALIDAD:** LORCA  
**PROMOTOR:** PROMOCIONES VICENTE RUIZ S.L. y OTROS



**VISADO**  
Normal

15/01/2009  
135046/98350

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

# INDICE

## MEMORIA

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- 2.1- Identificación del Promotor
- 2.2- Relación de Propietarios

### 3.- AMBITO DE ACTUACIÓN

- 3.1- Sistemas de Actuación.

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

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

### 6.- GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

### 7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

### 8.- OTROS COMPROMISOS.

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

### ANEXOS.

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

#### ANEXO 2.- DATOS DE LAS PARCELAS

- 2.1- PARCELA QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA
- 2.2- PARCELAS QUE NO PROMUEVEN EL PROGRAMA

#### ANEXO 3.- DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA CAPACIDAD ECONOMICA PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION URBANIZADORA

#### ANEXO 4.- DOCUMENTO DE ALEGACION DE PROPIETARIOS



**VISADO** 15/01/2009  
Normal 135046/98350 SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

# 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 del Plan Parcial S7.-R de Tercia de LORCA, según establece el art. 172 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. La redacción de este Programa de Actuación se realiza a cargo del arquitecto don Pedro García Pallares, conforme a lo establecido en los artículos 172 y 173 de la misma Ley.

## 2 IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS. RELACIÓN DE PROPIETARIOS PROMOTORES Y NO PROMOTORES DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

### 2.1 IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS

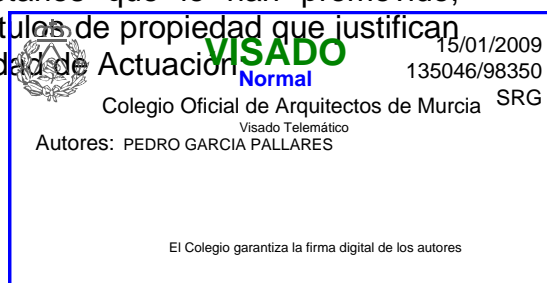
Según la información proporcionada por los datos consultados, los titulares de los terrenos incluidos en la U.A única del Plan Parcial para el Sector SR7 de Tercia, quedan identificados en la tabla siguiente:

Tabla 2.1

PARCELA	TITULAR	DNI	DOMICILIO
161.132	GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	23086440Y	Camino de Cartagena Tercia. LORCA
161.133	MARIA ISABEL HILARIO TOMAS	23252230N	Camino de Cartagena Tercia. LORCA
161.134	GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	23086440Y	Camino de Cartagena Tercia. LORCA
161.135	ANTONIA PEREZ CHUECOS MANZANERA		Carretera de Caravaca, 6 LORCA
161.137	CATALINA PEREZ CHUECOS MANZANERA	23181736J	Camino de Cartagena Tercia. LORCA
161.138	FRANCISCA PEREZ CHUECOS MARTINEZ	23223967	Camino de Cartagena Tercia. LORCA
161.139	VICENTE RUIZ FERNANDEZ	23200756N	Camino de Cartagena Tercia. LORCA

### 2.2 IDENTIFICACION DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS PROMOTORES DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACION.

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



**Tabla 2.2**

TITULAR / PROPIETARIO	REGISTRAL				REF. CATASTRAL	SUP		Nº
	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		M2	%	
MARIA ISABEL HILARIO TOMAS	2400	2053	130	20155	30024A161001330000XF	3013.00	21,957441	161.133
CATALINA PEREZ CHUECOS MANZANERA	2162	1815	143	35008	30024A161001370000XR	1766.00	12,869844	161.137
FRANCISCA PEREZ CHUECOS MARTINEZ	1598	1388	32	35006	30024A161001380000XD	1778.00	12,957295	161.138
VICENTE RUIZ FERNANDEZ	1598	1388	34	35007	30024A161001390000XX	1723.00	12,556479	161.139
<b>TOTALES</b>						8280.00	60,341058	

### 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, en la siguiente tabla se relacionan los propietarios que no han promovido el presente Programa de Actuación

**Tabla 2.3**

TITULAR / PROPIETARIO	REGISTRAL				REF. CATASTRAL	SUP		Nº
	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		M2	%	
GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	1260	1105	215	22349	30024A161001320000XT	1495.00	0,108949	161.132
GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	1598	1388	28	35004				
GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	1598	1388	30	35005	30024A161001340000XM	1865.00	0,135913	161.134
ANTONIA PEREZ CHUECOS MANZANERA	1598	1388	38	35009	30024A161001350000XO	2082.00	0,151727	161.135
<b>TOTALES</b>						5442.00	0,396589	

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

Este Programa de Actuación se refiere al suelo perteneciente a la unidad de actuación establecida por el Plan Parcial para el desarrollo del sector S7 R de Tercia de Lorca, que abarca todo su ámbito de ordenación, cuyas características básicas se reflejan en la siguiente tabla:

**Tabla 3.1**

<b>DENOMINACION</b>	
Superficie del ámbito	13866.00 m2
Superficie dominio privado	7573.90 m2
Superficie Equipamientos	1527.46 m2
Superficie Zonas Verdes	1527.46 m2
Uso Característico	Residencial
Edificación	Distintas Tipologías
Cesión	10 % Aprovechamiento total del sector

Los linderos de la Unidad de Actuación por tanto son:

**Tabla3.2**

<b>LINDEROS</b>	
NORTE	Espacio Libre Público y Camino de Molina
SUR	Camino de Cartagena
ESTE	Camino de Molina
OESTE	Terrenos de Jose Puhe Tendero y Otros



**VISADO** 15/01/2009  
Normal 135046/98350  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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

El sistema de expropiación solo se aplicará a las fincas cuyos propietarios no deseen formar parte de la Junta de Compensación y para resolver cuestiones puntuales que impidan el desarrollo urbanístico mayoritariamente acordado, todo ello conforme a las prescripciones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

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

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

##### 4.1 Estimación de los Gastos de Urbanización.

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

###### A) DATOS SEGÚN LA INFORMACION INICIAL DISPONIBLE:

###### A.1. De la ordenación:

<b>Superficie de la Unidad de Ejecución</b>	<b>13886.00 m2</b>
<b>Superficie de dominio privado</b>	<b>7573.90 m2</b>
<b>Superficie de Viario</b>	<b>3257.18 m2</b>
<b>Superficie de Equipamientos</b>	<b>1527.46 m2</b>
<b>Superficie de Zonas verdes</b>	<b>1527.46 m2</b>
<b>Edificabilidad total</b>	<b>6109.06 m2t</b>


###### A.2. Del estado actual:

<b>Superficie ocupada por construcciones</b>	<b>925.00 m2</b>
<b>Superficie de edificaciones existentes</b>	<b>1385.00 m2</b>
<b>Superficie ocupada por cultivo</b>	<b>3120.00 m2</b>
<b>Superficie sin cultivo</b>	<b>9841.00 m2</b>

###### B) ESTIMACIÓN DE COSTES UNITARIOS BÁSICOS:

###### B.1. De obra de Urbanización:

<b>Por infraestructuras exteriores</b>	<b>18.500 €/m2</b>
<b>Por urbanización interior.</b>	<b>36.000 €/m2</b>



**VISADO** 15/01/2009  
Normal 18.500 €/m2 36.000 €/m2

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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

B.3. Indemnización de edificaciones:

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

C) DE HONORARIOS PROFESIONALES:

<b>Escrituras, registro y notificación</b>	<b>0.26€/m2</b>
<b>Proyecto de Reparcelación</b>	<b>0.35€/m2</b>
<b>Proyecto de Urbanización</b>	<b>1.33€/m2</b>
<b>Dirección de obras</b>	<b>0.65€/m2</b>
<b>Gestión y administración (3.5% s/ costes totales)</b>	<b>€/m2</b>

D) CALCULO ORIENTATIVO DE COSTES:

D.1. DE URBANIZACIÓN:

	<b>Coste (€/m2t)</b>	<b>Techo (m2)</b>	<b>Total (€)</b>
<b>Por infraestructuras exteriores</b>	6109,06	18,50	113017,61
<b>Por urbanización interior con instalaciones y servicios</b>	6109,06	36,00	219926,16
<b>SUMA 1</b>			<b>332943,77</b>

D.2. DE INDEMNIZACIONES:

<b>Por Vivienda</b>	84	550	46200,00
<b>Por Almacén</b>	200	250	50000,00
<b>Por cultivos y arbolado</b>	3120	2	6240,00
<b>Traslado</b>			
<b>SUMA 2</b>			<b>102440,00</b>


D.3. DE HONORARIOS PROFESIONALES:

	<b>Coste (€/m2bruto)</b>	<b>Sup. Bruta (m2)</b>	<b>Total (€)</b>
<b>Escrituras, registro y notificación</b>	13886,00	0,26	3610,36
<b>Proyectos y Dirección de obras</b>	13886,00	2,33	32354,38
<b>Gestión y administración (3.5% s/ costes totales)</b>	13886,00	0,906	12580,72
<b>SUMA 3</b>			<b>48545,46</b>

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

D.4. RESUMEN:

<b>Costes de Urbanización</b>	<b>332943,77 €</b>
<b>Costes de Indemnizaciones</b>	<b>102440,00 €</b>
<b>Costes de Profesionales</b>	<b>48545,46 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>483.929,23 €</b>



**VISADO** 15/01/2009

Normal 332943,77 €

Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid 102440,00 €

Autores: PEDRO GARCIA PALLARES 48545,46 €

**483.929,23 €**

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

## 4.2 Programa de Trabajo.

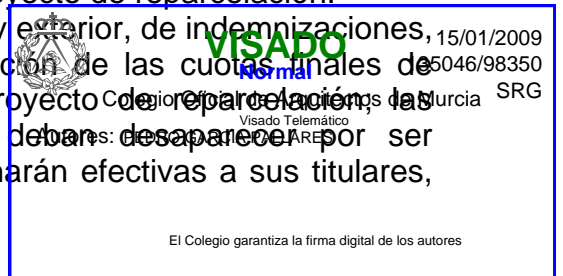
El proceso de urbanización de la Unidad de Actuación, requerirá una serie de actuaciones cuyo desarrollo secuencial constituye el Programa de Trabajo y es el siguiente:

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

## 4.3 Distribución de las inversiones a efectuar.

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

En particular, los costes de urbanización, interior y exterior, de indemnizaciones de honorarios y otros, se distribuirán por aplicación de las cuotas finales de participación que se fijen y acuerden en el proyecto de reparcelación, las indemnizaciones por bienes y derechos que deban desaparecer por ser incompatibles con la ordenación urbanística se harán efectivas a sus titulares,



compensándose parcial o totalmente con los costes de urbanización que a cada uno de ellos puedan corresponderles, abonando, en su caso, el saldo resultante en el momento en que sea preciso disponer de los terrenos para realizar las obras de urbanización. Igualmente deberán ser atendidos los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes, compensando adecuadamente las indemnizaciones por la entrega de una vivienda a precio de costo.

## 5 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

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

## 6 GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

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

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad quedan garantizadas con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuoto correspondiente. No obstante, y en relación con los datos del Programa de Actuación se cuantifica la garantía en la cantidad de 48392,92 €, IVA excluido, correspondiente al 10 % de los costes totales.

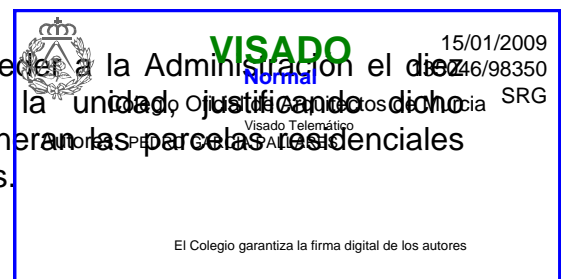
La Junta de Compensación deberá ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicite licencia, deberá garantizar el total importe de los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

## 7 COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

Según se establece el artículo 162 de texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y recoge también el 172 para los Programas de Actuación, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y como requisito para su efectividad, los promotores de la transformación del suelo y urbanizadores asumen el compromiso de constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización.


## 8 OTROS COMPROMISOS.

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





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

	TITULAR - PROMOTOR	DNI	FIRMA	PARTICIPACION
133	MARIA ISABEL HILARIO TOMAS	23252230N		0,2195744
137	CATALINA PEREZ CHUECOS MANZANERA	23140795N		0,1286984
138	FRANCISCA PEREZ CHUECOS MARTINEZ	23223967		0,1295729
139	VICENTE RUIZ FERNANDEZ	23200756N		0,1255648
				0,6034106

Pedro García Pallarés. Arquitecto

	<b>VISADO</b> Normal	15/01/2009 135046/98350
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: PEDRO GARCIA PALLARES	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		