TEXTO REFUNDIDO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN I DEL PLAN PARCIAL ZI-Cv3, CORVERA, MURCIA

Autores: Francisco Matas Luján. Arquitecto
José Antonio García Oliva. Ingeniero Técnico de Obras Públicas y Grado en Edificación

Mayo 2019

I N D I C E

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- OBJETO.
1.2.- ANTECEDENTES.

2.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

2.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES.
2.2.- RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS.
2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL.
2.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
2.5.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.
2.6.- PROGRAMA DE TRABAJO Y PLANIFICACIÓN TEMPORAL.
2.7.- GARANTÍAS Y COMPROMISOS.

3.- CONCLUSIÓN.

PLANOS.

ANEXO: NOTAS SIMPLES, DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO

El presente Programa de Actuación se redacta al amparo del art. 198 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, siendo un documento de gestión urbanística que tiene como objeto determinar las bases técnicas y económicas para el desarrollo de la **unidad de actuación I del Plan Parcial ZI-Cv3,** situado en la pedanía de Corvera, Murcia, conforme a la ordenación establecida en dicho Plan Parcial, aprobado definitivamente, así como en el Proyecto de Delimitación de Dos Unidades de Actuación en el Plan Parcial ZI-Cv3, aprobado también definitivamente. El sistema de actuación previsto para el desarrollo de esta Unidad de Actuación I es el de Compensación.

Este ámbito se proyecta sobre suelo clasificado por el vigente PGOU de Murcia como suelo urbanizable sectorizado (ficha núm. 421 del PGOU), de uso característico industrial, debiendo procederse a su desarrollo mediante plan parcial.

1.2 ANTECEDENTES

Los antecedentes más destacados son los siguientes:

El Plan Parcial sobre el que se presentó el proyecto de delimitación de dos unidades de actuación se denomina **Plan Parcial ZI-Cv3**, de uso Económico-Dotacional Mixto y carácter local, según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia (en adelante PGOU de Murcia), fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia en sesión de fecha 24 de junio de 2010.
Posteriormente, con fecha 30 de septiembre de 2016 ha sido aprobado el Proyecto de delimitación de dos unidades de actuación en el Plan Parcial ZI-Cv3, siendo este Programa de Actuación de la Unidad de Actuación I

2. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES

Conforme al art. 198 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, este programa de actuación se redacta y se presenta para su aprobación por los siguientes propietarios:

- **Inmesol, S.L.**, con CIF: B-30.225.429, representada por D. José Luis Solano Baños con NIF: 22.418.536-B, con domicilio a efectos de notificación en Ctra. de Fuente Álamo Km. 6, 30153 Corvera (Murcia).

José Luis Solano Baños, con NIF: 22.418.536-B, con domicilio a efectos de notificación en Ctra. de Fuente Álamo nº2, 30153 Corvera (Murcia).

María Dolores Pastor León, con NIF: 22.458.116-L, con domicilio a efectos de notificación en Ctra. de Fuente Álamo nº2, 30153 Corvera (Murcia).

El resto de los propietarios de la Unidad de Actuación I son los siguientes:

Encarnación Fernández Ramírez con NIF: 74.329.806-Q, con domicilio a efectos de notificación en Calle Dolores nº6, 30153 Corvera (Murcia).

Juan Antonio Pérez Antolinos, con NIF: 22.458.405-D, con domicilio a efectos de notificación en Avda. de La Constitución nº135, 30870 Mazarrón (Murcia).

Ramón Clemente López, con domicilio a efectos de notificación en Calle Mayor, 30153 Corvera (Murcia).

2.2 RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS

Se detalla la relación de parcelas catastrales afectadas por la Unidad de Actuación I del Plan Parcial, así como la superficie incluida en el ámbito de la Unidad de Actuación I.

PAR.	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL m²	PROPIETARIO	PARCELAS REGISTRALES	SUPERFICIE REGISTRAL m²	SUP. Real U.A.I m²
5.1	2895302XG6829N 0001AW	38.236,00	Encarnación Fernández Ramírez			3.066,76
10.1	2892802XG6829S 0000GO	18.958,00	José Luis Solano Baños	FINCA: 2.391	20.000	18.602,57
11.1a	2694703XG6829S 0001QP	25.573,00	María Dolores Pastor León	FINCA; 5.236 Y 5235	32.507	27.318,14
11.1b	2694705XG6829S 0000KO	27.947,00	María Dolores Pastor León	FINCA: 2.966	114.609,06	27.947,88
11.2.1	2694702XG6829S 0001GP	43.889,00	Inmesol, S.L.	FINCA: 2.965	126.591,05	41.982,96
12.1	2895301XG6829N 0001WW	4.513,00	Juan Antonio Pérez Antolinos			4.432,37
15	2892808XG6829S 0001QP	1.523,00	Ramón Clemente López			450,59
			CAMINO			884,73

TOTAL UA I 124.686,00 m²

Las anteriores superficies se entienden sin perjuicio del levantamiento topográfico, medición y deslinde que tendrá lugar de forma específica para cada parcela con ocasión del proyecto de reparcelación, por lo que son meramente informativas, a resultas de la superficie definitiva que se obtenga con dicha futura medición in situ.

Los titulares afectados de los que se tiene conocimiento son los expresados en el APARTADO 2.1. de este Programa de Actuación, en cuanto promotores del presente programa de actuación.

En todo caso, de conocerse por ese Ayuntamiento la existencia de otros titulares de derechos, solicitamos así se comunique al objeto de ser introducidos y se les notifique el procedimiento administrativo de aprobación de este proyecto y sucesivos trámites.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del presente Programa de Actuación se corresponde con la Unidad de Actuación I del Plan Parcial ZI-Cv3.

Los datos del Plan Parcial así como de la Unidad de Actuación I, conforme a las determinaciones expuestas en el Proyecto de Delimitación de Dos Unidades de Actuación en el Plan Parcial ZI-Cv3, son los siguientes:

ZI-Cv3:

Superficie del Plan Parcial	262.864 m2
Edificabilidad (m2 construidos)	131.432 m2
Superficie de parcelas de dominio privado IP	148.120 m2
Superficie espacio libre privado RO	2.877 m2
Superficie de parcelas equipamientos DE	13.190 m2
Superficie zonas verdes y protección EV, EW	49.765 m2
Superficie C.T.	267 m2
Superficie Viario	48.645 m2

Unidad de Actuación I, ZI-Cv3:

Superficie de la U.A.I.	124.686,00 m2
Edificabilidad por parcela neta	0,887 m2/m2
Edificabilidad (m2 construidos)	62.343,00 m2
Superficie de parcelas de dominio privado IP	70.261,73 m2
Superficie de espacio libre privado RO	810,38 m2
Superficie de parcelas equipamientos DE	7.640 m2
Superficie zonas verdes y protección EV, EW	26.342,12 m2
Superficie C.T.	100 m2
Superficie Viario	19.531,77 m2
% Sobre el Plan Parcial:	47,43%
% Cesiones en la U.A.I. sobre el Plan Parcial:	20,40%

PARCELAS DEFINITIVAS UNIDAD DE ACTUACIÓN I:

DOM. PRIVADO	SUP.(m2)	EDIF. (m2)
IP (Cv3)-1	5.326	4.726
IP (Cv3)-4	50.738	45.022
IP (Cv3)-6-1	11.777,73	10.448
IP (Cv3)-13	1.746	1.549
IP (Cv3)-14	674	598
Total IP	**70.261,73**	**62.343**
RO-1-1	324,38	-
RO-2	486	-
Total RO	**810,38**	-

DOMINIO PUBLICO	SUPERFICIE (m2)
EV-1	2.738
EV-2	1.544
EV-3-1	2.614,87
EV-4	11.957
TOTAL EV	**18.853,87**
EW rotondas-1	707
EW-1	213
EW-2	155
EW-3-1	6.413,25
TOTAL EW	**7.488,25**
DE-1	7.640
TOTAL DE	**7.640**
TOTAL C.T.	**100**
TOTAL VIARIO	**19.531,77**

La cesión del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, será del 10 % del aprovechamiento del sector (10% 131.432 m2t = 13.143,2 m2t).
Siendo para la U.A.I (10% 62.343,00 m2t = 6.234,30 m2t).

Esta cesión del 10% del aprovechamiento privado al Ayuntamiento se hará libre de cargas de urbanización tal y como refleja la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Los límites de la Unidad de Actuación I son:
Norte: Plantaciones de olivos, (SB-C1).
Sur: Terrenos sin producción y plantaciones de almendros, (SR-C1).
Este: Unidad de Actuación II del Plan Parcial ZI-Cv3.
Oeste: Carretera autonómica RM-E25.

2.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se considera adecuado, a la vista de la estructura de la propiedad, actuar a través del sistema de Compensación contemplado en los arts. 206 y s. la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y tal y como se especifica en los puntos 3.5, 4.2 y 6.4 de la Memoria de Delimitación de Dos Unidades de Actuación del Plan Parcial ZI-Cv3.

Para ello resulta necesario que **el programa de actuación se formule por propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la unidad de actuación**.

A continuación, se justifica que los promotores de este programa de actuación representan terrenos cuya superficie es superior al citado 50% de la superficie de la unidad de actuación.

TITULAR	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA UAI	SUPERFICIE (m2)
José Luis Solano Baños	14,92%	18.602,57
María Dolores Pastor León	44,32%	55.266,02
Inmesol, S.L.	33,67%	41.982,96
Total	92,91%	115.851,55
Superficie UAI	124.686,00 m2	

Como se desprende del anterior cuadro, **los promotores son titulares en pleno dominio de terrenos que representan el 92,91% de la superficie de la UAI del Plan Parcial ZI-Cv3, encontrándose en consecuencia legitimados para promover su desarrollo a través del sistema de compensación** regulado en los arts. 206 y ss. de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

2.5 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

2.5.1 ASPECTOS GENERALES

Los costes de urbanización serán satisfechos íntegramente por los propietarios de cada una de las Unidades de Actuación del Plan Parcial, integrados en Junta de Compensación, sobre la base del total de sus cuotas de participación establecidas en base al aprovechamiento urbanístico generado por los terrenos aportados por cada uno de ellos de forma proporcional.

Se estimarán como costes de urbanización, de conformidad con las determinaciones del art. 184 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, todos aquellos requeridos por el planeamiento y así mismo los relacionados a continuación de forma general:

Todas las obras de ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, pavimentaciones, señalización y jardinería necesarias y fijadas de acuerdo con el planeamiento y recogidas en el proyecto de urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento de Murcia a tal efecto.

Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles confome al planeamiento urbanístico.

Las obras de saneamiento que afecten a la totalidad del sector, tanto de las aguas pluviales, como las de depuración.

El suministro de agua potable, captación, instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.

El suministro de energía eléctrica, incluidas la conducción y distribución, y el alumbrado público.

Mobiliario urbano, jardinería y arbolado de parques, jardines, zonas verdes privadas y vías públicas y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

Redes de telecomunicaciones

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

Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio

Los costes de redacción y tramitación del planeamiento, del proyecto de urbanización y todos los demás gastos del proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

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

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Los gastos derivados de conexión, ampliación o refuerzo a sistemas generales externos o redes de servicios exteriores al ámbito y que queden recogidos en los correspondientes planes especiales de infraestructuras.

La distribución de los costes de urbanización se fijará en el proyecto de reparcelación y demás acuerdos que puedan aprobarse por la propia Junta de Compensación, teniendo en cuenta las determinaciones mencionadas del art. 184.2 del TRLSRM en cuanto al reintegro de las partidas de instalaciones y obras necesarias de suministros y servicios energéticos, de sectores liberalizados.

2.5.2 GASTOS TOTALES ESTIMADOS

Con el fin de cuantificar los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación I se ha tenido en cuento los gastos recogidos en el Plan Parcial aprobado definitivamente, así como el Proyecto de Delimitación de Dos Unidades de Actuación en el sector ZI-Cv3, también aprobado definitivamente.

- Urbanización Interior para la totalidad del Plan Parcial.:

GASTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR	%	GASTOS EN €
Movimiento de tierras	6,00	312.686,67
Pavimentación de viales	23,93	1246913,06
Red de abastecimiento	6,20	323.109,56
Red de saneamiento	10,00	521.144,45
Zonas verdes y red de riego EV	28,01	1.459.955,70
Zonas de protección EW	8,56	446.061,00
Redes eléctricas	10,00	521.144,45
Red de telecomunicaciones	4,00	208.457,78
Señalización vial	1,80	93.806,00
Seguridad y Salud	1,50	78.171,67
Total	**100,00**	**5.211.450,34**
Gastos Generales	**13,00**	**677.488,54**
Beneficio Industrial	**6,00**	**312.687,02**
TOTAL CONTRATA SIN IVA		**6.201.625,91**

Conexiones exteriores

Por otra parte, se deben considerar los gastos de urbanización externos.

Según Plan Parcial y por ende en la delimitación de Unidades de Actuación se estimaba para este capítulo un coste de **2.000.000,00 €**, y por tanto el coste de las obras de urbanización interiores y exteriores sumaría **8.201.625,91 €.**

Con fecha 4 de julio de 2017 por el Adjunto Económico del Servicio de Estudios e Informes se ha emitido un informe en el que se especifican los gastos de conexiones de suministro de agua potable para dotar a los sectores ZB-Cv2, ZU-SB-Cv4, ZM-Cv1 y ZI-Cv3.

En dicho informe, que se adjunta al presente Programa de Actuación, considera que dichos costes para los diferentes sectores que les afecta con la delimitación de las Unidades de Actuación es la siguiente:

EXPTE.	SECTOR	Edificabilidad	%de partici-pación	€(IVA excluido)
705GC05	ZM-Cv1	42.525,00	9,398%	298.041,59
1411GD05	ZB-Cv2	86.505,00	19,118%	606.280,73
44GC16	Zl-Cv3-UA I	62.343,00	13,778%	436.938,44
-	Zl-Cv3-UAII	69.089,00	15,-269%	484.218,59
114GD06	ZU-SB-Cv4	192.009,00	42,436%	1.345.718,25
		452.471,00	100,00%	3.171.197,60

Por tanto debemos de considerar como coste de conexiones exteriores la cantidad **2.000.000,00 €; con respecto al Plan Parcial Zl-Cv3 por contemplar dicho informe únicamente el suministro general de agua potable y no el resto de conexiones exteriores indicados en el Plan Parcial** Zl-Cv3.

Con lo indicado anteriormente el coste de las obras de urbanización interiores y exteriores suma: **8.201.625,91 €.**

Contemplándose además en el Plan Parcial unos gastos por honorarios técnicos, notarías etc... denominado como "otros costes" **400.000,00 €.**

En el proyecto de delimitación de Unidades de Actuación se estimaron unos gastos por indemnizaciones para arbolado y edificaciones que las cuantifica en **271.864,14 €.** De este importe 56.027,34 € corresponden a la U.A.1 y 215.836,80 € a la U.A.2.

Sumando todas estas partidas obtenemos unos costes de urbanización para la totalidad del Plan Parcial es de **8.873.490,05 €**

Todos estos valores se consideran sin IVA

2.5.3 GASTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS PARA LA U.A.1 DEL ZI-CV3

Con el objetivo de calcular las repercusión para la Unidad de Actuación I de estos gastos de urbanización se va a considerar las superficies realmente a urbanizar y su tipología (viales, zonas verdes y zonas de protección). La valoración de las obras de urbanización interior se ha obtenido de las valoraciones indicadas en el "Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), (U) Urbanización de terrenos y parcelas" del Ayuntamiento de Murcia obteniéndose el siguiente cuadro para la totalidad del sector:

PLAN PARCIAL. OBRAS INTERIORES			
	Superficie m2	**Coste € superficie a urbanizar (1)**	**Coste €/m2 superficie a urbanizar (1)**
VIARIO Y SERVICIOS	48.645,00	3.933.434,70	80,86
ZONAS VERDES EV Y RED DE RIEGO	26.593,00	1.737.320,69	65,33
ZONAS DE PROTECCIÓN EW	23.172,00	530.870,52	22,91
TOTAL P.P.	**98.410,00**	**6.201.625,91**	**63,02**

(1)Incluye Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%).

Repercusiones para la U.A.I.

En la Unidad de Actuación I; tenemos una superficie de 124.686,00 m2, las parcelas de dominio privado suman 71.072,11 m2, la superficie a construir es de 62.343,00 m2t y la superficie a urbanizar es de 45.873,89, por tanto tenemos

GASTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR U.A.I	%	Importe Estimado (1)
Movimiento de tierras	6,00	178.956,88
Pavimentación viales	23,93	713.633,47
Red de abastecimiento	6,20	184.922,11
Red de saneamiento	10,00	298.261,47
Zonas verdes y red de riego EV	28,01	835.562,07
Zonas de protección EW	8,56	255.289,70
Redes eléctricas	10,00	298.261,47
Red de telecomunicaciones	4,00	119.304,59
Señalización vial	1,80	53.687,06
Seguridad y Salud	1,50	44.739,24
Total	**100,00**	**2.982.618,06 €**

(1)Incluye Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%).

Como se ha indicado en el punto anterior c*on fecha 4 de julio de 2017 por el Adjunto Económico del Servicio de Estudios e Informes se ha emitido un informe en el que se especifican los gastos de conexiones de suministro de agua potable para dotar a los sectores ZB-Cv2, ZU-SB-Cv4, ZM-Cv1 y ZI-Cv3.*

Por tanto debemos de considerar como coste de conexiones exteriores la cantidad 948.600**,00 €; en proporción a la superficie de la Unidad de actuación 1 con respecto al Plan Parcial ZI-Cv3 que es el 47.53% (2.000.000*47.43%= 948.600,00 €) por contemplar dicho informe únicamente el suministro general de agua potable y no el resto de conexiones exteriores indicados en el Plan Parcial** ZI-Cv3.

COSTES INICIALES (OTROS COSTES)

Honorarios profesionales	129.220,00 €
Gestión	15.100,00 €
Notaría, Registro, Impuestos	45.320,00 €
Total	**189.640,00 €**

Indemnizaciones

Siendo el sistema de gestión urbanística empleado el de Compensación, corresponderá en todo caso a la Junta de Compensación determinar los criterios para la valoración de las indemnizaciones, así como proceder a su efectiva valoración para su aprobación y acuerdo en asamblea general, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

A efectos de contener una estimación del importe de tales gastos, se detalla a continuación dicha estimación la cual queda en todo caso sujeta a los acuerdos posteriores que puedan adoptarse en Junta de Compensación al respecto.

Indemnizaciones Referencia catastral 2694703XG6829S

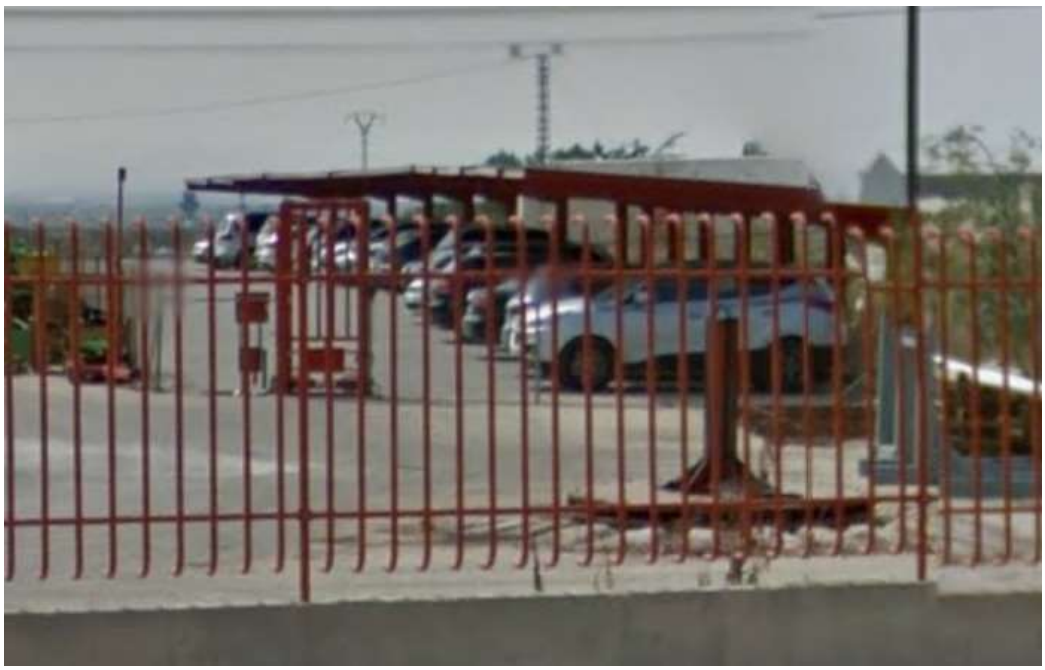
Uso Cobertizo (aparcamiento) sobre viario de Plan Parcial

PRECIO REPERCUSION A NUEVO				
USO	RESIDENCIAL	MODULO COSTE REFERENCIA SEGÚN USO	PRECIO A NUEVO	TOTAL EUROS
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	COBERTIZO (APARCAMIENTO)			
SUPERFICIE	302,00 m2			
PRECIO EJECUCION MATERIAL		124,15 * 0,95 €/m^2=117.94	153,91 €/m^2	46.480,82 €
GASTOS GENERALES	30,50%	35,97 €/m^2		
BENEFICIO INDUSTRIAL				
OTROS GASTOS				
FACTORES DE CORRECCION				
ANTIGÜEDAD	0,49	COEFICIENTE CORRECTOR	0,49	**22.775,60 €**
AÑO CONST: 1985				
ESTADO CONSERVACION				
BUENA	1			

PRECIO REPERCUSION A NUEVO				
USO	RESIDENCIAL	MODULO COSTE REFERENCIA SEGÚN USO	PRECIO A NUEVO	TOTAL EUROS
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	PISCINA			
SUPERFICIE	74,00 m2			
PRECIO EJECUCION MATERIAL		316,40 * 0,95 €/m^2=300,58	392,26 €/m^2	29.027,24 €
GASTOS GENERALES	30,50%	91,68 €/m^2		
BENEFICIO INDUSTRIAL				
OTROS GASTOS				
FACTORES DE CORRECCION				
ANTIGÜEDAD	0,49	COEFICIENTE CORRECTOR	0,245	**7.111,67 €**
AÑO CONST: 1990				
ESTADO CONSERVACION	0.5			
RUINOSO				

Indemnizaciones Referencia catastral 2892802XG6829S

Uso Cobertizo (aparcamiento) sobre viario de Plan Parcial



PRECIO REPERCUSION A NUEVO				
USO	RESIDENCIAL	MODULO COSTE REFERENCIA SEGÚN USO	PRECIO A NUEVO	TOTAL EUROS
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	COBERTIZO (APARCAMIENTO)			
SUPERFICIE	193,00 m2			
PRECIO EJECUCION MATERIAL		124,15 * 0,95 €/m^2=117.94	153,91 €/m^2	29.704,63 €
GASTOS GENERALES	30,50%	35,97 €/m^2		
BENEFICIO INDUSTRIAL				
OTROS GASTOS				
FACTORES DE CORRECCION				
ANTIGÜEDAD	0,88	COEFICIENTE CORRECTOR	0,88	**26.140,07 €**
AÑO CONST: 2007				
ESTADO CONSERVACION	1			
BUENA				

Total indemnizaciones Unidad de Actuación I = 56.027,34 €

Compensaciones por aprovechamiento

Según se desprende del proyecto de delimitación de Unidades de Actuación

Para la Unidad de Actuación I tenemos que:

Los gastos de urbanización ascienden a 4.176.885,40 € que referidos a una edificabilidad total de la Unidad de 56.108,70 m^2t (destinada a propietarios) supone una repercusión de 74,44 €/m^2t, lo que deducido del valor de suelo urbanizado por m2 de techo calculado obtenemos un total de **75,56 €/m^2t** de aprovechamiento.

Para la Unidad de Actuación II tenemos que:

Los gastos de urbanización, tal y como se detalla en el apartado 7.3. del presente Proyecto ascienden a 4.696.604,65 €, que referidos a una edificabilidad total de la Unidad de 62.180,10 m^2t (destinada a propietarios) supone una repercusión de 75,53 €/m^2t, lo que deducido del valor de suelo urbanizado por m2 de techo calculado obtenemos un total de **74,47 €/m^2t** de aprovechamiento.

Por otra parte se debe indicar que la Unidad de Actuación II tendrá un aprovechamiento total de 74,47 €/m2t x 62.180,10 m2t = 4.630.552,05 €. En caso de no existir la delimitación de las dos unidades de actuación estos propietarios de la Unidad II tendrían un aprovechamiento de 74,98 €/m2t x 62.180,10 m2t = 4.662.263,90 €. ***Siendo la diferencia de 31.711,85 €, debiendo de compensar la U.A.I a la U.A.II.***

Como resumen tenemos:

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR	**2.982.618,06 €**
CONEXIONES REDES EXTERIORES	**948.600,00 €**
COSTES INICIALES	**189.640,00 €**
INDEMNIZACIONES	**56.027,34 €**
COMPENSACIONES A U.A.II	***31.711,85 €***

Por tanto el coste estimado de urbanización (interior, exterior e indemnizaciones), redacción de proyectos, documentos, notarias es de:

4.176.885,40 € más la compensación de 31.711,85 € a la Unidad de Actuación II que arroja un total de 4.208.597,25 €.

2.6 PROGRAMA DE TRABAJO Y PLANIFICACIÓN TEMPORAL

I.- PLAZOS DE FORMULACION DE PROYECTOS

Para la presentación y tramitación de los documentos de gestión y planeamiento se concretan los compromisos en los siguientes plazos:

ORDEN	DOCUMENTO	PLAZO
1º	Constitución Junta de Compensación	2 meses (art. 209.1) LEY 13/2015
2º	Proyecto de Reparcelación	6 meses Ap. Def P.A.
3º	Proyecto de Urbanización	3 meses AP. Def P.R.
4º	Obras de Urbanización	3 años Ap.Def P.U

El cómputo de los referidos plazos es, en todos los casos, a partir de la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva del Programa de Actuación para el primer hito y segundo hito.

Tras la aprobación definitiva y publicación del Programa de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación I, se presentará el Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de 6 meses.
Una vez aprobada definitivamente e inscrita la Reparcelación se presentará el Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de 3 meses.
Las obras de urbanización estarán finalizadas dentro del plazo máximo de 3 años, una vez esté aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Urbanización y contados a partir del momento en que sea posible su inicio y los terrenos necesarios sean susceptibles de ocupación.

Se acompaña como anexo diagrama de gastos de urbanización con su correspondiente periodo de tiempo

DIAGRAMA DE GASTOS DE URBANIZACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE PERIODO DE TIEMPO											
DESIGNACIÓN	**MESES**										**GASTOS DE UURBANIZACIÓN**
	1º-2º	3º-5º	6º	7º-12º	13º-15º	16º-20º	21º-23º	24º-37º	38º-50º	51º-56º	
CONSTITUCION JUNTA DE COMPENSACIÓN	10.000,00										10.000,00
PRESENTACION PROYECTO DE REPARCELACIÓN			25.000,00								25.000,00
APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN				97.739,24							97.739,24
PRESENTACION PR. URBANIZACIÓN					50.640,00						50.640,00
APROBACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN						50.640,00					50.640,00
OBRAS DE URBANIZACION							50.000,00	2.091.647,23	1.193.047,22	639.883,55	3.974.578,01
GASTOS URBANIZACIÓN TOTAL	**10.000,00**	**0,00**	**25.000,00**	**97.739,24**	**50.640,00**	**50.640,00**	**50.000,00**	**2.091.647,23**	**1.193.047,22**	**639.883,55**	**4.208.597,25**
GASTOS DE URBANIZACIÓN ACUMULADO	**10.000,00**	**10.000,00**	**35.000,00**	**132.739,24**	**183.379,24**	**234.019,24**	**284.019,24**	**2.375.666,47**	**3.568.713,70**	**4.208.597,25**	

II- PLAZOS DE EJECUCION DE OBRAS

De acuerdo con el art. 62 del R.P.U se establece el siguiente orden de prioridades:

- Primer año:

Construcción de viales principales de acceso al área objeto de las Unidades de Actuación y realización de redes de infraestructura que discurran por ellos, lo que permitirá el enlace de las redes del Plan Parcial con las generales.
Realización de redes de infraestructuras en viales perimetrales.
Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.

- Segundo año:

Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua, alcantarillado y electrificación de viario principal.
Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua, alcantarillado y electrificación de viario secundario.

- Tercer año:

Realización Jardines públicos.

Realización de Áreas de Juego.

Plantación de arbolado en alcorques.

Reposición de faltas en jardinería.

Repaso de pavimentaciones.

Por tanto se establece un plazo estimado de 3 años para la finalización de las obras de urbanización.

No se establece en el presente Programa de Actuación, plazo alguno para las obras de edificación, que responderán al índice de desarrollo de la propia economía.

Las condiciones expuestas se entenderán como periodos máximos para atender a las necesidades del Sector pudiéndose alterar de forma que se acorten estos plazos, contándose estos períodos siempre a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y siempre que no medie causa de fuerza mayor, que impida la ejecución de las obras de urbanización y construcción.

2.7 GARANTÍAS Y COMPROMISOS

I- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La viabilidad y solvencia técnica y empresarial de la presente actuación queda acreditada con la experiencia y reconocida capacidad de las mercantiles que lo promueven así como mediante la afección de los terrenos al cumplimiento de los deberes urbanísticos, siendo los promotores del desarrollo propietarios del 92,91 % del suelo de la Unidad de Actuación I.

En este sentido, tales terrenos ostentan a condición de suelo urbanizable sectorizado, por lo que se considera que su valor excede con creces de los gastos estimados para culminar su transformación urbanística.

La Junta de Compensación asumirá la condición de Urbanizador de la Unidad de Actuación I, asumiendo las obligaciones urbanísticas correspondientes a la transformación y desarrollo propuesto.

La ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicatarias en el Proyecto de Reparcelación, por importe alícuota correspondiente.

El urbanizador deberá ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso de edificación. No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicita licencia, deberá de garantizar el importe total 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 trasmisiones de dominio que pueda realizar conforme a lo establecido en el artículo 186.4 la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

II- CUANTÍA Y PLAZO CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

Se estará a lo dispuesto a lo que determina el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia que determina una garantía del 10% de los gastos de urbanización (186.1 la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia) y se constituirá del siguiente modo:

Al tratarse de una actuación por el Sistema de Compensación se constituirá por la Junta de Compensación en una cuantía del dos por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La constitución de la garantía será condición de validez de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

4.208.597,25 € x 2% = 84.171,95€.

El resto de la cuantía se constituirá una vez recaída la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y como requisito para su efectividad, ART. 186.2a de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

4.208.597,25 € x 8% = 336.687,78€.

Por tanto **la cuantía correspondiente al AVAL del 10 % asciende a:**

336.687,78 + 84.171,95= **420.859,73 €**

Del mismo modo:
En el supuesto de ejecución anticipada de una fase prevista en el proyecto de urbanización, la garantía residual del ocho por ciento podrá exigirse solo para dicha fase, aplicada sobre su presupuesto parcial.

En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio, ART. 186.3 Y 186.4 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

III- CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO.

La cuantía de la edificabilidad que corresponde a este concepto son **6.234,30 m2** (edificables de uso industrial), siendo esta cesión del 10% al Ayuntamiento de Murcia libre de gastos de urbanización (art.98.d LOTURM 13/2015 y 18.1.b de la Ley 7/2015).

3. CONCLUSIÓN

Conforme a las anteriores previsiones, se considera que el presente Programa de Actuación de la U.A.I. del P.P. ZI-Cv3 reúne los requisitos exigidos por la normativa aplicable, siendo asimismo adecuado para que los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación conozcan las bases técnicas y económicas de la misma con la aplicación de los derechos y obligaciones que de ello se derivan, en los términos expuestos.

En Murcia, mayo 2019.

Fdo.: Francisco Matas Luján.

Arquitecto.

Fdo. José Antonio García Oliva.

Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Grado en Edificación

Propiedad:

Fdo.: María Dolores Pastor León.
NIF: 22.458.116-L

Fdo.: Inmesol, S.L.
CIF: B-30.225.429

Fdo.: José Luis Solano Baños.
NIF: 22.418.536-E

ANEXO: NOTAS SIMPLES, DOCUMENTACIÓN CATASTRAL