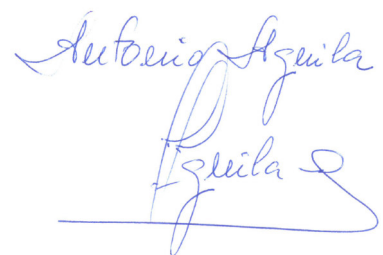


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL
DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
"D" DEL P.P. "CAMINO DEL ALMENDRICO".**

**SITUACIÓN: C/ BREZO, C/ TARAY Y C/ SALVIA.
LOCALIDAD: ALHAMA DE MURCIA
PROMOTOR: ANTONIO ÁGUILA MUÑOZ**



MEMORIA

INDICE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y DE PROPIETARIOS

3.- AMBITO DE ACTUACIÓN

4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

6.- GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

8.- RELACIÓN ENTRE URBANIZADOR Y PROPIETARIO.

9.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

10.- EFECTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

Se redacta el presente Programa Artículo 198. Programas de actuación, de conformidad con lo establecidos en los artículos 198, 199 y 200, de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia, (en adelante LOTYURM), la cual os define como instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2 - IDENTIFICACION DEL PROMOTOR.

El propietario de la parcela incluida en la Unidad de Actuación y promotor del presente Programa de Actuación es Antonio Águila Muñoz, con D.N.I
con domicilio en C/ Urbanización Buenavista. El Palmar (30120).
Telf.: e-mail:

Siendo el único propietario que promueve la siguiente unidad de actuación, mediante un sistema de concertación directa.

Finca 2/ 30678 Tomo: 1398 Libro: 389 Folio: 49 C.R.U.: 30034000346548

DESCRIPCION

RUSTICA: Un trozo de tierra en blanco, con proporción a riego, en término de Alhama de Murcia, partido del Olmillo y Espuña, de cabida cuarenta y un áreas, veintitrés centiáreas y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, con fincas resultantes de la reparcelación de la Unidad de Actuación Plan Parcial "camino Jarro de Oro-Almendrico II fase", Sur, resto de finca de donde se segregó y Oeste, Agustín y Ana Cerón Cánovas, dentro de su cabida y linderos existe una casa cortijo, llamada antes Aceña del Canónigo, con entrada, cocina, varias habitaciones, corral y cuadra y además un edificio para almacén y vivienda independiente para el encargado.

TITULARIDAD

ANTONIO AGUILA MUÑOZ, con N.I.F. , mayor de edad, separado, es titular con CARACTER PRIVATIVO del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca, según la inscripción 2ª, de fecha 17 de Octubre de 2005, al folio 49, del Libro 389 del término municipal de Alhama de Murcia, Tomo 1398 del Archivo y en virtud de la escritura de Liquid. Gananc otorgada en Murcia, ante Don/Doña JOSE ANTONIO ROMA RIERA, con número de protocolo 1.018, el 1 de Junio de 2005.

3 – JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

Se llevará a cabo las actuaciones propuestas según determinaciones del Plan Parcial “Camino del Almendrico” - Jarro de Oro, dónde realizará la división de las parcelas. Debiendo coincidir a todos los efectos al contenido del Proyecto de Inncesariedad corregido y elaborado al efecto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN D (RESIDENCIAL)

- TIPO DE EDIFICACIÓN: VIVIENDAS EXENTAS Y PAREADAS
- ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS. EL SEMISÓTANO NO COMPUTA SI LA ALTURA DE LA CARA INFERIOR DEL FORJADO ESTÁ A MENOS DE 1 METRO DE LA RASANTE DE LA CALLE.
- OGUPACIÓN MÁXIMA: 50% SOBRE PARCELA NETA.
- EDIFICABILIDAD: 0,550 M²/M² SOBRE PARCELA NETA.
- SEPARACIÓN MÍNIMA LINDERO DE FACHADA: SERÁ DE CINCO METROS.
- SEPARACIÓN MÍNIMA LINDERO POSTERIOR: SERA DE TRES METROS.
- SEPARACIÓN MÍNIMA LINDEROS LATERALES: SERÁ DE TRES METROS EN VIVIENDAS AISLADAS Y SEIS METROS EN VIVIENDAS PAREADAS.
- PARCELA MINIMA: 300 M²

ORDENANZA ZONAS VERDES

- SÓLO SE PERMITIRÁ LA EDIFICACIÓN DE KIOSKOS Ó PÉRGOLAS EXENTAS.
- EDIFICABILIDAD: 0,03 M²/M² SOBRE PARCELA NETA.

4 – ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

4.1 Estimación de gastos de urbanización según medición realizada

ESTIMACION DE PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		40.758,32 euros
GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL	19%	7.744,08 euros
HONORARIOS TÉCNICOS, GASTOS NOTARIALES Y GESTIÓN	-	2.873,98 euros
TASAS MUNICIPALES	5%	2.037,92 euros

SUMA TOTAL		53.414,30 euros
-------------------	--	------------------------

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, que está condicionado por la tramitación administrativa de este expediente. Una vez aprobados los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización. Las fases serán funcionalmente operativas y permitirán su puesta en uso escalonadamente para dar servicio a las futuras edificaciones. Para ello se contratará el conjunto de todas las obras de urbanización y conexiones de cada fase a una o varias empresas constructoras.

El programa concreto y los plazos de ejecución son los siguientes, teniendo en cuenta las obras a realizar, después de la aprobación del proyecto de Reparcelación y Urbanización por parte del Ayuntamiento municipal :

- Ejecución de las obras de Urbanización y Reparcelación: **11 meses**
- Recepción de las Obras de Urbanización: **1 mes**
- Total: **12 meses**

4.3 Distribución de las inversiones a efectuar

Según el apartado 2 del artículo 184 de la ley 13/2015, del 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, ANTONIO AGUILA MUÑOZ.

4.4 Liquidación provisional atribuida a cada parcela.

Finca	Adjudicatario	Superficie (m ²)		Cuota superficie (%)		Cuota gastos urbanísticos (%)		Gastos Urbanización	
1	Antonio Águila Muñoz	486,49		11,97 %		18,66%		9.967,11	
2		480,04		11,82 %		18,41%		9.833,57	
3		734,00		18,06 %		28,15%		15.036,13	
4		39,60	300,34	0,97 %	7,39%	1,52%	11,52%	811,32	6.153,33
	Ayunt.	260,74		6,42 %		10,00%		5.342,01*	
5	Antonio Águila	301,88		7,43 %		11,58%		6.185,38	
6	Muñoz	304,64		7,50 %		11,68%		6.238,78	
ZV	Equipo. público	1.379,70		33,95 %		0%		0	
Vial	Vial	76,50		1,88 %		0%		0	
Total		4.063,59		100 %		100%		53.414,30	

***Gastos de urbanización asumidos por el promotor, entregará al ayuntamiento libre de cargas**

5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Como es preceptivo, los plazos para la ejecución de la actuación no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Por ello nos remitimos al Plan General Municipal de Ordenación Alhama de Murcia y la su Planeamiento de Desarrollo regulado por Plan Parcial "Camino del Almendrico". (Unidad de actuación "D").

A efectos prácticos el plazo de ejecución para las obras de urbanización necesarias será de un año, y para las obras de edificación de cuatro años, a partir de la aprobación del presente Programa.

6.- GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

A efectos de lo establecido en el artículo 198. e. LOTURM referido a los medios económicos con los que cuente el promotor del programa de actuación que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse. Estando acreditada la solvencia y capacidad financiera del propietario promotor constituyéndose como financieramente solvente para asumir la ejecución de la Actuación. Significar para ello lo siguiente:

El promotor cuenta con los medios económicos suficientes para asumir la ejecución de la actuación, mediante liquidez en cuentas corrientes abiertas en entidades bancarias de la localidad.

Antonio Águila Muñoz con NIF y desde el 11/11/2002, Titular de la cuenta con Número:

Como puede acreditarse, en la mentada cuenta, existen fondos suficientes para poder hacer frente a la planificación y compromiso financiero de la inversión.

Con los documentos que se adjuntan como anexo se evidencia que podrán constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de la Ley 13/2015, tales como el diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, a depositar tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la forma del acta de replanteo de las obras de urbanización.

Hay que tener en consideración el ámbito reducido de la Actuación y las pocas obras de urbanización necesarias conforme memoria económica que se contiene en la documentación aportada.

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de esta, así como las sanciones que se puedan imponer al urbanizador.

Como garantía expresa y a efectos de la adecuada acreditación y tratándose que el propietario de la parcela objeto de este Programa, la cual tiene una valoración suficiente conforme consta acreditado en la Información Catastral de la misma, y al no tener cargas, se hace responsable de la urbanización y reparcelación del terreno, ya que se trata de un sistema de concertación directa

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad queda garantizada con la afectación real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación.

Siendo la cuenta de liquidación provisional el resultado del cálculo para cada uno de los interesados, de la cantidad a la que deberán hacer frente en función del modo en que participan y de las parcelas que les han sido adjudicadas.

No procede la división parcelaria a efectos de liquidación provisional, pues la parcela responde de forma exclusiva y total a un único interesado al cual le corresponde hacer frente de la totalidad de los gastos, como consta acreditado a un único propietario.

7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como de las sanciones que se puedan imponer al urbanizador.

Artículo 186, de la LOTYURM, regula aspectos tales como la cuantía y plazo de constitución de esta garantía.

Artículo 186. Cuantía y plazo de constitución.

1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización.

2. La garantía se constituirá del siguiente modo:

a) En los sistemas de concertación directa y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras.

b) En los sistemas de concertación indirecta y concurrencia la garantía se constituirá en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación.

3. En los sistemas de compensación y de concertación directa en los que el proyecto contemplara la urbanización por fases, la garantía del 10 por ciento, calculada sobre las obras de urbanización correspondientes a dicha fase, se constituirá sobre el importe correspondiente a las obras de urbanización de dicha fase y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras correspondientes a dicha fase.

4. 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.

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.

La garantía, de conformidad con el artículo 187 LOTRYURM. Se constituirá en el momento legalmente establecido por uno de los siguientes modos:

Artículo 187. Modos de constitución de garantías.

1. Las garantías recogidas en la presente ley solamente podrán constituirse mediante aval, metálico, contrato de seguro de caución, valores cotizados en bolsa o hipoteca sobre terrenos.

2. Si la garantía se constituye mediante aval, este deberá ser prestado por entidades financieras autorizados para operar en la Unión Europea y deberá cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) Deberá tener vigencia indefinida, hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente su cancelación.

b) Deberá ser solidario y con renuncia expresa al beneficio de excusión

c) Debe ser pagadero a primer requerimiento

3. Si la garantía se presta mediante contrato de seguro de caución, este deberá celebrarse con entidad aseguradora autorizada para operar en la Unión Europea y deberá cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) Tendrá vigencia indefinida, hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación.

b) Debe incluir el compromiso del asegurador de indemnizar al ayuntamiento a primer requerimiento.

c) Debe hacer referencia expresa que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obligación en caso de que el ayuntamiento deba hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.

4. Si la garantía se presta mediante hipoteca de terrenos, esta deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) No se podrán hipotecar los terrenos sometidos a ningún tipo de actuación urbanística.

b) Los terrenos a hipoteca deberán estar libres de cargas.

c) En ningún caso la hipoteca podrá ser pospuesta a posteriores que se constituyan para garantizar cualquier tipo de préstamos.

5. No podrán cancelarse las garantías hasta que las obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el ayuntamiento o transcurrido el plazo previsto para su recepción. En el caso de ejecución por fases y recibidas las obras correspondientes, podrá cancelarse la garantía constituida para dicha fase.

8.- RELACIÓN ENTRE URBANIZADOR Y PROPIETARIO

Nos encontramos ante un sistema de concertación directa, dónde el propietario y el urbanizador se trata de la misma entidad, por lo que el programa de actuación contendrá la acreditación de que los terrenos de la unidad son propiedad de sus promotores y una cuenta de liquidación provisional en la que se atribuya a cada parcela una cuota y el importe a satisfacer en los gastos de urbanización.

9.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

De conformidad con el artículo 199. LOTYURM, para la elaboración y aprobación de los programas de actuación, podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública.

Los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

- a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.
- b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.
- c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.

10.- EFECTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Siguiendo lo dispuesto en el artículo 200 LOTYURM, con la aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

En Alhama de Murcia, 28 de marzo de 2023