

2018

PROGRAMA DE ACTUACION

PARA EL DESARROLLO DE LA
UNIDAD DE ACTUACION UNICA del
PP ZG SG C-1.4
SITUACION:BAÑOS Y MEDIGO.
LOCALIDAD: MURCIA
PROMOTOR : CENTRO DE
NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.

MARIA JOSE PEÑALVER SANCHEZ
1/04/2019



INDICE

MEMORIA

1.-JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

2.-IDENTIFICACION DEL PROMOTOR Y RELACION DE PROPIETARIOS

2.1-Identificación del promotor

2.2-relación de propietarios

3.-AMBITO DE ACTUACION

3.1-sistema de actuación

4.-ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION, PROGRAMA Y DISTRIBUCION DE INVERSIONES.

5.-PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACION.

6.-GARANTIAS DE LA EJECUCION.

7.-COMPROMISO DE PRESTACION DE AVAL O FIANZA.

8.-OTROS COMPROMISOS.

9.-NOMBRE Y FIRMA DEL PROMOTOR DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

ANEXO

ANEXO 1.FICHA DE LA U.A. SEGÚN EL PP ZG SG C.1.4.

ANEXO 2.DATOS DE LAS PARCELAS

2.1.PARCELAS QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA

ANEXO 3.-PLANOS

1.-PLANO DE SITUACION SOBRE PGOUM

2.-ESTADO ACTUAL Y COORDENADAS UTM

3.-PLANEAMIENTO VIGENTE Y UNIDADES DE ACTUACION

4.- PARCELARIO INICIAL

5.- CATASTRAL

MEMORIA

1.JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

Se redacta el presente programa de actuación para establecer las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística comprendida en el ámbito UA ÚNICA del PP ZG SG C-1.4, según establece el art. 198 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la región de Murcia. La redacción de este programa de actuación se realiza a cargo del arquitecto Dña. María José Peñalver Sánchez, conforme lo establecido en los artículos 198 y 199 de la misma Ley.

2.IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR Y RELACION DE PROPIETARIOS.

2.1-IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR.

Existe un único propietario de los terrenos incluidos en esta unidad de actuación y promotor del presente programa de actuación:

CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L. con CIF: B-73512113 y domicilio a efectos de notificaciones en la Avda Gran Vía Escultor Salzillo 15 7º, de Murcia.

2.2-RELACION DE PROPIETARIOS PROMOTORES DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACION.

Conforme al art. 198.1 a) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la región de Murcia (en adelante LOTURM), a continuación se relaciona el único propietario que lo ha promovido, acompañándose su firma y fotocopia de sus títulos de propiedad .

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS	SUP. SEGÚN CATASTRO m2	SUP.SEGUN REGISTRO m2	INSCRIPCION REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN	
1	30010A156000650000AE	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	121.542,00	32.370,00	R.P. nº 6, finca 4444, insc.2º folio 65 libro 57 secc.14	129.480,00
			32.370,00	R.P. nº 6, finca 4445, insc.2º folio 67 libro 57 secc.14		
			32.370,00	R.P. nº 6, finca 4446, insc.2º folio 69 libro 57 secc.14		
			32.370,00	R.P. nº 6, finca 4447, insc.2º folio 71 libro 57 secc.14		
2	30030A156000050000AH	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	34.011,00	36.863,00	R.P. nº 6, finca 4346, insc.4º folio 82 libro 55 secc.14	36.863,00
3	30030A156001140000AT	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	42.232,00	37.200,00	R.P. nº 6, finca 4224, insc.4º folio 57 libro 54 secc.14	37.200,00
4	30030A156000660000AS	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	65.967,00	36.376,00	R.P. nº 6, finca 4223, insc.4º folio 55 libro 54 secc.14	66.655,15
			33.540,00	R.P. nº 6, finca 1254, insc.4º folio 181 libro 61 secc.14		
5	30030A156001380001SU	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	31.212,00	31.000,00	R.P. nº 6, finca 8828, insc.1º folio 90 libro 125 secc.14	31.000,00
6	30030A156001410001SU	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	31.212,00	31.000,00	R.P. nº 6, finca 8829, insc.1º folio 92 libro 125 secc.14	31.000,00
7	30030A156001440001SA	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	12.021,00	31.000,00	R.P. nº 6, finca 8830, insc.1º folio 94 libro 125 secc.14	31.000,00
8	30030A156001420001SH		19.192,00			

A	Parte de 30030A156090020000AA	Uso y dominio público	1.011,00 (total 2.150,00)			1.011,00
B	Parte de 30030A156001420001SH	Uso y dominio público	769,85 (total 2.692,00)			769,85

Total Unidad de actuación : $1.780,85 + 363.198,15 = 364.979,00$ m2

Existe en la Unidad dos bienes de uso y dominio público adquiridos de forma no onerosa

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

Este programa de actuación se refiere al suelo de la Unidad de Actuación única UA del PP ZG SG C.1.4 cuyas características son:

		TOTAL	
SUELO PUBLICO	SSGG EXISTENTE	Sistema General Vía Pecuaria	SUP (m ²) 8.819
		G01	% 2,42%
	SSGG ADSCRITOS	Sistema General Viario	SUP (m ²) 11.816
		GG-C1-4 (EA)	% 3,24%
		Sistema General Espacios Libres	SUP (m ²) 32.078
		GG-C1-4 (EW)	% 8,79%
	CESIONES SECTOR	Viaro local y peatonal	SUP (m ²) 49.527
		EA	% 13,57%
		Zonas Verdes	SUP (m ²) 34.684
		EV	% 9,50%
		Zonas Verdes Públicas de Protección	SUP (m ²) 30.803
		EW	% 8,44%
Equipamientos Públicos de Ámbito Local	SUP (m ²) 18.154		
DE	% 4,97%		
Servicios	SUP (m ²) 360		
CT	% 0,10%		

	(%) Según Directrices Suelo Industrial	Superficies según Directrices de Suelo Industrial (m ² s)	Superficie de Sector (m ² s)	(%) Sector
Mejora Ambiental	20,00	62.453	62.881	20,137

		TOTAL	
DOMINIO PUBLICO	SUP (m ²)	186.241	
	%	51,03%	
DOMINIO PRIVADO	SUP (m ²)	178.738	
	%	48,97%	
TOTAL AMBITO ZG-SG-C1-4	SUP (m ²)	364.979	
	%	100%	

El PP ZG SG C.1.4 fue aprobado definitivamente con fecha 28 de Junio de 2.018 y publicado en el BORM el 18 de septiembre de 2018 .

FICHA URBANISTICA del PP ZG SG C.1.4 aprobado definitivamente con fecha 28 de Junio de 2.018 y publicado en el BORM el 18 de septiembre de 2018

FICHA NÚM:					
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		ZG SG C 1.4			
DENOMINACION:					
Gran Poligono logístico-industrial junto a la autovía A-30 Murcia					
CLASE DE SUELO:	FIGURA DE DESARROLLO:	USO CARACTERISTICO:			
URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	INDUSTRIAL			
OBJETIVOS:					
La creación de un gran poligono logístico-industrial apoyado en las Autovías de Murcia-Cartagena y de San Javier para dar servicio a las áreas de desarrollo económico del campo de Murcia y el futuro aeropuerto regional de Corvera.					
CRITERIOS/OBSERVACIONES:					
El acceso principal al sector se realizará desde la Autovía de San Javier (C-3310) por el enlace existente de Mosa Trajectum, al Norte del mismo. Se respetará una banda de protección de la autovía de 50 m de ancho a partir del borde del arcén que será parte del área de mejora ambiental. Para conseguir el 20% de la superficie del ámbito que se ha de destinar a área de Mejora Ambiental se podrán computar los espacios libres de carácter local. Se procurará establecer un pasillo verde de protección por los trazados de las líneas de A.T. existente y en proyecto que pasan por el sector.					
SUPERFICIE DEL SECTOR (m²):	312.266				
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²/m²):	0,35				
EDIFICABILIDAD (m²):	109.293,10				
SUPERFICIE DE S.G. VINCULADOS (m²)	43.803				
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²/m²):	0,35				
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE S.G. VINCULADOS (m²):	15.362,9				
EDIFICABILIDAD ADICIONAL REPARTO GC (m²):					
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²):	124.656				
USOS DEL SUELO; CALIFICACIONES Y SUPERFICIES (m²) CON CARÁCTER:					
ACT. ECONOMICA	SSGG	DOTACIONES	VARIO	INF. URB	ORIENTATIVO
IP	VARIO	EV.DC		OT	OTROS
					EW
182.092	11.815	52.839	46.166	360	30.803
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS (m²):					
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVA	OTRAS	TOTAL	
0	0	0	0	0	

El PP incrementará el aprovechamiento resultante un 10% (art. 108 LSRM) hasta 137.121 m2

Cesión: 10% del aprovechamiento total del sector, libre de gastos de urbanización y conforme a lo indicado en la página 144 de la memoria del PP ZG SG C.1.4.

M.3.3.2.-10% Cesión De Aprovechamiento Lucrativo Urbanizado.

	SUP (m ²)	Índice Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
GG- C1-4 (EA)	11.816	0,385	4.549,005
GG- C1-4 (EW)	32.078	0,385	12.349,921
SECTOR ZG-SG- C1-4	312.266	0,385	120.222,488
TOTAL AMBITO GENERADOR DE EDIFICABILIDAD	356.160	0,385	137.121,415

Aprovechamiento lucrativo (privado)= 90% de 137.121 m²t = 123.408 m²t

Aprovechamiento de cesión a la Gerencia de Urbanismo=10% de 137.121 m²t = **13.712 m²t**

Los linderos de la Unidad de Actuación por tanto son:

- Norte: Suelo Urbanizable sin sectorizar (SG-C1), vía pecuaria denominada “ Vereda de San Ginés o Vereda de Torre Pacheco”.-
- Sur: Suelo Urbanizable sin sectorizar (SG-C1).-
- Este: Suelo urbanizable sin sectorizar (SG-C1), vía pecuaria denominada “Vereda de San Ginés o Vereda de Torre Pacheco”.-
- Oeste: Autovía Estatal A-30.-

Se establece el sistema de concertación directa.

4.ESTIMACION DE GASTOS DE URBANIZACION, PROGRAMA Y DISTRIBUCION DE LAS INVERSIONES.

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 DISPONIBLE:

A.1.De la ordenación:

PARAMETROS	U.A. única del PP ZG SG C.1.4
SUPERFICIE BRUTA UNIDAD DE ACTUACION	
Sector	312.266,20 m2
Ámbito	364.979,00 m2
Sup. Ámbito generador edificabilidad	356.160,00 m2
SUP. Parcelas edificables	178.738,00 m2
Sup. Parcelas EV	34.684,00 m2
Sup. Viario local y peatonal	49.527,00 m2
Sup. Zona verde pública protección EW	30.803,00 m2
Sup. Zona verde protección SG GG-C-1.4.1EW	32.078,00 m2
Sup. Zona SG GG-C-1.4.1EA	11.816,00 m2
Sup. Zona G01, vía pecuaria	8.819,24 m2
Superficie edificable	137.121,415 (13.712,14 m2 cesión aprovechamiento urbanizado + 123.409,27 m2)

A.2.Del estado actual:

Superficie de edificaciones existentes	0
Superficie ocupada por cultivo	0
Superficie sin cultivo	364.979,00 m2

Dentro de los parámetros a considerar, hemos incluido la zona de Sistema General adscrito de zona verde de protección, ya que se considera dotarle de un mínimo de tratamiento al estar incluido en el ámbito de nuestra Unidad.

B) ESTIMACION DE COSTES UNITARIOS BASICOS:

B.1.De obra de Urbanización:

Teniendo información de actuaciones similares y cotejando los precios unitarios de Icio que publica el Ayuntamiento de Murcia, estimamos un precio unitario de PEM para ejecución de vial completo de 67,95 euros/m² y de jardín de 54,90 euros/m². Para las zonas verdes de protección se estiman costes mucho más básicos entre 12-15,00 euros/m²

En cuanto obras y conexión (acceso rotonda) dentro del ámbito estimamos un precio unitario de PEM para ejecución de SG-EA 67,95 euros/m² y de SG-EW de 10 euros/m² puesto que vamos a emplear el movimiento de tierras para la ejecución de terraplenado , no se requiere mobiliario de jardín, ni alumbrado, solo incorporar vegetación autóctona.

OBRAS DENTRO DEL SECTOR	Superficie a urb.	PEM €/m ²	TOTAL
Sup. Parcelas EV	34.684,00 m ²	54,90	1.904.151,60
Sup. Viario local y peatonal	49.527,00 m ²	67,95	3.365.359,65
Sup. Zona verde pública protección EW	30.803,00 m ²	12	369.636,00
Total PEM obras urbanización interior			5.639.147,25
Total COSTES SIN IVA obras urbanización interior			6.710.585,22
OBRAS FUERA DEL SECTOR			
Sup. Zona verde protección SG GG-C-1.4.1EW	32.078,00 m ²	10	320.780,00
Sup. Zona SG GG-C-1.4.1EA	11.816,00 m ²	67,95	802.897,20
Conexiones eléctrica, colectores, depuradora			1.817.499,27
Total PEM obras urbanización exterior			2.941.177,00
Total COSTES SIN IVA obras urbanización exterior			3.500.000,00

Total PEM obras de Urbanización 8.580.324,25 euros
 Total COSTES SIN IVA obras de Urbanización 10.210.585,85 euros

De modo global, habiendo hecho las matizaciones entre jardín y zona verde de protección podemos decir que los precios estimados de contrata, sin IVA son:

	SUP. AMBITO generador edif.
Por urbanización interior	18,84 euros/m ²
Por obras ext. Sector y conexiones urbanización	9,82 euros/m ²

	SUP. SECTOR.
Por urbanización interior	21,48 euros/m2
Por obras ext. Sector y conexiones urbanización	11,20 euros/m2

B.2.Indemnización de edificaciones:

viviendas	No procede
Desalojos	No procede

C) DE HONORARIOS PROFESIONALES:

	SUP. AMBITO generador edif.
Escrituras, registro ,notificación y tasas municipales	1,67 euros/m2
Proyectos técnicos reparcelación, urbanización y dirección	1,44 euros/m2
Gestión , administración y costes financieros	1,50 euros/m2
	SUP. SECTOR
Escrituras, registro ,notificación y tasas municipales	1,33 euros/m2
Proyectos técnicos reparcelación, urbanización y dirección	1,64 euros/m2
Gestión , administración y costes financieros	1,71 euros/m2

D) CALCULO ORIENTATIVO DE COSTES:

D.1.DE URBANIZACION:

Por urbanización interior	6.710.585,22 euros
---------------------------	--------------------

Los siguientes capítulos contemplan de forma aproximada las obras de urbanización propiamente dichas, comenzando por los movimientos de tierras, tanto de excavación como de aportación, que representan, siempre en ejecución por contrata:..... 560.873,00 €

El capítulo de saneamiento y recogida de aguas, sin incluir la depuradora (o ampliación, refuerzo o conexión a la que se indique por los responsables municipales) que iría en el capítulo de obras exteriores al sector, asciende a:..... 400.000,00 €

La red de abastecimiento de agua prevista mediante anillos cerrados de tuberías de fundición dúctil según se especificará en el proyecto de urbanización y en el que se incluyen hidrantes contra incendios, será aproximadamente:..... 279.000,00 €

La pavimentación de viales se ha previsto con capas de suelo seleccionado compactado por tongadas, dos capas de zahorra artificial y dos capas de aglomerado en caliente para tráfico pesado. Las aceras serán de hormigón coloreado y los bordillos de hormigón prefabricado. El importe se evalúa en:..... 2.233.475,97 €

Para electrificación se han previsto 17 centros de transformación, se han incluido las redes de media y baja tensión y el desvío de líneas aéreas existentes. Todo ello estimado en:..... 400.000,00 €

El alumbrado del sector se ha establecido en subsectores independientes, mediante luminarias sobre columnas completas y cuadros de mando de intensidad variable, noche y medianoche. Se valora este capítulo en:..... 431.462,00 €

En el capítulo de telecomunicaciones, se prevé además de la red de telefonía fija, la inclusión de redes de datos por lo que se instalarán redes de telecomunicación de varias compañías suministradores. El coste se evalúa en:..... 89.967,00 €

Las zonas ajardinadas tendrán dos tratamientos diferentes, así las zonas verdes de protección (EW) se ajardinarán con arbolado y arbustos de poco mantenimiento y riego, a ser posible con especies autóctonas (439.866,84 euros). Los espacios libres (EV) en cambio se ajardinarán con primor incluyendo mobiliario urbano, pavimentación de paseos y alumbrado(2.265.940,40 euros).
Para este capítulo se prevén:..... 2.315.807,24 €

TOTAL COSTES URBANIZACIÓN INTERNA..... 6.710.585,22 €

Además de las obras antes evaluadas, hay otro capítulo importante, como es el de las **obras exteriores al propio sector** pero dentro del ámbito, que son Sistemas Generales

Para este capítulo se prevén :..... 1.337.175,87 €

También se consideran las obras necesarias para conectar a las grandes redes de servicios urbanísticos, como son las de conexión a la red eléctrica de alta tensión, los colectores generales de alcantarillado hasta conectar con depuradora existente y la conexión a la red de Telecomunicaciones

Para este capítulo se prevén :..... 2.162.824,13 €

El sector podrá resarcirse en parte cuando se desarrollen sectores

TOTAL COSTES URBANIZACIÓN EXTERNA.....3.500.000,00 €

D.2.DE INDEMNIZACIONES

Los costes generados por las indemnizaciones se estiman nulos en un principio. Será el proyecto de Reparcelación correspondiente el que se encargue de determinar y concretar si hay parcelas afectadas y las indemnizaciones

Por viviendas (0,00 m2)	0,00 euros
--------------------------	------------

D.3.DE HONORARIOS PROFESIONALES:

Escrituras, registro , tasas municipales y notificación	415.760 euros
Proyectos y dirección de obras	514.000,00 euros
Gestión , administración y costes financieros	534.240,00 euros
SUMA 3	1.464.000,00 euros

D.4.RESUMEN:

Costes de urbanización	10.210.585,85 euros
Costes de indemnizaciones	0,00 euros
Costes profesionales	1.464.000,00 euros
TOTAL	11.674.585,85 euros

TOTAL COSTES.....11.674.585,85 €

IVA21%.....2.451.663,03 €

TOTAL..... 14.126.248,88 €

D.5. ANÁLISIS DE REPERCUSIONES.

La superficie del Plan Parcial es de 356.160 m²s, (ámbito libre de sup. Zona vía pecuaria) las parcelas lucrativas edificables patrimonializables por los propietarios suman 160.864,20 m²s y la edificabilidad patrimonializable por los propietarios arroja la cifra de 123.409,27 m²t (descontado el 10% cesión municipal).

Las repercusiones del proceso urbanizador serían:

CONCEPTO	IMPORTE (€)	Por m2s bruto (€/m2s)	Por m2s parcela (€/m2s)	Por m2t edificable (€/m2t)
Urbanización Interna (IVA incluido)	8.119.808,11	22,79	50,47	65,79
Urbanización externa (IVA incluido)	4.235.000,00	11,89	26,32	34,31
Otros costes (IVA incluido)	1.771.440,00	4,97	11,01	14,35
TOTAL (IVA incluido)	14.126.248,11	39,65	87,80	114,45

Sobre la superficie del Sector de la UA única sería:

CONCEPTO	IMPORTE (€)	Por m2s bruto sector (€/m2s)
Urbanización Interna (IVA incluido)	8.119.808,11	26,00
Urbanización externa (IVA incluido)	4.235.000,00	13,56
Otros costes (IVA incluido)	1.771.440,00	5,67
TOTAL (IVA incluido)	14.126.248,11	45,23

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) remisión para su aprobación, notificaciones y publicación al Ayuntamiento Murcia.
- b) redacción del proyecto de innecesariedad de reparcelación.
- c) exposición al público, periodo y acuerdo sobre alegaciones y aprobación inicial .
- d) notificación y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Murcia.
- e) formalización del proyecto de innecesariedad de reparcelación y presentación en el Registro de la propiedad.
- f) redacción del proyecto de urbanización y remisión para la aprobación inicial, notificaciones, información pública, periodo de alegaciones y aprobación definitiva.
- g) contratación y programación de las obras de urbanización.

- h) acta de inicio de obras de urbanización, solicitudes de licencias de edificación, en su caso, y constitución particular de avales.
- i) ejecución de las obras de urbanización.
- j) entrega de instalaciones y servicios a las entidades respectivas.
- k) solicitud de la recepción provisional ante la gerencia de urbanismo.
- l) formalización del acta de cesión.
- ll) recepción definitiva por transcurso de un año.
- m) devolución de avales por la gerencia de urbanismo a quienes se les hubiera exigido al solicitar la licencia de edificación.
- n) 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.
- o) transcurrido el año de garantía, liquidación definitiva de las cuotas .

4.3.Distribución de las inversiones a efectuar.

Según el apartado 2 del artículo 184 de la LOTURM, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales. Por tanto los costes estimados en el epígrafe 4.1. repercutirán exclusivamente a CENTRO DE NEGOCIOS SUR S.L. puesto que es el único propietario.

Asimismo, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados.

Dada la extensión de la Unidad y la situación económica actual, y atendiendo a lo permitido según el apartado 6 del art. 183 de la LOTURM, existe la intención de abordar el proyecto de urbanización en tres fases completas, garantizando las obras necesarias para permitir el funcionamiento autónomo de los servicios urbanísticos, incluso sus conexiones externas, desglosando sus presupuestos parciales, que serán considerados a efectos de la liquidación provisional de gastos de imposición de garantías y su posible recepción anticipada.

FASE 1:

Como Fase 1 se delimita la franja de parcelas que linda con la Autovía Estatal A-30. Para poder de dotar de acceso a esta Fase se incluye la parte necesaria de terreno y viales.

Abarca una superficie de 140.174,00 m².

FASE 2:

Como Fase 2 se delimita la franja de parcelas a continuación de la FASE 1.

Abarca una superficie de 120.524,00 m².

FASE 3:

Como Fase 3 se delimita la franja de parcelas que linda con la vía pecuaria. Es la Fase que arranca desde la rotonda de acceso al Polígono.

Abarca una superficie de 104.281,00 m².

5.-PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACION.

Con independencia de la tabla detallada de etapas con sus costes y tiempo que se propone ejecutarlo en 5 años, se deja un margen de 7 años, que permite la Ley:

FASE 1	PARCIAL	A ORIGEN
1.Aprobación definitiva proyecto de reparcelación	6 meses	6 meses
2.Aprobación definitiva proyecto de urbanización	12 meses	18 meses
3.ejecución de las obras de urbanización Fase 1	12 meses	30 meses
4.recepción provisional y definitiva obras urb.	10 meses	40 meses
FASE 2	PARCIAL	A ORIGEN
1.ejecución de las obras de urbanización Fase 2	12 meses	52 meses
2. recepción provisional y definitiva obras urb.	10 meses	62 meses
FASE 3	PARCIAL	A ORIGEN
1.ejecución de las obras de urbanización Fase 3	12 meses	74 meses
2. recepción provisional y definitiva obras urb.	10 meses	84 meses

6.-GARANTIAS DE LA EJECUCION

CENTRO DE NEGOCIOS SUR S.L. asume la función de “urbanizador” de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, con todas las obligaciones que le son inherentes.

Las parcelas resultantes serán inscritas en el Registro de la Propiedad con las afecciones, de conformidad con lo prevenido en el art. 19 del Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística.

Conforme el art. 185 de la LOTURM , deberá establecerse una garantía con objeto de asegurar la total ejecución de la 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.

La garantía será del 10% de los gastos de urbanización aquí estimados y se constituirá del siguiente modo según la Ley 10/2018 en su art. 22, que modifica el art. 186 de la LOTURM

“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”

Al tener 3 Fases programadas para la ejecución de la urbanización, esta se exigirá para cada una de las Fases, aplicada sobre su presupuesto parcial, tal y como lo permite Ley 10/2018 en su art. 22, que modifica el art. 186 de la LOTURM.

La constitución de esta garantía podrá ser mediante aval. Metálico, contrato de seguro de caución, valores cotizados en bolsa o hipoteca de terrenos, con las condiciones particulares en cada una de ellas según lo dispuesto en el art. 17 de la LOTURM.

No podrán cancelarse las garantías hasta que las obras de urbanización de cada una de las Fases hayan sido recepcionadas por el ayuntamiento o transcurrido el plazo previsto para su recepción. Transcurrido el plazo de tres meses sin que hubiera notificado resolución expresa el ayuntamiento, se considerará que la recepción provisional se ha producido por silencio administrativo y transcurrido un año sin notificación alguna del ayuntamiento, la recepción adquirirá carácter definitivo, procediendo la devolución de los avales o garantías.

Se 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 solicita 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 .

7.-COMPROMISO DE PRESTACION DE AVAL O FIANZA.

La garantía será del 10% inicial de los gastos de urbanización, en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Como requisito para su efectividad, los promotores de la transformación del suelo y urbanizadores, en nuestro caso CENTRO DE NEGOCIOS SUR S.L., asume el compromiso de prestación de aval o fianza equivalente a ese 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización, que se cuantifica en la suma de las tres Fases en **11.674.585,85** euros, IVA no incluido, pero que se irá exigiendo en cada una de las Fases.

8.-OTROS COMPROMISOS

Se establece el compromiso de ceder a la Administración el 10% del aprovechamiento edificatorio que genera la unidad, rusticando dicho aprovechamiento según la edificabilidad que genera la parcela CENTRO DE NEGOCIOS SUR S.L. en aplicación de las correspondientes ordenanzas, libre de gastos de urbanización en aplicación de

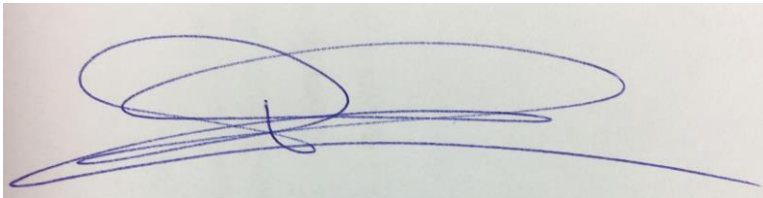
lo indicado en el art. 98.d y 203 de la LOTURM, así como el art.18.1 del RDL 7/2015 (deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias) ; un total de 17.873,80 m2 suelo con un total de 13.712,14 m2 edificables.

Según el art. 87 de la LOTURM será obligatorio la cesión de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a la Unidad de Actuación (52.713,00 m2), viales (49.527,00), espacios libres verdes de protección (30.803,00 m2), zonas verdes ajardinadas (34.684,00) y equipamientos públicos (18.514,00 m2), un total de 186.241,00 m2.

Se atribuye la condición de urbanizador al promotor del expediente CENTRO DE NEGOCIOS SUR S.L., con los efectos que establece el art. 204 de la LOTURM y concordantes, respondiendo del cumplimiento de total de las obligaciones urbanísticas.

9.-NOMBRE Y FIRMA DEL PROMOTOR DEL PROGRAMA DE ACTUACION

Dña. Paula Peñalver Sánchez, en representación de CENTRO DE NEGOCIOS SUR S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Fdo: Dña. Paula Peñalver Sánchez

ANEXO 1.RESUMEN DE LA U.A.

PARAMETROS		U.A. única del PP ZG SG C.1.4		
SUPERFICIE BRUTA UNIDAD DE ACTUACION				
Sector		312.266,20 m2		
Ámbito		364.979,00 m2	100,00%	
Sup. Ámbito generador edificabilidad		356.160,00 m2		
SUP. Parcelas edificables	IP	178.738,00 m2	48,97%	
Sup. Sistema General vía Pecuaria		8.819,00 m2	2,42%	
Sup. Viario local y peatonal	EA	49.527,00 m2	13,57%	16,81%
Sup. Sistema general viario	GG-C-1.4.1 EA	11.816,00 m2	3,24%	
Sup. Parcelas zona verde	EV	34.684,00 m2	9,50%	26,73%
Sup. Zona verde pública protección	EW	30.803,00 m2	8,44%	
Sup. Sistema general verde protección	GG-C-1.4.1 EW	32.078,00 m2	8,79%	
Superficie equipamiento público ámbito local DE		18.154,00 m2	4,97%	
Superficie servicios CT		360,00 m2	0,10%	
Superficie edificable		137.121,415 (13.712,14 m2 cesión aprovechamiento urbanizado + 123.409,27 m2)		
10% aprovechamiento cesión a la administración		13.712,14 m2		
Sistema General	SG Vía pecuaria	2,41%		
	SG adscrito	12,03%		

Edificabilidad

- APROVECHAMIENTO SECTOR: 0,439 m2/m2 sector
- EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA: 0,767 m2t/m2 parcela .

La UA es la única Unidad de Actuación del Plan Parcial ZG SG C.1.4 de Baños y Mendigo, aprobado definitivamente con fecha 28 de Junio de 2.018 y publicado en el BORM el 18 de septiembre de 2018 siendo la ordenación:

ANEXO 2.-DATOS DE LAS PARCELAS-

2.1.PARCELAS QUE PROMUEVEN EL PROGRAMA DE ACTUACION

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS	SUP. SEGÚN CATASTRO m2	SUP.SEGUN REGISTRO m2	INSCRIPCION REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN	
1	30010A156000650000AE	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	121.542,00	32.370,00	R.P. nº 6, finca 4444, insc.2º folio 65 libro 57 secc.14	129.480,00
			32.370,00	32.370,00	R.P. nº 6, finca 4445, insc.2º folio 67 libro 57 secc.14	
			32.370,00	32.370,00	R.P. nº 6, finca 4446, insc.2º folio 69 libro 57 secc.14	
			32.370,00	32.370,00	R.P. nº 6, finca 4447, insc.2º folio 71 libro 57 secc.14	
2	30030A156000050000AH	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	34.011,00	36.863,00	R.P. nº 6, finca 4346, insc.4º folio 82 libro 55 secc.14	36.863,00
3	30030A156001140000AT	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	42.232,00	37.200,00	R.P. nº 6, finca 4224, insc.4º folio 57 libro 54 secc.14	37.200,00
4	30030A156000660000AS	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	65.967,00	36.376,00	R.P. nº 6, finca 4223, insc.4º folio 55 libro 54 secc.14	66.655,15
				33.540,00	R.P. nº 6, finca 1254, insc.4º folio 181 libro 61 secc.14	
5	30030A156001380001SU	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	31.212,00	31.000,00	R.P. nº 6, finca 8828, insc.1º folio 90 libro 125 secc.14	31.000,00
6	30030A156001410001SU	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	31.212,00	31.000,00	R.P. nº 6, finca 8829, insc.1º folio 92 libro 125 secc.14	31.000,00
7	30030A156001440001SA	CENTRO DE NEGOCIOS SUR MURCIA S.L.	12.021,00	31.000,00	R.P. nº 6, finca 8830, insc.1º folio 94 libro 125 secc.14	31.000,00
8	30030A156001420001SH		19.192,00			

A	Parte de 30030A156090020000AA	Uso y dominio público	1.011,00			1.011,00
B	Parte de 30030A156001420001SH	Uso y dominio público	769,85			769,85

Total Unidad de actuación : $1.780,85 + 363.198,15 = 364.979,00$ m²

Existe en la Unidad un bien de uso y dominio público adquirido de forma no onerosa

Cargas de la finca:

No existen cargas

SE APORTA:

-FINCA CATASTRAL

-FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA

-FOTOCOPIA DE LA NOTA SIMPLE

ANEXO 3.-PLANOS

- 1.-PLANO DE SITUACION SOBRE PGOUM
- 2.-ESTADO ACTUAL Y COORDENADAS UTM
- 3.-PLANEAMIENTO VIGENTE Y UNIDADES DE ACTUACION
- 4.- PARCELARIO INICIAL
- 5.- CATASTRAL