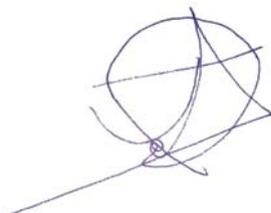


PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE
LA U.A.I DEL PLAN ESPECIAL
SECTOR PE-Mc15.2 - MURCIA



PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- 1.- Objeto.
- 2.- Promotor Inicio desarrollo urbanístico.
- 3.- Ámbito Territorial de actuación:
- 4.- Parámetros Urbanísticos de la UA-1:
- 5.- Sistemas de Actuación
- 6.- Relación de propietarios.
 - 6.1.- Cuadro resumen superficies de parcelas originarias.
 - 6.2.- Domicilios de propietarios:
- 7.- Estimación de los gastos de Urbanización (conforme al art. 184 LOTURM).
- 8.- Plazos de Ejecución de la Actuación.
- 9.- Garantías.
- 10.- Aprovechamiento Municipal. Cesiones Obligatorias.
- 11.- Solicitudes
- 12.- Planos.

Firmado por PEÑALVER
MOTAS FRANCISCO JOSE -
34818912V el día
19/11/2019 con un
certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.- OBJETO

El presente Programa de Actuación tiene por objeto establecer las condiciones técnicas y económicas de la actuación urbanística en el ámbito de la UA-1 del Plan Especial del Sector PE-Mc15.2 - PGMO Murcia a desarrollar mediante el sistema de Compensación.

2.- PROMOTORES DEL INICIO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UA1

Los Promotores de este Programa de Actuación son las siguientes mercantiles:

URBAMAX S.A,
ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L
NEWCONS, S.A.
MANUEL GAMBIN, S.L.

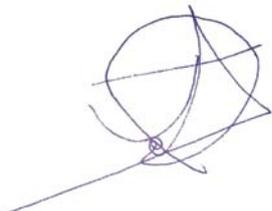
El sistema de actuación previsto en el Plan Especial del Sector PE-MC15.2 - PGMO Murcia aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia en sesión de fecha 20 de diciembre de 2010 (BORM 25/11/2011) es el de Compensación, siendo este sistema de actuación el que permitirá de acuerdo con la estructura de la propiedad actual del suelo ejecutar el desarrollo de la UA-1.

Los promotores del inicio de la gestión urbanística de esta Unidad de Actuación I ostentan la titularidad del **57,41%** de la señalada Unidad (considerando la superficie de las parcelas netas o de dominio privativo), por lo que cumple la limitación mínima del 50% establecida en el artículo 207.1 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM) para poder aplicar el sistema de Compensación.

La Junta de Compensación a constituir será quien ostentará la condición de Urbanizador del desarrollo urbanístico de la UA-1 del Plan Especial del Sector PE-Mc15.2, y asumirá, en virtud de la LOTURM, las siguientes obligaciones:

- a.- Ejecución y pago de las obras de urbanización que se concretarán en el correspondiente y preceptivo Proyecto de urbanización.
- b.- Compromiso para la constitución de garantía de la obra de urbanización regulada en el artículo 185 de la LOTURM, en la cuantía y plazos establecidos en el artículo 186 números 1 y 2.a), esto es, constitución de garantía del 2% de los gastos de urbanización previstos en el programa de actuación, en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y constitución de garantía del resto hasta cubrir el 10% de los gastos de urbanización, una vez recaída la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- c.- Cesión de las parcelas previstas en el Plan Especial para acoger los usos de equipamientos obligatorios y de acuerdo con la ley.

de parcelas edificables al Excmo. Ayuntamiento de Murcia con un n del 10% del aprovechamiento lucrativo del Plan Especial.



3.- ÁMBITO TERRITORIAL DE ACTUACIÓN

La superficie del ámbito territorial de la UA-1 prevista en el Plan Especial del Sector PE-Mc15.2 es de 9.419,00 m².

Los linderos son:

Norte: Avda. Mariano Rojas.

Este: Unidad de Actuación III del Plan Especial del Sector PE-Mc15.2.

Sur: Unidades de Actuación II y III del Plan Especial del Sector PE-Mc15.2 y C/ Palmera.

Oeste: Calle Palmera.

En la Unidad objeto de este programa de actuación se encuentran diversas edificaciones consistentes en naves industriales, dos viviendas y locales comerciales, así como un lavadero de vehículos debidamente descritos en el Plan Especial cuya valoración, así como las indemnizaciones que pudiesen corresponder por traslados o desalojos se incluirán en el Proyecto de Reparcelación.

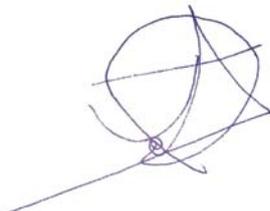
4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA UA1

Se detalla en el Cuadro Resumen siguiente los parámetros urbanísticos que han sido establecidos por el Plan Especial de la UA1 del Sector PE-Mc15.2 - PGM0 Murcia para el ámbito de la UA-1.

Resumen de características Unidad de Actuación I:

DOMINIO PUBLICO		
1.1.-	VIARIO Y SISTEMAS GENERALES	
1.1.1.-	Viario Local y Peatonal:	2.028 m ²
	TOTAL VIARIO	2.028 m²
1.2.-	DOTACIONES	
1.2.1.-	Espacios Libres Públicos:	
	EV02	308 m ²
	EV03	361 m ²
	EV04	453 m ²
	EV05.1	532 m ²
	EV06.1	2.081 m ²
		3.735 m ²
1.2.2.-	Equipamientos Públicos:	0 m ²
	TOTAL DOTACIONES	3.735 m²
1.3.-	SERVICIOS (C.T.)	
	CT02	30 m ²
	TOTAL SERVICIOS	30 m²
1.4.-	EDIFICACIONES	
	RB-Mc15.2-04.1*	146 m ²
	RB-Mc15.2-06**	259 m ²
	TOTAL EDIFICACIONES	405 m²
	TOTAL DOMINIO PUBLICO U.A. I	6.198 m²

ESION AL AYUNTAMIENTO DE UAII+UAIII



**10% CESION AL AYUNTAMIENTO DE UAI+UAIV

DOMINIO PRIVADO		
2.1.1.- EDIFICACIONES		
RB-Mc15.2-02	445 m ²	
RB-Mc15.2-03	445 m ²	
RB-Mc15.2-05	272 m ²	
RB-Mc15.2-07	160 m ²	
RB-Mc15.2-08.1	754 m ²	
		2.076 m ²
2.1.2.- ESTACION DE SERVICIO		
ES-Mc15.2-01	995 m ²	
		995 m ²
2.1.3.- VIARIO (RAMPAS)		
RAMPA SOTANO	150 m ²	
		150 m ²
TOTAL DOMINIO PRIVADO U.A. I		3.221 m²

TOTAL UNIDAD ACTUACION I	9.419 m²
---------------------------------	----------------------------

Resumen de Edificabilidad y alturas Máximas Unidad de Actuación I:

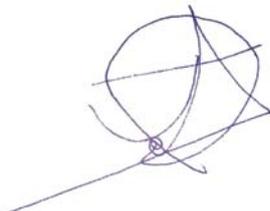
MANZANAS	VIV.	SUP. MANZANA (m ²)	ALTURAS	EDIFICABILIDAD (m ²)
RB-Mc15.2 - 02	32	445	VIII	2.902
RB-Mc15.2 - 03	39	445	VIII	3.550
RB-Mc15.2 - 04.1*	12	146	VIII	1.077
RB-Mc15.2 - 05	23	272	VIII	2.105
RB-Mc15.2 - 06**	22	259	VIII	1.972
RB-Mc15.2 - 07	10	160	VIII	871
RB-Mc15.2 - 08.1	44	754	VIII	3.957
ES-Mc15.2-01		995		299
Total				16.733 (*)

(*) La edificabilidad inicial generada por la UA1 es de 15.308 m² de techo. No obstante, tal y como establece el Plan Especial, se incluye en esta unidad la correspondiente a la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiento urbanístico de las restantes unidades de actuación del Plan Especial, obteniéndose una edificabilidad final de 16.733 m².

5.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El sistema establecido en el Plan Especial de la UA1 del Sector PE-Mc15.2 - PGM0 Murcia es el de *Compensación*.

Los promotores del inicio de la gestión urbanística de esta Unidad de Actuación I ostentan la titularidad del **57,41%** de la señalada Unidad (considerando la superficie de las parcelas netas o de dominio privativo), por lo que cumple la limitación mínima del 50% establecida en el art. 207.1 LOTURM para poder aplicar el sistema de licitado.



6.- RELACION DE PROPIETARIOS INICIO DE LA GESTION.

6.1.- Cuadro resumen superficies de parcelas originarias:

En el cuadro siguiente se detallan los datos registrales y catastrales que se exige en el art. 198.2 a) de la LOTURM, así como las superficies reales brutas que han resultado de la medición real de las parcelas iniciales comprendidas en el ámbito de la UA-1, todo ello de acuerdo con el deslinde o límites territoriales establecidos en los planos de ordenación del PGOU para el ámbito de suelo urbano Plan Especial de la UA1 del Sector PE-Mc15.2 - PGMO Murcia, y los límites interiores establecidos en el propio Plan Especial para el ámbito de la UA-1.

La superficie real total de los terrenos incluidos en la UA-1 del Plan Especial de la UA1 del Sector PE-Mc15.2 - PGMO Murcia es de 9.419,00 m², siendo los propietarios de dichos terrenos los siguientes:

PARCELA INICIAL	PROPIETARIO	% DE PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	SUPERFICIE REAL NETA S/ MEDICION (m ²)	SUPERFICIE DOMINIO PUBLICO (m ²)	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	SUPERFICIE NETA POR PROPIETARIO (m ²)	SUPERFICIE BRUTA POR PROPIETARIO (m ²)	% según SUPERFICIE NETA	% según SUPERFICIE BRUTA
17	ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L. (superficie titularidad dudosa): ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L. Y JOAQUIN Y ANGEL ESTEBAN FUENTES	100,00	3077017XH6037N0003AK	1.940,00	25.235 25.239	1.940,27	1.147,54	390,61	1.538,15	1.147,54	1.538,15	13,66	16,33
17 bis			3076602XH6027N0001BS	634,00			351,56	18,62	370,18	351,56	370,18	4,18	3,93
1,2	PROINDIVISO ANGEL ESTEBAN FUENTES Y JOAQUIN ESTEBAN FUENTES	50,00 50,00	3076602XH6027N0001BS 3076818XH6027N0000ZA	634,00 330,00			521,15	16,52	537,67	521,15	537,67	6,20	5,71
11	PROINDIVISO MANUEL GAMBIN, S.L. URBAMAX, S.A.	84,67 15,33	3076011XH6027N0001LS	762,00	17.323	907,00	819,16	87,84	907,00	693,58	767,96	8,25	8,15
10	URBAMAX, S.A.	100,00	3076010XH6027N0001PS	810,00	17.321	805,17	809,07	97,93	907,00	125,58	139,04	11,12	11,11
9	NEWCONS, S.A.	100,00	3076009XH6027N0001TS	2.050,00	14.004	2.325,45	2.048,57	245,63	2.294,20	2.048,57	2.294,20	24,38	24,36
12	RIZAO'S, S.L.	100,00	3076012XH6037N0001TH	6.814,00			2.705,20	159,60	2.864,80	2.705,20	2.864,80	32,20	30,42
	TOTALES						8.402,25	1.016,75	9.419,00	8.402,25	9.419,00	100,00	100,00

(*) La parcela denominada 17 bis "carril del butano" es de titularidad dudosa (Estación de Servicio El Ranero, S.L., Joaquín y Ángel Esteban Fuentes), si bien está incluida en la parcela catastral 3076802XH6027N0001BS, catastrada a nombre de estos últimos.

En todo caso, no se computa entre los propietarios adheridos.

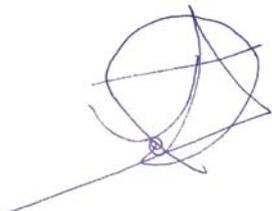
(**) El reparto de superficies de la columna Dominio Público entre los propietarios tienen un carácter meramente indicativo, siendo el correspondiente Proyecto de Reparcelación quien fijará los derechos urbanísticos.

6.2.- Domicilios de los propietarios inicio de la gestión:**URBAMAX, S.A.****ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L.****NEWCONS, S.A.****MANUEL GAMBIN, S.L.****7.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (ART. 184 LOTURM).**

El importe total estimado por este concepto para la UA-1 es de: **2.020.652,03** Euros (IVA 21% incluido)

En este sentido, y siempre con carácter estimativo y provisional, se ha efectuado el correspondiente estudio de costes que se detallan en el Cuadro Resumen siguiente, destacándose que, de conformidad con el Plan Especial, los propietarios de la UA III y la U.A. IV deberán compensar económicamente a los propietarios de la UA I y UA II con el objeto de que las unidades resulten equilibradas en cuanto a cargas. Las cantidades de la compensación se especifican en el cuadro incluido a continuación y deberán quedar consignadas en el Excmo. Ayuntamiento de Murcia con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación o de Innecesaridad de Reparcelación de la UA III y de la UA IV, respectivamente.

1.- INDEMNIZACIONES	
Demoliciones	534.300,00
Realojos Temporales	37.218,00
TOTAL INDEMNIZACIONES	571.518,00
2.- FASE PLANEAMIENTO	
Plan Especial PE-Mc15.2	36.563,79
Estudio Contaminación del Suelo	0,00
Justificación Ambiental	0,00
Publicaciones	0,00
PARCIAL	36.563,79
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	1.828,19
TOTAL FASE PLANEAMIENTO	38.391,98
3.- FASE GESTIÓN URBANÍSTICA	
Levantamiento Topográfico	980,00
Programa de Actuación	15.582,13
Proyecto de Reparcelación	27.192,98
Asesoramiento Jurídico, Estatutos y Bases Junta Compensación	26.179,80
Publicaciones	2.500,00
registro	6.200,00
abajos (5% s/parcial)	78.634,91
SE GESTIÓN URBANÍSTICA	3.931,75
	82.566,66



4.- FASE URBANIZACIÓN	
Estudio Geotécnico	4.800,00
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	30.000,00
Proyecto de Electrificación y Dirección de Obras	10.000,00
Proyecto y Dirección Acceso Sótano Común	16.800,00
Publicaciones	10.000,00
PARCIAL	71.600,00
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	3.580,00
TOTAL FASE URBANIZACIÓN	75.180,00

5.- EJECUCION URBANIZACIÓN (según ICIO 2013)	
Movimiento de Tierras	52.480,66
Pavimentación	80.739,48
Señalización	4.036,97
Zonas Verdes, Arbolado y Riego	40.369,74
Red de Abastecimiento	40.369,74
Red de Saneamiento	72.665,53
Red de Telecomunicaciones	12.110,92
Red de Gas Natural	12.110,92
Red Eléctrica	80.739,48
Conexiones Generales	100.000,00
Seguridad y Salud	8.073,95
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	503.697,40
14 % GASTOS GENERALES	70.517,64
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	30.221,84
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	604.436,88
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	30.221,84
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION URBANIZACION	634.658,72

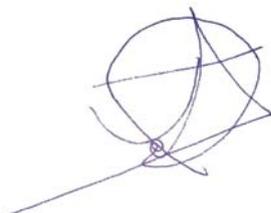
6.- CONSTRUCCION ACCESO SOTANO COMUN	
Construcción Acceso Sótano Común	240.000,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	240.000,00
14 % GASTOS GENERALES	33.600,00
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	14.400,00
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	288.000,00
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	14.400,00
TOTAL PRESUPUESTO SOTANO COMUN	302.400,00

PRESUPUESTO TOTAL DE LA ACTUACION	
PRESUPUESTO TOTAL ACTUACION	1.704.715,36
IVA (21%)	357.990,22
PRESUPUESTO TOTAL ACTUACION (IVA 21% INCLUIDO)	2.062.705,58

- (*) El presupuesto incluye una partida de *Conexiones Generales* que engloba las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de ampliación y reforzamiento de las redes existentes para el conjunto del Plan Especial, debiendo concretarse en el Proyecto de Urbanización de la UA1.

Según el artículo 184.4 de la LOTURM, será la administración la que tenga que repercutir a los propietarios beneficiarios de estas infraestructuras de conexión, cuya ejecución y financiación se ha presupuestado con carga a esta unidad (126.000 €).

La Unidad de Actuación contribuirá en la cuota parte que le corresponde, a financiar las redes de comunicaciones y servicios, así como cualquier otra actuación para la conexión con los sistemas generales que se definan en el futuro, en instrumento de planeamiento y ejecución de obras, y que puedan ser gestionados por el propietario que se gestiona.



COMPENSACION ECONOMICA INDEMNIZACIONES, GESTION Y OBRAS DE URBANIZACION (según Plan Especial)

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
COMPENSACION ECONOMICA		-320.000,00	200.000,00	120.000,00	
PRESUPUESTO ACTUACION CON IVA	1.696.801,58	502.443,67	668.171,09	239.523,45	3.106.939,79
PRESUPUESTO TRAS COMPENSACION (CON IVA)	1.696.801,58	182.443,67	868.171,09	359.523,45	3.106.939,79
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.764,60	1.655,10	8.576,10	3.575,70	27.571,50
IMPORTE POR m2 EDIFICABLE (IVA INCLUIDO)	123,27	110,23	101,23	100,55	112,69

COMPENSACION CONSTRUCCION SOTANO COMUN (según Plan Especial)

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
COMPENSACION ECONOMICA SOTANO	-150.732,29	24.382,29	126.350,00		
PRESUPUESTO ACTUACION CON IVA	365.904,00	0,00	0,00		365.904,00
PRESUPUESTO TRAS COMPENSACION (CON IVA)	215.171,71	24.382,29	126.350,00		365.904,00
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.764,60	1.655,10	8.576,10		23.995,80
IMPORTE POR m2 EDIFICABLE (IVA INCLUIDO)	15,63	14,73	14,73		15,25

TOTAL COMPENSACIONES ECONOMICAS (según Plan Especial)

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
TOTAL COMPENSACIONES ECONOMICAS	-150.732,29	-295.617,71	326.350,00	120.000,00	0,00

DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Se aporta un plan de distribución de inversiones según los plazos de ejecución programados, expresándose de forma trimestral.

MES	HITO	INVERSION (€)	
		Parcial	Acumulado
0	Fases Previas del Planeamiento	47.699,39	47.699,39
	Aprobacion Definitiva Programa de Actuación	19.797,10	67.496,48
	Constitución (ante notario) de la Junta de Compensación		
3	Presentacion Proyecto de Urbanizacion	18.795,00	86.291,48
	Presentacion Proyecto de Reparcelacion	19.715,87	106.007,35
6			106.007,35
9			106.007,35
12	Aprobacion Inicial Proyectos Urbanizacion y Reparcelacion	18.795,00	124.802,35
		19.715,87	144.518,21
15			144.518,21
18			144.518,21
21			144.518,21
			144.518,21
24	Aprobacion Definitiva Proyectos de Urbanizacion y Reparcelacion	37.590,00	182.108,21
		39.431,73	221.539,95
27	Inicio de las Obras de Urbanización - Pago de Indemnizaciones	646.503,00	868.042,95
30	Obras de Urbanización y Realojos	67.747,57	935.790,52
33	Obras de Urbanización y Realojos	67.747,57	1.003.538,09
36	Obras de Urbanización y Realojos	67.747,57	1.071.285,66
39	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.184.771,23
42	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.298.256,80
45	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.411.742,36
48	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.525.227,93
51	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.638.713,50
54	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.752.199,07
57	Obras de Urbanización y Realojos + Construccion Sotano	113.485,57	1.865.684,64
60	Fin de las Obras de Urbanización y Sotano	197.020,94	2.062.705,58

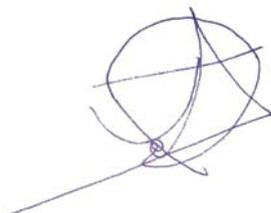
8.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el Plan Especial los plazos para el desarrollo de esta Unidad de Actuación serán los siguientes.

Se establece un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial para la presentación del Programa de Actuación y los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación a constituir (plazo vencido en junio 2013).

Se fija el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación.

Se determina un plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación para la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.



presentación del Proyecto de urbanización de todo el sector va
; de gestión de la Unidad de Actuación I.

Los plazos de ejecución de las distintas fases de la urbanización van indisolublemente ligados a los plazos de gestión de cada una de las Unidades de Actuación al ser coincidente cada fase con cada una de dichas unidades.

Se establece un plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación para la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización y un plazo máximo de tres años para la finalización de las obras de urbanización correspondientes a la Fase I (Etapa I) desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Finalmente, se fija el plazo para la solicitud de Licencia de edificación de 5 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

9.- GARANTIAS.

a) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación.

El valor de mercado actual de los terrenos propiedad de la mercantil Promotora del inicio de la gestión de la UA-1 es superior al costo que se ha determinado provisionalmente para la urbanización de esta, con lo que la ejecución esta más que asegurada en los términos que se exige en el art. 198 de la LOTURM.

La ejecución de las de las obras de urbanización y los demás deberes dimanantes del Proyecto de Reparcelación y de la Legislación urbanística, se realizarán con fondos propios de los promotores de la actuación, garantizados con la afección real de las propiedades privadas adjudicadas.

Dicha garantía se hará constar en el Registro de la Propiedad, con un plazo de 7 años, a contar desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección, conforme dispone el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, y el artículo 126.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Compromiso de prestación de aval

De acuerdo con la regulación específica que se establece en el art. 206 de la LOTURM, los Propietarios de los terrenos que integran el ámbito de la UA-1, constituidos en Junta de Compensación, asumirán el papel de Urbanizador.

El URBANIZADOR está obligado, según se establece en el art. 186.1 de la LOTURM a prestar garantía por la cuantía del 10% del importe de los gastos de urbanización estimados, con lo que, para esta actuación, dicha cuantía se fija en la cantidad de **206.270,55** Euros (IVA 21% incluido). Dicha garantía se constituirá en % de los gastos de urbanización estimados en el programa en el desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de

reparcelación, constituyéndose el resto de la garantía una vez recaída la aprobación definitiva del proyecto de urbanización (artículo 186.2.a).

La garantía se constituirá en la forma prevista en el artículo 187 de la LOTURM.

Para el supuesto de que la urbanización se realice de forma conjunta con la edificación se deberá estar en todo caso a lo previsto en el artículo 89 y 186.4 de la LOTURM.

c) Otros compromisos

Conforme al artículo 258.2 de la LOTURM, los propietarios de las parcelas edificables que resulten de la Reparcelación están obligados a suscribir un seguro para el caso de la venta de las anteriores antes de ultimar la urbanización de la Unidad, que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades a cuenta hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos en las parcelas y su entorno.

Quedará garantizada la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación o proceso simultáneo de urbanización y edificación.

La transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

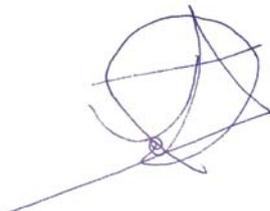
Se podrá admitir el proceso simultáneo de indemnización y edificación, con las garantías establecidas en los artículos 186.4 y 89 de la LOTURM.

Además, se mantendrán los compromisos establecidos en el apartado 7.3 del Plan Especial aprobado:

2) *Los propietarios de la U.A.I, deberán costear el Proyecto de Urbanización de todo el Sector y ejecutar la Fase 1 del mismo, ello sin perjuicio de los reintegros correspondientes por el resto de las unidades de actuación. Esto se considera necesario habida cuenta de la pequeña entidad superficial de todo el sector y la conveniencia de garantizar la homogeneidad del resultado final.*

3) *Los propietarios de la U.A.I deberán ejecutar a su costa la conexión con los Servicios Urbanísticos correspondientes a todo el sector, salvo la U.A. IV, sin perjuicio de los mecanismos de reintegro que se determinen y procedan en relación al resto de propietarios incluidos en las otras dos unidades de actuación, debiendo contemplarse estas obras en el proyecto de urbanización correspondiente.*

Dentro de la UA I ya se ha producido el traslado de todas las actividades económicas existentes al inicio de la tramitación del expediente del Plan especial.



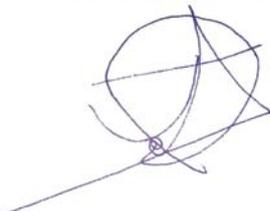
- 4) *Los propietarios de la UA III y la U.A. IV deberán compensar económicamente a los propietarios de la UA I y UA II, de acuerdo a lo previsto en el art. 185.4 de la LOTURM y con el objeto de que las unidades resulten equilibradas en cuanto a cargas. Las cantidades de la compensación se especifican en el cuadro incluido en el apartado 6.3 de la presente Memoria y deberán quedar consignadas en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación o de Innecesaridad de Reparcelación de la UA III y de la UA IV, respectivamente. De forma proporcional, según los valores establecidos en el Plan Especial y recogidos en el apartado 6.3 de esta memoria, las cantidades a compensar (que la Administración tendrá que repercutir a las unidades de actuación UA 3 y UA 4) serán:*

	IMPORTES A REPERCUTIR (€)	
	UA 1	UA 2
UA 3	110.208,32	216.141,68
UA 4	40.523,97	79.476,03

10.- APROVECHAMIENTO MUNICIPAL. CESIONES OBLIGATORIAS.

Conforme al artículo 87 de la LOTURM, los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en cada unidad de actuación deberán, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal (art. 18.1.b de la Ley 7/2015):

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a la unidad de actuación.
- c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos, de carácter local o establecidos por el planeamiento.
- d) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.
- e) Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de la unidad de actuación, y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y obras de ampliación o refuerzo requeridas por su dimensión y características, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.
- f) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal.



g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.

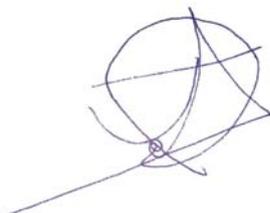
h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras o instalaciones que no puedan conservarse.

Por otra parte, en base a lo especificado en el punto 2.2.5 del Plan Especial, la asignación de edificabilidad a cada unidad de actuación se efectúa de manera proporcional al suelo integrante de cada una de ellas con las ligeras salvedades que se relacionan y justifican a continuación:

- La edificabilidad de la UA III se corresponde con la generada por su superficie a razón de 1,5 m²/m² más la generada por toda la superficie bruta de los terrenos propiedad de la sociedad mercantil RIZAO S S.L. a razón de 0,225 m²/m². Este cálculo se justifica porque el incremento de edificabilidad de 0,225 m²/m² se corresponde con los costes asociados a la demolición y el traslado dentro del término municipal de las instalaciones y actividad económica del lavadero el cual resulta completamente incluido en la UA III, no pudiendo disfrutar la mercantil de ese “plus” de edificabilidad en tanto en cuanto no se gestione dicha UA III.
- La edificabilidad correspondiente al 10% municipal de las unidades de actuación UA II, UA III y UA IV, si bien se incluye en las correspondientes unidades, se materializará, en lo concerniente a las unidades II y III, en la parcela dispuesta al efecto en la UA I la cual se adjudicará con carácter fiduciario a favor de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia en el proyecto de reparcelación de dicha unidad, y en lo concerniente a la UA IV en la parcela dispuesta igualmente al efecto en la UA I, la cual albergará tanto el 10% de cesión correspondiente a la propia UA I como el correspondiente a la UA IV. La justificación de este especial procedimiento proviene, por una parte, del “corsé” impuesto a la ordenación por la disposición de una ordenación en simetría con respecto a la del sector colindante PE-MPG 15.1 y , por otra parte, de la voluntad expresada de evitar en la medida de lo posible adjudicaciones de parcelas futuras en proindiviso y/o proindivisos con la administración, así como dar a la Administración la posibilidad de desarrollar su suelo como mejor le interese sin que se vea “obligada” a monetizarlo.

Y las diversas superficies resultantes desglosadas para cada tipo de suelo se son las expresadas en los apartados 3.1 y 3.3 del Plan Especial:

CESIONES DE DOTACIONES, VIARIOS E INFRAESTRUCTURAS SECTOR PE-Mc-15.2					
	U.A. I (m ²)	U.A. II (m ²)	U.A. III (m ²)	U.A. IV (m ²)	SECTOR (m ²)
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (EV)	3.735	314	671	444	5.164
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (DE)	0	0	2.141	0	2.141
VIARIO PUBLICO	2.028	453	1.050	1.084	4.615
CENTROS DE TRANSFORMACION (CT)	30	0	0	30	60
TOTAL	5.793	767	3.862	1.558	11.980



DOTACIONES PUBLICAS SECTOR PE-Mc-15.2		
	PLAN GENERAL (m ²)	PLAN ESPECIAL (m ²)
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (EV)	4.982	5.164
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (DE)	2.141	2.141
TOTAL DOTACIONES	7.123	7.305

DELIMITACION DE UNIDADES SECTOR PE-Mc-15.2			
UNIDAD ACTUACION	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	INDICE EDIF. (m ² /m ²)
U.A. I	9.419	15.308	1,625
U.A. II	1.066	1.839	1,725
U.A. III	5.180	9.529	1,840
U.A. IV	2.013	3.820	1,898
TOTAL	17.678	30.495	1,725

11.- SOLICITUD.

De Aprobación Inicial: De conformidad con el artículo 199 de la LOTURM, se solicita del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación.

12.- PLANOS.

Los planos que se acompañan al presente Programa de Actuación son los siguientes:

- 01 Situación en relación con PGMO
- 02 Delimitación de Unidades de Actuación
- 03 Levantamiento Topográfico
- 04 Parcelario Inicial.
- 05 Planeamiento Vigente
- 06 Catastral.

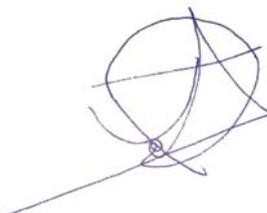
Y adicionalmente los planos O.05, O.06 y O.23 del Plan Especial.

Murcia, junio de 2.018.

LOS PROPIETARIOS PROMOTORES,

ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L.

URBAMAX, S.A.



S.A.

MANUEL GAMBIN, S.L.

ANEXO 1.- ESTIMACION DE INVERSIONES DEL PLAN ESPECIAL.

1- INDEMNIZACIONES	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
Demoliciones	534.300,00	216.600,00	225.000,00	47.250,00	1.023.150,00
Realojos Temporales	37.218,00	116.925,00	0,00	0,00	154.143,00
TOTAL INDEMNIZACIONES	571.518,00	333.525,00	225.000,00	47.250,00	1.177.293,00

2- FASE PLANEAMIENTO	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
Plan Especial PE-Mc15.2	36.563,79	0,00	18.409,06	8.128,74	63.101,59
Estudio Contaminación del Suelo	0,00	0,00	0,00	4.500,00	4.500,00
Justificación Ambiental	0,00	0,00	0,00	1.150,00	1.150,00
Publicaciones	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
PARCIAL	36.563,79	0,00	18.409,06	16.278,74	71.251,59
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	1.828,19	0,00	920,45	813,94	3.562,58
TOTAL FASE PLANEAMIENTO	38.391,98	0,00	19.329,51	17.092,68	74.814,17

3- FASE GESTIÓN URBANÍSTICA	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
Levantamiento Topográfico	980,00	0,00	600,00	220,00	1.800,00
Programa de Actuación	15.582,13	3.000,00	6.000,00	3.464,17	28.046,30
Proyecto de Reparcelación	27.192,98	6.000,00	9.000,00	6.045,45	48.238,43
Asesoramiento Jurídico, Estatutos y Bases Junta Compensación	26.179,80	10.000,00	5.000,00	5.820,20	47.000,00
Publicaciones	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	10.000,00
Notaría y Registro	6.200,00	1.500,00	3.700,00	1.500,00	12.900,00
PARCIAL	78.634,91	23.000,00	26.800,00	19.549,82	147.984,73
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	3.931,75	1.150,00	1.340,00	977,49	7.399,24
TOTAL FASE GESTIÓN URBANÍSTICA	82.566,66	24.150,00	28.140,00	20.527,31	155.383,97

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A.I DEL PLAN ESPECIAL DELSECTOR PE-Mc15.2.- MURCIA

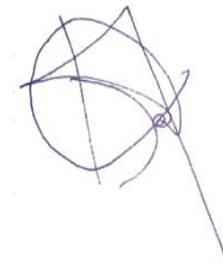
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION A CONSTITUIR
 PROPIETARIO INICIO GESTION: ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L.; URBAMAX, S.A.; NEWCONS, S.A.

4- FASE URBANIZACIÓN	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Etapas 4	Total
Estudio Geotécnico	4.800,00	0,00	0,00	0,00	4.800,00
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00
Proyecto de Electrificación y Dirección de Obras	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Proyecto y Dirección Acceso Sótano Común	16.800,00	0,00	0,00	0,00	16.800,00
Publicaciones	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
PARCIAL	71.600,00	0,00	0,00	0,00	71.600,00
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	3.580,00	0,00	0,00	0,00	3.580,00

TOTAL FASE URBANIZACIÓN
 (*) El coste de los proyectos de urbanización corresponde a la UA1, tal y como se especifica en el apartado 9.c.2) del presente Programa de Actuación y sin perjuicio de los reintegros contemplados en el apartado 9.c.4)

5- EJECUCION URBANIZACIÓN	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Etapas 4	Total
Movimiento de Tierras	52.480,66	5.939,52	28.861,86	11.667,32	98.949,37
Pavimentación	80.739,48	9.137,73	44.402,86	17.949,73	152.229,79
Señalización	4.036,97	456,89	2.220,14	897,49	7.611,49
Zonas Verdes, Arbolado y Riego	40.369,74	4.568,87	22.201,43	8.974,86	76.114,90
Red de Abastecimiento	40.369,74	4.568,87	22.201,43	8.974,86	76.114,90
Red de Saneamiento	72.665,53	8.223,96	39.962,57	16.154,75	137.006,81
Red de Telecomunicaciones	12.110,92	1.370,66	6.660,43	2.692,46	22.834,47
Red de Gas Natural	12.110,92	1.370,66	6.660,43	2.692,46	22.834,47
Red Eléctrica	80.739,48	9.137,73	44.402,86	17.949,73	152.229,79
Conexiones Generales	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Seguridad y Salud	8.073,95	913,77	4.440,29	1.794,97	15.222,98
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	503.697,40	45.688,65	222.014,28	89.748,63	861.148,96
14 % GASTOS GENERALES	70.517,64	6.396,41	31.082,00	12.564,81	120.560,85
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	30.221,84	2.741,32	13.320,86	5.384,92	51.668,94
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	604.436,88	54.826,38	266.417,14	107.698,36	1.033.378,76
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	30.221,84	2.741,32	13.320,86	5.384,92	51.668,94
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION URBANIZACION	634.658,72	57.567,70	279.738,00	113.083,27	1.085.047,69

ACTUACION



CIÓN (IVA INCLUIDO)

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A.I DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR PE-Mc15.2.- MURCIA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION A CONSTITUIR
 PROPIETARIO INICIO GESTION: ESTACION DE SERVICIO EL RANERO, S.L.; URBAMAX, S.A.; NEWCONS, S.A.

PRESUPUESTO TOTAL ACTUACION	1.402.315,36	415.242,70	552.207,51	197.953,26	2.567.718,83
IVA (21%)	294.486,22	87.200,97	115.963,58	41.570,19	539.220,95
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.764,60	1.655,10	8.576,10	3.575,70	27.571,50
IMPORTE POR m2 EDIFICABLE (IVA INCLUIDO)	123,27	303,57	77,91	66,99	112,69

COMPENSACION ECONOMICA	-320.000,00	200.000,00	120.000,00		
PRESUPUESTO ACTUACION CON IVA	1.696.801,58	502.443,67	668.171,09	239.523,45	3.106.939,79
PRESUPUESTO TRAS COMPENSACION (CON IVA)	1.696.801,58	182.443,67	868.171,09	359.523,45	3.106.939,79
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.764,60	1.655,10	8.576,10	3.575,70	27.571,50
IMPORTE POR m2 EDIFICABLE (IVA INCLUIDO)	123,27	110,23	101,23	100,55	112,69

6- CONSTRUCCION ACCESO SOTANO COMUN	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Total
Construcción Acceso Sótano Común	240.000,00	0,00	0,00		240.000,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	240.000,00	0,00	0,00		240.000,00
14 % GASTOS GENERALES	33.600,00	0,00	0,00		33.600,00
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	14.400,00	0,00	0,00		14.400,00
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	288.000,00	0,00	0,00		288.000,00
Gestión Trabajos (5% s/parcial)	14.400,00	0,00	0,00		14.400,00
TOTAL PRESUPUESTO SOTANO COMUN	302.400,00	0,00	0,00		302.400,00

PRESUPUESTO TOTAL ACTUACION	302.400,00	0,00	0,00		302.400,00
IVA (21%)	63.504,00	0,00	0,00		63.504,00
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.764,60	1.655,10	8.576,10		23.995,80
IMPORTE POR m2 EDIFICABLE (IVA INCLUIDO)	26,58	0,00	0,00		15,25

COMPENSACION ECONOMICA SOTANO	-150.732,29	24.382,29	126.350,00		
PRESUPUESTO ACTUACION CON IVA	365.904,00	0,00	0,00		365.904,00
PRESUPUESTO TRAS COMPENSACION (CON IVA)	215.171,71	24.382,29	126.350,00		365.904,00
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.764,60	1.655,10	8.576,10		23.995,80
IMPORTE POR m2 EDIFICABLE (IVA INCLUIDO)	15,63	14,73	14,73		15,25

ES ECONOMICAS	-150.732,29	-295.617,71	326.350,00	120.000,00	0,00
---------------	-------------	-------------	------------	------------	------