

L. Valh 11-3-19 021

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR ZP-PN5

Unidad de Actuación nº2

MEMORIA

PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº2 DEL SECTOR ZP-PN5 DEL PUNTAL, MURCIA

(Conforme al artículo 204 de la Ley 13/15 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia)



Conforme con sus antecedentes El Jefe de la Unidad

AYUNTAMIENTO DE MURCIA
 DII IGENCIA Aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de fecha:
 - 4 JUL 2019 -
 SECRETARIA

Febrero 2019

Juan Jose Martínez Navarro
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA
 JUNTA DE GOBIERNO

Juan Serrano Martínez

EJEMPLAR REVISADO

Murcia, 22 MAR. 2019

El Servicio Técnico de Gestión Urbanística

AYUNTAMIENTO DE MURCIA
 11 MAR 2019
 REGISTRO DE ENTRADA
 46661

INDICE

1. Memoria del Proyecto de Reparcelación.
2. Descripción de fincas iniciales
3. Descripción de fincas resultantes
4. Planos.

1.- MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO

1.1.1. Objeto

1.1.2. Bases legales

1.1.3. Planteamiento a desarrollar

1.1.4. Conveniencia y justificación

1.1.5. Procedimiento y efectos de la aprobación.

1.2 DELIMITACIÓN

1.2.1 Unidad Reparcelable. Límites

1.2.2 Delimitación de la Unidad

1.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.- FINCAS INICIALES Y TITULARIDAD

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DERECHOS

3.2. CARGAS

3.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.3.1. Sobre la adjudicación de las nuevas parcelas

4.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

4.1. LAS PARCELAS CON APROVECHAMIENTO

4.2. ADJUDICACIONES A LAS ADMINISTRACIONES. CESIONES

4.2.1. Adjudicaciones a las Administraciones. Cesiones

4.2.2. Cesiones a la Administración.

4.2.3. Cesión del diez por ciento del aprovechamiento

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN

5.1 Concepto

5.2. Costos a tener en cuenta en la reparcelación

5.3. Adjudicaciones. Liquidación provisional de costos.

5.4. Valoración de parcelas adjudicadas

6.- CONCLUSIÓN

ANEXO 1.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS INICIALES

ANEXO 2.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS DE RESULTADO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO

1.1.1. OBJETO

Es objeto del presente PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación nº2 del Plan Parcial de Actividad Económica del denominado Sector ZP-PN5 de Murcia, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El Plan Parcial del sector ZP-PN5, fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia el 3 de Agosto de 2005 y definitivamente el 22 de julio de 2011, previendo dos Unidades de Actuación, para poder atender adecuadamente a la mejor ejecución de la ordenación pormenorizada, siendo susceptibles esas dos Unidades de Actuación, de gestión técnicamente autónoma, con lo que se cumple cabalmente lo establecido en la LOTURM.

Es objetivo primordial de esta actuación, dotar de contenido efectivo a las determinaciones previstas en el Plan General Municipal de Ordenación de Murcia, siendo ello preciso en orden a la adaptación a las exigencias legales, y a las necesidades y opciones que surgen en orden al suelo terciario en el municipio de Murcia.

En este marco urbanístico, se inscribe la totalidad del Sector Urbanizable denominado **Sector de Actividad Económica ZP-PN5**, con una **SUPERFICIE REAL –y computable-** de **QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS(558.213 m2)** más 135.701 m2 de Sistemas Generales adscritos, por lo que la superficie total del ámbito es de **SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS** (693.914 m2). En ambos datos de superficies totales está deducida la superficie que arroja la delimitación practicada por la Confederación Hidrográfica del Segura para la Rambla de Barnuevo, que próxima a la Avda. de Juan de Borbón, atraviesa el sector en sentido Norte-Sur.

Dentro del sector, corresponde una superficie de **600.583 m2** a la Unidad de Actuación nº1 y **93.331 m2** a la Unidad de Actuación nº2.

1.1.2. BASES LEGALES

El presente Proyecto de Reparcelación se regirá por las siguientes Leyes:

- Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Serán de aplicación los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística (*R.D 2159/78, R.D 3288/78, R.D. 2187/78*), hasta tanto no se aprueben las normas de desarrollo del TRLSRM, en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella (*disposición final 3ª*)

1.1.3. PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

De acuerdo con el artículo 80 del Reglamento de Gestión Urbanística, *“la reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.”*

En este sentido, el planeamiento cuya gestión y ejecución se pretende viene determinado por el sector delimitado por el PGM de Murcia, cuya ordenación pormenorizada viene determinada por el **proyecto de Plan Parcial Sector de Actividad Económica denominado ZP-Pn5**, el cual fue objeto de aprobación definitiva mediante Acuerdo de fecha 22 de julio de 2011 (BORM de fecha 29 de diciembre de 2011).

1.1.4. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN

Respecto a las finalidades del presente Proyecto de Reparcelación son, tal y como establece el artículo 201 de la LOTURM, las siguientes:

- a) Formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación.
- b) La determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos.
- c) La concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Asimismo, el Proyecto de Reparcelación tiene que tener en cuenta el resto de criterios contenidos en el citado artículo 201.2 de la LOTURM.

1.1.5. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN

La elaboración, tramitación, aprobación, formalización e inscripción del Proyecto de Reparcelación se efectuará según lo previsto en la LOTURM, en el R.D. 1093/1.997, y en el Reglamento de Gestión de 1.978 en lo que no se oponga a las leyes anteriores.

El artículo 202 de la LOTURM, regula la elaboración y tramitación del Proyecto de Reparcelación, estableciendo lo siguiente:

“1. El Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el Programa de Actuación.

2. Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo.

3. Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

4. La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior

5. En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva”

En el presente caso, y dado que el sistema de actuación previsto para la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-PN5 es el de concertación directa, habrá que tener asimismo en cuenta lo preceptuado en el artículo 204 del TRLSRM:

“El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

3. El programa de actuación contendrá:

a) La acreditación de que los terrenos de la unidad son propiedad de sus promotores.

b) 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.

c) En los casos en los que hubiera varios propietarios:

1) Los convenios o contratos que regulen las relaciones jurídicas entre ellos y los que aseguren su responsabilidad solidaria ante la Administración.

2) La declaración, en su caso, de la innecesariedad de la reparcelación. En estos casos el programa de actuación contendrá, además, la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados”

Respecto a los efectos del Proyecto de Reparcelación, en el artículo 203 se dispone lo siguiente:

1. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2. Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal.

Por su parte el capítulo IV del título III del Reglamento de Gestión de 26 de Agosto de 1.978, regula el procedimiento general de elaboración y sustanciación del Proyecto de Reparcelación en sus artículos 101 a 114.

1.2. DELIMITACION

1.2.1. UNIDAD REPARCELABLE. LÍMITES

El artículo 196 de la LOTURM establece:

1. Las unidades de actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable, para su ejecución integrada y completa, que aseguren su viabilidad y autonomía.

2. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de unidad de actuación.

3. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.

b) En suelo urbano las unidades podrán ser discontinuas, y, en el suelo urbano no consolidado su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por 100 de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.

c) En suelo urbanizable las unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el del sector al que se vinculen.

4. Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos mediante cesión obligatoria y gratuita, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

Para los adquiridos de cualquier otro modo el aprovechamiento correspondiente pertenecerá a su Administración titular.

Por su parte, el artículo 77 del Reglamento de Gestión en sus apartados 1 y 2 dispone que:

1. La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan de cuya ejecución se trate o delimitado por el procedimiento del artículo 38 de este Reglamento.

2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el párrafo anterior.

En el presente caso, el PGM de Murcia delimita un sector denominado ZP-PN5, el cual ha sido dividido en dos Unidades de Actuación por el Plan Parcial aprobado definitivamente, y todo ello a los efectos de una mejor gestión del sector. La Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 que nos ocupa, tiene una superficie de **noventa y tres mil trescientos treinta metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (93.330,87 m²)** siendo el uso característico previsto para la misma el económico con uso compatible industrial.

Respecto a los lindes del Sector son los siguientes:

- **Norte:** Zona de Usos Forestales (NF); y autovía de Alicante.
- **Sur:** Sector ZP-Pn4.
- **Oeste:** Sector GG. PN10 y Cementerio de Nuestro Padre Jesús.
- **Este:** Avenida Juan de Borbón (Penetración Norte a Murcia).

1.2.2. DELIMITACION DE LA UNIDAD

En cuanto a la Unidad de Actuación nº2, sus lindes son los siguientes:

- **Norte:** Zona de Usos Forestales (NF)
- **Sur:** Autovía de Alicante.
- **Oeste:** Carretera Altorreal – La Alcaina
- **Este:** Zona de Usos Forestales (NF1)

1.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad a las previsiones contenidas en el Plan Parcial del Sector ZP-Pn5, y en el Programa de Actuación del mismo, y dado que los terrenos incluidos en esta Unidad de Actuación pertenecen solamente a tres propietarios, el sistema de actuación previsto y acordado por todos es el de concertación directa.

La gestión y ejecución por dicho Sistema de concertación directa se llevará a cabo de conformidad con las determinaciones establecidas en el art. 204 de la LOTURM

“El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

3. El programa de actuación contendrá:

a) La acreditación de que los terrenos de la unidad son propiedad de sus promotores.

b) 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.

c) En los casos en los que hubiera varios propietarios:

1) Los convenios o contratos que regulen las relaciones jurídicas entre ellos y los que aseguren su responsabilidad solidaria ante la Administración.

2) La declaración, en su caso, de la innecesariedad de la reparcelación. En estos casos el programa de actuación contendrá, además, la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados”

En fecha 21 de febrero de 2017 fue firmado el convenio de solidaridad exigido por el citado artículo por todos los propietarios de la Unidad de Actuación, habiéndose incorporado el mismo, como anexo, al Programa de Actuación presentado.

2.- FINCAS INICIALES Y TITULARIDAD

La superficie del área reparcelable comprende 93.330,87 m2.

Después de realizado el estudio catastral y registral, se han identificado en el ámbito 7 parcelas catastrales y 6 fincas registrales.

A los efectos de simplificar la reparcelación se han agrupado instrumentalmente, en virtud del art.8 del R.D 1093/1997 de 4 de Julio, como una única finca inicial, aquellas fincas registrales que siendo colindantes pertenecen a un único propietario.

P. inicial	Propiet.	Finca Registr.	Superf. registr.	Ref. catast.	Superf. catastr.	Superf. Real incluida	% de particip.	Superf. Fuera del sector
1	Inversiones Manatres S.L.	Agrupac. Instrum. 3801 3803n 7608 10509 (resto ZG-Pn10)*	Agrupac. Instrum. 38.012 m2 11653 m2 7375 m2 13807 m2 (resto ZG-Pn10)*	1610501XH6111S0001UA15 09501XH6110N0000QI 1509505XH6110N0001GO 1609701XH6110N0001WO	50.850 m2 20.211 m2 1.637 m2 65 m2	66.961,23	71,746%	3.886,59 m2
2	Juan Navarro García S.A.	12.127	15.652 m2	1509504XH6110N0001YO	16.654 m2	16.654	17,845%	
3	Puntocasa Murcia S.L.	18.254 (resto ZG-Pn10)	21.242 m2	1509503XH6110N0001BO 1509502XH6110N0001AO	21.298 m2 32 m2	9.715,64	10,409%	11.526,36
					110.747		100%	
				TOTAL U.A. II		93.330,87		

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. Derechos.

El derecho de los propietarios de las actuales fincas según se especifica en el art. 201.2 de la LOTURM y en el art. 86.1 del Reglamento de Gestión Urbanística será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la delimitación de la Unidad de Actuación o, en este caso, la unidad reparcelable.

No obstante, los propietarios por unanimidad podrán adoptar un criterio distinto.

Las plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se computará como gasto de urbanización.

Mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas se modificará de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de

errores materiales de medición, considerándose tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 1%.

En el presente caso, además de aplicarse los criterios previstos en el art. 201.2 de la LOTURM, dado que el sistema de actuación es el de concertación directa, ha sido aceptado y firmado por todos los propietarios el presente Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación.

3.2. Cargas.

Los titulares de derechos reales que no se extingan con el planeamiento serán adjudicatarios en el mismo derecho que lo fueren anteriormente sobre la finca adjudicada.

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a indemnización, si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de los derechos del beneficiario.

En la presente Unidad de Actuación existe una industria, dentro de la finca registral nº 12.127 que se mantiene con la nueva ordenación al ser compatible con la misma, siendo su descripción la siguiente:

“Dentro de dicha finca y ocupando una superficie de cuatro mil setecientos setenta y seis metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, existe construida una edificación, compuesta de: Oficina, una nave industrial, una nave de extracción oleoresina, una caseta caldera vapor y un almacén de residuos. a) Oficina: Se accede a dicha oficina a través de una escalera exterior. Consta de dos plantas, planta baja con una superficie construida de ciento cuarenta y cinco metros y treinta y nueve decímetros cuadrados y la planta primera con una superficie construida de ciento cuarenta metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La planta primera tiene un uso específico de oficina y la planta baja, que consta de garaje, un par de archivos, que se accede a través de una escalera interior y dos cuartos de baño-vestuario que dan servicio a la nave anexa. Mediante una escalera metálica interior se establece la comunicación entre la planta de oficina y la nave principal de procesado, b) Nave industrial: Distribuida en tres cuerpos perfectamente diferenciados (Nave-A, Nave-B y Nave-C). Las tres tuvieron una construcción simultánea en el tiempo, necesarias cada una de ellas en el proceso de fabricado y envasado del pimentón. Las oficinas están adosadas a la Nave-A con el uso exclusivo de baños-vestuarios. Nave-A: Se usa como almacén de producto terminado y de envase de pimentón. Se distribuye en una zona de esterilización, un laboratorio refrigerado y una pequeña oficina. La zona de la entreplanta es para el almacenaje de envases. Está conectada con la Nave-B a través de dos grandes puertas y con otra al exterior. Tiene una superficie construida en planta baja

de mil cuatrocientos noventa y tres metros y veintiocho decímetros cuadrados, y en la entreplanta ciento seis metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Nave-B: Consta de planta baja, planta primera y cuartos de cubierta. En la planta baja, encontramos dos usos separados por un cerramiento. En primer lugar la zona de los molinos que tiene conexión con las Nave-A y Nave-C, además de con la planta primera a través de una escalera metálica para los operarios y un montacargas industrial para las mercancías. Y la zona de preparación de la oleorresina, también conectada con la Nave-A y Nave-C y esta sí que conecta con el exterior. La planta primera se encuentra exclusivamente sobre la zona de los molinos y en ella hay más maquinaria y acopio de material. En la planta cubierta de esta zona hallamos unos cuartos de maquinas, un trastero y los casetones de la escalera y el montacargas, y el resto es terraza de baldosa transitable. Tiene una superficie construida en planta baja de seiscientos un metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, en planta primera doscientos noventa y tres metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados y los cuartos de la cubierta de noventa metros y diez decímetros cuadrados. Nave-C: Se usa como almacenaje de materias primas. Se distribuye en zona de almacenaje, cuatro cámaras frigoríficas, centro de control de la planta de extracción, comedor, centro de transformación, sala de equipos eléctricos y un pequeño taller, todo en planta baja.

Tiene dos puertas interiores que la comunican con la Nave-B y una puerta para que entren y salgan las mercancías en el exterior. Tiene una superficie construida de mil quinientos dos metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, c) Nave de extracción oleorresina: La construcción es un mero caparazón para proteger de la intemperie la maquinaria de la planta de extracción de oleorresina. Tiene una superficie construida de doscientos veintiséis metros y dieciocho decímetros cuadrados, d) Caseta caldera vapor: Es una construcción hecha para proteger el funcionamiento de la caldera del exterior. Tiene una superficie construida de cincuenta y un metros y cuarenta decímetros cuadrados, e) Almacén de residuos: Se usa como almacenaje de residuos, compuesta de una estructura metálica, cerchas y pilares cuadrados. Tiene seis ventanas, con la intencionalidad de iluminar la nave, dos en cada uno de sus tres muros de cerramiento. Está cerrada en tres de sus lados y en su parte frontal está completamente abierta. Tiene en su parte trasera construida de setecientos cincuenta y cinco metros y ochenta y seis decímetros cuadrados. La total superficie construida es de cinco mil cuatrocientos siete metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados. Linda por todos sus vientos con los propios de la parcela sobre la que se alza.”

4.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

4.1. Las parcelas con aprovechamiento

Los criterios de adjudicación utilizados son los contenidos en el art. 201.2 de la LOTURM

De tal forma que se establecen los siguientes criterios:

- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la Unidad de Actuación. No obstante los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.
- La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.
- Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.
- Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del Plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.
- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.
- No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.
- No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

- En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.
- El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

Serán también de aplicación los art. 87 a 97 del Reglamento de Gestión de 1.978, la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes (en los artículos que modifica la anterior).

4.2. Adjudicaciones a las Administraciones. Cesiones

4.2.1. Cesiones a la Administración.

Conforme al art. 98 de la LOTURM, son deberes de los propietarios de suelo urbanizable los siguientes:

Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística:

- Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.*
- Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.*
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.*

- d. Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 % del aprovechamiento del sector; este porcentaje podrá ser del 20% si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.*
- e. Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, 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 establezca, en los plazos que se fijen en éste 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, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*
- i. Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación con destino a vivienda de protección pública que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley.”*

Conforme a lo anterior y al Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Murcia, las cesiones obligatorias previstas en el mismo son las siguientes:

UNIDAD ACTUACION II		SUPERFICIE m ²	93.331	EDIFICABILIDAD m ² (1)	41.036
1.-	DOMINIO PUBLICO				
1.1.-	VIARIO Y SISTEMAS GENERALES				
1.1.1.-	Sistema General Viario Adscrito:				
	S.G.I.	11.224			
	S,G,EW	4.109			
			15.333		
1.1.2.-	Viario Local y Peatonal, inc. aparcamiento:				
	V-I	20.836			
			20.836		
1.4	CENTROS DE TRASF.				
	CT1	50			
			50		
1.2.-	DOTACIONES				
1.2.1.-	Espacios Libres				
	EV01	1.936			
	EV02	1.653			
			3.589		
1.2.2.-	Equipamientos:				
	DE01	11.257			
			11.257		
	TOTAL DOTACIONES		14.846		
	TOTAL DOMINIO PUBLICO		51.065		
2.-	DOMINIO PRIVADO				
2.1.-	EDIFICACIONES				
	AE01	16.282		10.098,23	
	AE02	13.593		13.156,22	
	AE03.1	2.158		3.150	
	AE03.2	10.233		14.631,55	
	TOTAL DOMINIO PRIVADO		42.266		41.036
	TOTAL UNIDAD ACTUACION II		93.331		

4.2.2. Cesión del diez por ciento del aprovechamiento

En la Unidad de Actuación nº2 del Sector ZP-PN1, los propietarios deben ceder al Ayuntamiento de Murcia el 10% del aprovechamiento lucrativo que se genere en la Unidad de Actuación y que se concreta en las siguientes cantidades.

Aprovechamiento residencial a ceder al Ayuntamiento:

10% 41.036 m² edif..... 4.103,6 m² edif.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN

5.1. Concepto.

La cuenta de liquidación provisional contiene la enumeración de todas las parcelas finales adjudicadas con su correspondiente cuota de participación en el conjunto de costes de la Unidad de Actuación y las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Diferencias de adjudicación sean por exceso o por defecto.
- Indemnizaciones a recibir.
- Gastos iniciales (indemnizaciones, a pagar, proyectos técnicos, escrituras, y publicaciones).
- Obras de Urbanización.

Las cantidades a incluir en dicha cuenta son las resultantes de aplicar los criterios antes expuestos, y en cuanto a obras y gastos las mencionadas a continuación.

5.2. Costos a tener en cuenta en la reparcelación.

Teniendo en cuenta que en la presente Unidad de Actuación no existen indemnizaciones por plantaciones, obras o edificaciones incompatibles con el planeamiento, y con los datos de que se dispone en el momento de redactar este Proyecto de Reparcelación, el conjunto de gastos que se deben tener en cuenta de acuerdo con los criterios legales de aplicación sería el siguiente:

- (1) Coste de la eventual exposición de la semiglorieta de conexión con la Carretera de Altorreal (1)
- (2) Costes de la Urbanización del interior de la Unidad de Actuación.
- (3) Coste de conexión con los Sistemas Generales de suministro y evacuación.

- (4) Costes de control de calidad y seguridad y salud.
 - (5) Repercusión en la unidad del Plan Especial de Infraestructuras.
 - (6) Honorarios técnicos y de gestión, costes legales, escrituras, registros, tasas y financiación y avales.
- (1) Previsión del apartado 3ª del Punto 1.P.4 del P.P.PN05. La referencia de dicho aptdo. referente a protección de la tubería de Transporte de Gas natural solo tiene aplicación en la UAI por la que discurre.

Trabajos Previos			
		UAI	
Indemnizaciones Viviendas		No hay	
(El Plan Parcial contiene un error de transcripción que no se corresponde con la realidad) Expropiación de la semiglorieta		14.892,00 € (12,00 €/m ²)	
Obras de Urbanización.			
<u>1 Urbanización interior</u>		%	Euros
Cap. 0	Seguridad y control de obra	4	64.513,69 €
Cap. 1	Movimiento de tierra	5	80.642,11 €
Cap. 2	Pavimentaciones, firmes y aceras	35	564.494,80 €
Cap. 3	Jardinería y mobiliario urbano	4	64.513,69 €
Parcial 1		48	774.164,29 €
Cap. 4	Abastecimiento de agua	10	161.284,23 €
Cap. 5	Saneamiento	15	241.926,35 €
Cap. 6	Electrificación y telefonía	10	161.284,23 €
Cap. 7	Alumbrado Público	15	241.926,34 €
Cap. 8	Gas ciudad	2	32.256,86 €
Parcial 2		52	838.678,01 €
TOTAL PEM			1.612.842,30 €
Beneficio industrial y G.G.		19	306.440,04 €
Total urbanización interior			1.919.282,34 €
<u>2. Conexión a Sistemas Generales</u>			81.588,99 €
Sistemas Generales Adscritos			281.955,56 €
			363.544,55 €
<u>3. Plan Especial de Infraestructuras</u>			1.673.339,87€
Plan Especial de Accesos			94.420,49 €
			1.767.760,36 €
Honorarios facultativos:			
(Incl. Gastos Escrituras y Pub.)			83.804,00 €
			4.149.283,25 €

(1): ICIO= 20.836 m² viario X 67,95 € + 3.589 m² E. libres X 54,90 € = 1612.842,30 €

Aunque provisionales, esta cantidad de 4.149.283,25 € nos da una idea de la importante carga de gestión y urbanización que tiene esta Unidad de Actuación y que de forma unitaria se concreta en:

- Coste por m² de superficie bruta de la Unidad. 4.149.283,25 € / 93.331 m² 44,46 €/m²
- Coste por m² edificable. 4.149.283,25 € / 41.036 m² 101,11€/m²

Ha de tenerse en cuenta la eventualidad de que el suelo de la semiglorieta final del vial del Sistema General, por no haberse llegado a producir su cesión en la Gestión del Sector Colindante ZGPN10, haya de ser expropiado cuando se plantee la ejecución municipal del referido vial.

A estos efectos ese suelo se ha valorado como sigue:

1241,00 m² a 12,00 euros /m² = 14.892 euros.

Respecto a la protección de la tubería de transporte de gas natural, sólo afecta a la Unidad de Actuación nº 1 del sector, y no a la Unidad de Actuación nº 2 que es objeto del presente Proyecto de Reparcelación.

5.3. ADJUDICACIONES. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

PARCELA INICIAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	PARCELA INICIAL	PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CUOTA COSTE	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	CUOTA	PROCEDENCIA (art 7,4 RD 1093/1997)
1	Inversiones Manatres S.L.	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	66961,23 26497,55	A.E 1.2	4386,00	3508,00	9,498%	394.098,923 €	8,549%	11,239%
				A.E 2.1	5364,00	5208,00	14,101%	585.090,431 €	12,691%	19,655%
				A.E 3.1	2158,00	3150,00	8,529%	353.892,368 €	7,676%	11,888%
				A.E 3.2	10233,00	14631,55	39,618%	1.643.863,038 €	35,655%	55,218%
				Total Parc.inicial 1	22141,00	26497,55	71,746%	2.976.944,761	64,571%	100,000%
2	JUAN NAVARRO GARCIA S.A.	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	16654,00 6590,23	A.E 1.1	11896,00	6590,23	17,844%	740.398,103 €	16,060%	100,000%
3	PUNTO CASA MURCIA S.L.	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	9715,64 3844,62	A.E 2.2	3959,00	3844,62	10,410%	431.940,386 €	9,369%	100,000%
TOTAL PRIVADO		SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	93330,87 36932,40		37996,00	36932,40	100,000%	4.149.283,250 € TOTAL	90,000%	
			TOTAL AYUNTAMIENTO	A.E 2.3	4270,00	4103,60		4.149.283,250	10,000%	
				TOTAL U.A. II	42266,00	41036,00			100,000%	

5.4 VALORACION DE PARCELAS ADJUDICADAS

I.- DIFERENCIAS DE ADJUDICACION:

No existen.

*

EDIFICABILIDADES, DERECHOS Y ADJUDICACIONES. M2.

	PROP.	SUPERFICIE M2	DERECHO M2 edif.	ADJUDICACION	DIFERENCIA
1	66.961,23		26.497.5526.497.55	0.00 M2	
2	16.654.00		6.590.23	6.590.23 0.00 M2	
3	9.715.64		3.844.62	3.844.62 0.00 M2	

II.- CALCULO DE VALOR ACTUAL DE PARCELAS ADJUDICADAS

a.- Edificabilidad asignada / m2. De suelo bruto = 36.932,40 = 0,3957 m2. Edificables / m2. de suelo aportado.

b.- Repercutible suelo a valor m2. Edificables = $\frac{1}{0,3957} \times 12\text{€} = 30.32 / \text{m}2$. Edificable.
+ beneficio industrial 13 % = 34.26 €/m2

c.- Repercutible coste de urbanización a valor m2. Edificable = 4,149.283,25 € estimados/ 41.036 m2. Edif. U.A.II = 101,11 € / m2. Edificable

d.- Total valor parcela, por m2. Edificable, urbanización incluida= 30,32 + 101,11 = 131,43 €/m2. Edificable

e.- Incremento por beneficio industrial = 131,43 x 1,13 = 148,51 €/m2.

f.- Valoración parcelas:

f.1 Adjudicación Privada

AE. 1.1 = 6.590,23 x 34,26 = 225.781,28 € **A.E. 2.2**= 3.844,62 x 34,26= 131.716,68 €

AE. 1.2 = 3.508,00 x 34,26 = 120.184,08 € **A.E.3.1** = 3.150,00 x 34.26 = 107.919,00 €

AE. 2.1 =5.208,00 X 34,26 = 178.426,08 € **A.E.3.2** = 14.631,55 x 34,26 = 501.276,90 €

f.2 Adjudicación municipal

A.E. 2.3 = 4.103,60 x 148,51 = 609.425,63 €

Con todo lo anteriormente expuesto y con los documentos y planos que se adjuntan y forman parte del mismo, se considera completada la redacción del presente Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la Unidad de Actuación II del Plan Parcial ZP-Pn5. En el que se integran:

Planos de información = Los correspondientes a la ordenación aprobada referentes a la Unidad de Actuación II.

Planos de Proyecto= En los que se definen la parcelación de las manzanas edificables para su adjudicación a los distintos beneficiarios, incluido el Excmo. Ayuntamiento en el 10 % que le corresponde por Ley. Asimismo, siguiendo las indicaciones del Plan Parcial, en el apartado M.4.2 (Memoria, pág. 43), que señala textualmente,

“Los Centros de Transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de Urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Documento.

En la Cédula urbanística que las características del viario Local, se recoge la inclusión de la parcela en cuestión en la superficie total del ámbito cuya localización quedará precisada en el Proyecto de Urbanización que se desarrollo de las previsiones del PP. PN05 en la UAII.

ANEXO 1.-- DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES

1.-FINCA Nº1

FINCA PROPIEDAD DE LA MERCANTIL INVERSIONES MANATRES S.L.

Descripción:

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, de superficie 66.961,23 metros cuadrados.

Superficie:

Inscrita: 70.847,82 m²

Real: 70.847,82 m²

Real dentro del sector: 66.961,23

Linderos:

Norte, sur, este: límite del sector.

Oeste: límite del sector y fincas iniciales 2 y 3 del Proyecto de Reparcelación.

Cargas y arrendamientos:

Ninguna

Bienes indemnizables:

Ninguno

Relación de afectados:

La mercantil Inversiones Manatres S.L. respecto al 100% del pleno dominio.

Superficie afectada:

Parcial

Esta finca se forma por agrupación de las siguientes fincas registrales:

Finca 1.1: finca registral nº 10.509

Descripción:

Un trozo de tierra de secano, en término de Murcia, partido de Espinardo, sitio Cabezo de San Cristobal; tiene una superficie de una hectárea, treinta y ocho áreas, siete centiáreas y ochenta y dos decímetros cuadrados, o sea, trece mil ochocientos siete metros ochenta y dos decímetros cuadrados;

Superficies:

- Inscrita: 13.807,82 m²

Linderos:

- **Norte:** Jose Antonio Martínez Campillo
- **Sur:** Autovía del Mediterráneo A-7.
- **Este:** Antonio Murcia, camino intermedio y otra finca de D. Jose Antonio Martinez Campillo.
- **Oeste:** Juan José Martínez Navarro.

Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia, tomo 2.877, libro 134, folio 114

Título:

Le pertenece la totalidad del pleno dominio, por título de aportación según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 4 de abril de 2006, ante el Notario de Murcia, D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 1655/2006 de su protocolo;

Cargas y Arrendamientos:

Libre de cargas y arrendamientos, salvo afecciones fiscales

Bienes Indemnizables:

Ninguno

Relación de Afectados:

LA MERCANTIL INVERSIONES MANATRES, S.L, en cuanto al 100% de la propiedad.

Superficie afectada:

Total

Observaciones:

Ninguna

Finca 1.2: finca registral nº 3.801

Descripción:

Un trozo de tierra de secano, en término de Murcia, partido de Espinardo, sitio Cabezo de San Cristobal; tiene una superficie de tres hectáreas, ochenta áreas y doce centiáreas o sea, treinta y ocho mil doce metros cuadrados.

Superficies:

- Inscrita: 38.012 m2

Linderos:

- **Norte:** El señor Barnuevo, rambla por medio.
- **Sur:** Jose Antonio Martínez Campillo.
- **Este:** Señor Barnuevo, rambla por medio.
- **Oeste:** Juan José Martínez Navarro y con finca de los señores de la Villa.

Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia, tomo 3.712, libro 523, folio 222

Título:

Le pertenece la totalidad del pleno dominio, por título de aportación según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 4 de abril de 2006, ante el Notario de Murcia, D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 1655/2006 de su protocolo;

Cargas y Arrendamientos:

Libre de cargas y arrendamientos, salvo afecciones fiscales

Bienes Indemnizables:

Ninguno

Relación de Afectados:

LA MERCANTIL INVERSIONES MANATRES, S.L, en cuanto al 100% de la propiedad.

Superficie afectada:

Total.

Observaciones:

Ninguna

Finca 1.3: finca registral nº 3.803

Descripción:

Un trozo de tierra de secano, en término de Murcia, partido de Espinardo, sitio Cabezo de San Cristobal; tiene una superficie de una hectárea, dieciséis áreas y cincuenta y tres centiáreas esto es, once mil seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados.

Superficies:

- Inscrita: 11.653 m²

Linderos:

- **Norte:** finca de D. Juan José Martínez Navarro.
- **Sur:** finca de D. Jose Antonio Martínez Campillo.
- **Este:** finca de Antonio Murcia, camino por medio y Jose Antonio Martínez Campillo, también camino por medio.
- **Oeste:** Juan José Martínez Navarro.

Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia, tomo 3.400, libro 308, folio 9

Título:

Le pertenece la totalidad del pleno dominio, por título de aportación según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 4 de abril de 2006, ante el Notario de Murcia, D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 1655/2006 de su protocolo;

Cargas y Arrendamientos:

Libre de cargas y arrendamientos, salvo afecciones fiscales

Bienes Indemnizables:

Ninguno

Relación de Afectados:

LA MERCANTIL INVERSIONES MANATRES, S.L, en cuanto al 100% de la propiedad.

Superficie afectada:

Total.

Observaciones:

Ninguna

Finca 1.4: finca registral nº 7.608

Descripción:

Un trozo de tierra de secano, en término de Murcia, partido de Espinardo, sitio Cabezo de San Cristobal; tiene una superficie de setenta y tres áreas y setenta y cinco centiáreas esto es, siete mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados.

Superficies:

- Inscrita: 7.375 m2

Linderos:

- **Norte:** finca de D. Juan Martínez Campillo y tierras de herederos de Francisco Flores.
- **Sur:** tierras de Mariano Sabater Alcántara.
- **Este:** herederos de Francisco Flores y camino de entrada.
- **Oeste:** Miguel Hidalgo Gálvez.

Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia, tomo 3.717, libro 525, folio 85.

Título:

Le pertenece la totalidad del pleno dominio, por título de aportación según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 4 de abril de 2006, ante el Notario de Murcia, D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 1655/2006 de su protocolo;

Cargas y Arrendamientos:

Libre de cargas y arrendamientos, salvo afecciones fiscales

Bienes Indemnizables:

Ninguno

Relación de Afectados:

LA MERCANTIL INVERSIONES MANATRES, S.L, en cuanto al 100% de la propiedad.

Superficie afectada:

Total.

Observaciones:

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la agrupación instrumental practicada anteriormente para su inscripción en el registro de la propiedad, al amparo de lo dispuesto en los art. 7y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Descripción de la FINCA SEGREGADA incluida en el ámbito reparcelable como finca inicial 1 (de conformidad a lo establecido por el artículo 47 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria):

Descripción:

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, de caber 66.961,23 m2

Norte, sur, este: límite del sector.

Oeste: límite del sector y fincas iniciales 2 y 3 del Proyecto de Reparcelación.

Descripción del RESTO de la finca matriz tras la segregación efectuada por la finca inicial 1 (de conformidad a lo establecido por el artículo 47 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria):

Descripción:

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, de caber 3.886,59 m2.

Linderos:

- **Este:** con finca segregada

Observaciones:

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de las operaciones de segregación practicadas anteriormente para su inscripción en el registro de la propiedad, al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

2.-FINCA Nº2

FINCA PROPIEDAD DE LA MERCANTIL JUAN NAVARRO GARCIA S.A.

Descripción:

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, que según reciente medición tiene una superficie 16.654 metros cuadrados.

Trozo de tierra seco en término de Murcia, partido de Espinardo, que tiene de cabida catorce tahullas, equivalentes a una hectárea, cincuenta y seis áreas, cincuenta y dos centiáreas, o sea, quince mil seiscientos cincuenta y dos metros cuadrados, que linda: Norte, resto de finca mayor de donde se segrega; Sur, finca de don Ginés Sánchez Campillo; Este, herederos de don Francisco Flores; y Oeste, José-Antonio Martínez Campillo y tierras de José Nicolás Marín y Miguel Hidalgo Gálvez, hoy Carretera de Altorreal. Dentro de dicha finca y ocupando una superficie de cuatro mil setecientos setenta y seis metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, existe construida una edificación, compuesta de: Oficina, una nave industrial, una nave de extracción oleorresina, una caseta caldera vapor y un almacén de residuos. a) Oficina: Se accede a dicha oficina a través de una escalera exterior. Consta de dos plantas, planta baja con una superficie construida de ciento cuarenta y cinco metros y treinta y nueve decímetros cuadrados y la planta primera con una superficie construida de ciento cuarenta metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La planta primera tiene un uso específico de oficina y la planta baja, que consta de garaje, un par de archivos, que se accede a través de una escalera interior y dos cuartos de baño-vestuario que dan servicio a la nave anexa. Mediante una escalera metálica interior se establece la comunicación entre la planta de oficina y la nave principal de procesado, b) Nave industrial: Distribuida en tres cuerpos perfectamente diferenciados (Nave-A, Nave-B y Nave-C). Las tres tuvieron una construcción simultánea en el tiempo, necesarias cada una de ellas en el proceso de fabricado y envasado del pimentón. Las oficinas están adosadas a la Nave-A con el uso exclusivo de baños-vestuarios. Nave-A: Se usa como almacén de producto terminado y de envase de pimentón. Se distribuye en una zona de esterilización, un laboratorio refrigerado y una pequeña oficina. La zona de la entreplanta es para el almacenaje de envases. Está conectada con la Nave-B a través de dos grandes puertas y con otra al exterior. Tiene una superficie construida en planta baja de mil cuatrocientos noventa y tres metros y veintiocho decímetros cuadrados, y en la entreplanta ciento seis metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Nave-B: Consta de planta baja, planta primera y cuartos de cubierta. En la planta baja, encontramos dos usos separados por un cerramiento. En primer lugar la zona de los molinos que tiene conexión con las Nave-A y Nave-C, además de con la planta primera a través de una escalera metálica para los operarios y un montacargas industrial para las mercancías. Y la zona de preparación de la oleorresina, también conectada con la Nave-A y Nave-C y esta si que conecta con el exterior. La planta primera se encuentra exclusivamente sobre la zona de los molinos y en ella hay más maquinaria y acopio de material. En la planta cubierta de esta zona hallamos unos cuartos de maquinas, un trastero y los casetones de la escalera y el montacargas, y el resto es terraza de baldosa transitable. Tiene una superficie construida en planta baja de seiscientos un metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, en planta primera doscientos noventa y tres metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados y los cuartos de la cubierta de noventa metros y diez decímetros

cuadrados. Nave-C: Se usa como almacenaje de materias primas. Se distribuye en zona de almacenaje, cuatro cámaras frigoríficas, centro de control de la planta de extracción, comedor, centro de transformación, sala de equipos eléctricos y un pequeño taller, todo en planta baja. Tiene dos puertas interiores que la comunican con la Nave-B y una puerta para que entren y salgan las mercancías en el exterior. Tiene una superficie construida de mil quinientos dos metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, c) Nave de extracción oleorresina: La construcción es un mero caparazón para proteger de la intemperie la maquinaria de la planta de extracción de oleorresina. Tiene una superficie construida de doscientos veintiséis metros y dieciocho decímetros cuadrados, d) Caseta caldera vapor: Es una construcción hecha para proteger el funcionamiento de la caldera del exterior. Tiene una superficie construida de cincuenta y un metros y cuarenta decímetros cuadrados, e) Almacén de residuos: Se usa como almacenaje de residuos, compuesta de una estructura metálica, cerchas y pilares cuadrados. Tiene seis ventanas, con la intencionalidad de iluminar la nave, dos en cada uno de sus tres muros de cerramiento. Está cerrada en tres de sus lados y en su parte frontal está completamente abierta. Tiene en su parte trasera construida de setecientos cincuenta y cinco metros y ochenta y seis decímetros cuadrados. **La total superficie construida es de cinco mil cuatrocientos siete metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados.** Linda por todos sus vientos con los propios de la parcela sobre la que se alza.

Superficie:

- **Inscrita:** 15.652 m²
- **Real:** 16.654 m²
- **Real dentro del sector:** 16.654 m²

Linderos:

- **Norte:** resto de finca mayor de donde se segrega
- **Sur:** finca de don Ginés Sánchez Campillo
- **Este:** herederos de don Francisco Flores
- **Oeste:** José-Antonio Martínez Campillo y tierras de José Nicolás Marín y Miguel Hidalgo Gálvez, hoy Carretera de Altorreal.

Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia, tomo 2.967, libro 156, folio 99.

Título:

Le pertenece la totalidad del pleno dominio, por título de aportación social según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 5 de octubre de 2005, ante el Notario D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 4414/2005 de su protocolo;

En cuanto a la obra nueva, la totalidad del pleno dominio por título de obra nueva terminada, por la inscripción 3ª, al tomo 2.967, libro 156, folio 99, según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 1 de diciembre de 2014, ante el Notario D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 2858/2014 de su protocolo;

Cargas y Arrendamientos:

Libre de cargas y arrendamientos, salvo afecciones fiscales

Bienes Indemnizables:

Ninguno; se mantiene la obra nueva declarada anteriormente.

Relación de Afectados:

LA MERCANTIL JUAN NAVARRO GARCIA S.A., en cuanto al 100% de la propiedad.

Superficie afectada:

Total.

Observaciones:

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción del exceso de cabida de 1.002 m², al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3.-FINCA N°3**FINCA PROPIEDAD DE LA MERCANTIL PUNTOCASA MURCIA S.L.****Descripción:**

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, de cabida dos hectáreas, doce áreas cuarenta y dos centiáreas, esto es 21.242 metros cuadrados.

Superficie:

- **Inscrita:** 21.242 m²
- **Real:** 21.242 m²
- **Real dentro del sector:** 9.715,64 m²

Linderos:

- **Norte:** Juan José Martínez Navarro.
- **Sur:** con resto de finca mayor de donde se segrega de Juan Martínez Campillo
- **Levante:** finca de Jose Antonio Martínez Campillo.
- **Oeste:** mancomunidad de los canales del Taibilla, camino de ocho metros de anchura por medio y en parte con Jose y Juan Antonio Cánovas Ortiz.

Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia, tomo 2.958, libro 153, folio 155.

Título: Le pertenece la totalidad del pleno dominio, por título de aportación según Escritura Pública otorgada en Murcia el día 6 de julio de 2005, ante el Notario de Murcia D. ANDRES MARTINEZ PERTUSA, número 3060/2005 de su protocolo;

Cargas y arrendamientos:

Ninguna

Bienes indemnizables:

Ninguno

Relación de afectados:

La mercantil Puntocasa Murcia S.L. respecto al 100% del pleno dominio.

Superficie afectada:

Parcial

Descripción de la FINCA SEGREGADA incluida en el ámbito reparcelable como finca inicial 3 (de conformidad a lo establecido por el artículo 47 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria):

Descripción:

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, de caber 9.715,64 m2

Norte y este: finca inicial nº 1 del Proyecto de Reparcelación.

Sur y Oeste: límite del sector y de la Unidad de Actuación.

Descripción del RESTO de la finca matriz tras la segregación efectuada por la finca inicial 1 (de conformidad a lo establecido por el artículo 47 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria):

Descripción:

Finca en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, de caber 11.526,36 m2.

Linderos:

- **Este:** con finca segregada

Observaciones:

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de las operaciones de segregación practicadas anteriormente para su inscripción en el registro de la propiedad, al amparo de lo dispuesto en el art. 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

ANEXO 2.-**DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES****PARCELA A.E 1.1****Descripción:**

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **11.896 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 6.590,23 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Dentro de dicha finca y ocupando una superficie de cuatro mil setecientos setenta y seis metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, existe construida una edificación, compuesta de: Oficina, una nave industrial, una nave de extracción oleorresina, una caseta caldera vapor y un almacén de residuos. a) Oficina: Se accede a dicha oficina a través de una escalera exterior. Consta de dos plantas, planta baja con una superficie construida de ciento cuarenta y cinco metros y treinta y nueve decímetros cuadrados y la planta primera con una superficie construida de ciento cuarenta metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La planta primera tiene un uso específico de oficina y la planta baja, que consta de garaje, un par de archivos, que se accede a través de una escalera interior y dos cuartos de baño-vestuario que dan servicio a la nave anexa. Mediante una escalera metálica interior se establece la comunicación entre la planta de oficina y la nave principal de procesado, b) Nave industrial: Distribuida en tres cuerpos perfectamente diferenciados (Nave-A, Nave-B y Nave-C). Las tres tuvieron una construcción simultánea en el tiempo, necesarias cada una de ellas en el proceso de fabricado y envasado del pimentón. Las oficinas están adosadas a la Nave-A con el uso exclusivo de baños-vestuarios. Nave-A: Se usa como almacén de producto terminado y de envase de pimentón. Se distribuye en una zona de esterilización, un laboratorio refrigerado y una pequeña oficina. La zona de la entreplanta es para el almacenaje de envases. Está conectada con la Nave-B a través de dos grandes puertas y con otra al exterior. Tiene una superficie construida en planta baja de mil cuatrocientos noventa y tres metros y veintiocho decímetros cuadrados, y en la entreplanta ciento seis metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Nave-B: Consta de planta baja, planta primera y cuartos de cubierta. En la planta baja, encontramos dos usos separados por un cerramiento. En primer lugar la zona de los molinos que tiene conexión con las Nave-A y Nave-C, además de con la planta primera a través de una escalera metálica para los operarios y un montacargas industrial para las mercancías. Y la zona de preparación de la

oleorresina, también conectada con la Nave-A y Nave-C y esta si que conecta con el exterior. La planta primera se encuentra exclusivamente sobre la zona de los molinos y en ella hay más maquinaria y acopio de material. En la planta cubierta de esta zona hallamos unos cuartos de maquinas, un trastero y los casetones de la escalera y el montacargas, y el resto es terraza de baldosa transitable. Tiene una superficie construida en planta baja de seiscientos un metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, en planta primera doscientos noventa y tres metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados y los cuartos de la cubierta de noventa metros y diez decímetros cuadrados. Nave-C: Se usa como almacenaje de materias primas. Se distribuye en zona de almacenaje, cuatro cámaras frigoríficas, centro de control de la planta de extracción, comedor, centro de transformación, sala de equipos eléctricos y un pequeño taller, todo en planta baja. Tiene dos puertas interiores que la comunican con la Nave-B y una puerta para que entren y salgan las mercancías en el exterior. Tiene una superficie construida de mil quinientos dos metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, c) Nave de extracción oleorresina: La construcción es un mero caparazón para proteger de la intemperie la maquinaria de la planta de extracción de oleorresina. Tiene una superficie construida de doscientos veintiséis metros y dieciocho decímetros cuadrados, d) Caseta caldera vapor: Es una construcción hecha para proteger el funcionamiento de la caldera del exterior. Tiene una superficie construida de cincuenta y un metros y cuarenta decímetros cuadrados, e) Almacén de residuos: Se usa como almacenaje de residuos, compuesta de una estructura metálica, cerchas y pilares cuadrados. Tiene seis ventanas, con la intencionalidad de iluminar la nave, dos en cada uno de sus tres muros de cerramiento. Está cerrada en tres de sus lados y en su parte frontal está completamente abierta. Tiene en su parte trasera construida de setecientos cincuenta y cinco metros y ochenta y seis decímetros cuadrados. **La total superficie construida es de cinco mil cuatrocientos siete metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados.** Linda por todos sus vientos con los propios de la parcela sobre la que se alza.

Límites:

- Norte: vial de sistema general .
- Sur: parcela A.E. 1.2
- Este: vial de sistema general
- Oeste: carretera a Altorreal

Propietario:

Juan Navarro García S.A. en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por aportación de la parcela inicial nº 2.

Cargas:

La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación *–de la que se le asigna una cuota del 17,844%–* y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad *–de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio–*, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de 740.398,103.-Euros, careciendo de otras cargas.

PARCELA A.E 1.2

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **4.386 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 3.508 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Límites:

- Norte: parcela A.E. 1.1.
- Sur: calle L1
- Este: vial de sistema general
- Oeste: carretera a Altorreal

Propietario:

Inversiones Manatres S.L. en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por aportación de la parcela inicial nº 1.

Cargas:

La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación *–de la que se le asigna una cuota del 9,498%–* y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad *–de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio–*, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de **394.098,923.-Euros**, careciendo de otras cargas.

PARCELA A.E 2.1**Descripción:**

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **5.364 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 5.208 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Límites:

- Norte: zona verde EV1.
- Sur: parcela AE. 2.2 y AE. 2.3
- Este: vial de sistema general
- Oeste: calle L1

Propietario:

Inversiones Manatres S.L. en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por aportación de la parcela inicial nº 1.

Cargas:

La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación *–de la que se le asigna una cuota del 14,101%–* y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad *–de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio–*, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de **585.090,431.-Euros**, careciendo de otras cargas.

PARCELA A.E 2.2

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **3.959 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 3.844,62 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Límites:

- Norte: parcela AE.2.1.
- Sur: calle L1
- Este: parcela AE 2.3
- Oeste: calle L1

Propietario:

Puntocasa Murcia S.L. en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por aportación de la parcela inicial nº 3.

Cargas:

La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación *–de la que se le asigna una cuota del 10,410%–* y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad *–de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio–*, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de **431.940,386.-Euros**, careciendo de otras cargas.

PARCELA A.E 2.3**Descripción:**

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **4.270 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 4.103,60 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Límites:

- Norte: parcela AE.2.1.
- Sur: calle L1
- Este: vial sistema general
- Oeste: parcela AE. 2.2.

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por el 10% de cesión legal obligatoria.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA A.E 3.1**Descripción:**

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **2.158 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 3.150 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Límites:

- Norte: parcela equipamiento DE.1.
- Sur: calle L2
- Este: rambla
- Oeste: vial de sistema general

Propietario:

Inversiones Manatres S.L. en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por aportación de la parcela inicial nº 1.

Cargas:

La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación *–de la que se le asigna una cuota del 8,529%–* y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad *–de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio–*, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de **353.892,368.-Euros**, careciendo de otras cargas.

PARCELA A.E 3.2

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **10.233 metros cuadrados**.

La parcela tiene una **edificabilidad total de 14.631,55 metros cuadrados**, está destinada a uso terciario, equipamiento, servicios, industrial y almacenaje.

Límites:

- Norte: zona verde E.V.2
- Sur: calle L2
- Este: calle L2
- Oeste: vial de sistema general

Propietario:

Inversiones Manatres S.L. en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, por aportación de la parcela inicial nº 1.

Cargas:

La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación *–de la que se le asigna una cuota del 39,618%–* y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad *–de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio–*, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de **1.643.863,038.-Euros**, careciendo de otras cargas.

PARCELA DE.1

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **11.257 metros cuadrados**.

Edificabilidad= 2 m2/m2 y está destinada a equipamiento.

Límites:

- Norte: Rambla
- Sur: parcela AE. 3.1
- Este: Rambla
- Oeste: vial sistema general

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA EV.1

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **1.936 metros cuadrados**.

La parcela carece de edificabilidad y está destinada a zona verde.

Límites:

- Norte: calle L1
- Sur: parcela AE. 2.1
- Este: vial sistema general
- Oeste: calle L1

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA EV.2

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **1.653 metros cuadrados**.

La parcela carece de edificabilidad y está destinada a zona verde.

Límites:

- Norte: calle L2
- Sur: parcela AE. 3.2
- Este: calle L2
- Oeste: vial sistema general

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA E.W.1

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **2.574 metros cuadrados**.

La parcela carece de edificabilidad y está destinada a sistema general de zona verde, constituyendo una banda de protección del sistema general viario.

Límites:

- Norte: calle L1
- Sur: vial sistema general
- Este: vial sistema general
- Oeste: Puntocasa Murcia S.L.

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA E.W.2

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **1.535 metros cuadrados**.

La parcela carece de edificabilidad y está destinada a sistema general de zona verde, constituyendo una banda de protección del sistema general viario.

Límites:

- Norte: calle L2
- Sur: vial sistema general
- Este: vial sistema general
- Oeste: vial sistema general.

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA S.G.I

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **11.224 metros cuadrados**.

La parcela carece de edificabilidad y está destinada a sistema general viario.

Límites:

- Norte: Unidad de Actuación nº 2.
- Sur: Unidad de Actuación nº 2
- Este: Unidad de Actuación nº 2
- Oeste: Unidad de Actuación nº 2.

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

PARCELA VIARIO VL

Descripción:

Parcela de terreno, sita en la Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal, Murcia, del PGMO de Murcia con una superficie de **20.836 metros cuadrados**.

La parcela carece de edificabilidad y está destinada a viario interior de la urbanización.

Límites:

- Norte: Unidad de Actuación nº 2.
- Sur: Unidad de Actuación nº 2
- Este: Unidad de Actuación nº 2
- Oeste: Unidad de Actuación nº 2.

Propietario:

Ayuntamiento de Murcia, en cuanto al 100% del en pleno dominio

Título de Adquisición:

La finca se adquiere a partir de la reparcelación Unidad de Actuación nº 2 del sector ZP-Pn5 del Puntal.

Cargas:

Carece de cargas y gravámenes.

ANEXO 3.-

Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes

6.- Cuenta de Liquidación Provisional

III .- LIQUIDACION PROVISIONAL DE COSTES

PARCELA INICIAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	PARCELA INICIAL	PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CUOTA COSTE	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	CUOTA	PROCEDENCIA (art 7,4 RD 1093/1997)
1	Inversiones Manatres S.L.	SUPERFICIE	66961,23	A.E 1.2	4386,00	3508,00	9,498%	394.098,923 €	8,549%	13,239%
				A.E 2.1	5364,00	5208,00	14,101%	585.090,431 €	12,691%	19,655%
				A.E 3.1	2158,00	3150,00	8,529%	353.892,368 €	7,675%	11,888%
				A.E 3.2	10233,00	14631,55	39,618%	1.643.863,038 €	35,655%	55,218%
				Total Parc.inicial 1	22141,00	26497,55	71,746%	2.976.944,761	64,571%	100,000%
2	JUAN NAVARRO GARCIA S.A.	SUPERFICIE	16654,00	A.E 1.1	11896,00	6590,23	17,844%	740.398,103 €	16,060%	100,000%
				EDIFICABILIDAD	6590,23					
3	PUNTO CASA MURCIA S.L.	SUPERFICIE	9715,64	A.E 2.2	3959,00	3844,62	10,410%	431.940,386 €	9,369%	100,000%
				EDIFICABILIDAD	3844,62					
TOTAL PRIVADO		SUPERFICIE	93330,87		37996,00	36932,40	100,000%	4.149.283,250 €	90,000%	
		EDIFICABILIDAD	36932,40					TOTAL		
			TOTAL AYUNTAMIENTO	A.E 2.3	4270,00	4103,60		4.149.283,250	10,000%	
				TOTAL U.A. II	42266,00	41036,00			100,000%	

7. PLANOS PROGRAMA DE ACTUACION Y PROYECTO DE INNECESARIDAD DE REPARCELACION

- I.1 Plano de Situación de PGOUM. 1/10000
- I.2 Situación en PP. Pn5 Parcelario. 1/5000
- I.3 Situación en PP. Pn5 Ordenación. 1/5000
- I.4 Líneas isófonas P. Parcial PN.05. 1/4000
- I.5 Delimitaciones según Ley de Carreteras 1/2500
- P.1 U.A. II usos Pormenorizados. 1/2000
- P.2A U.A. II Fincas aportadas Plano de Catastral. 1/2000
- P.2B U.A. II Fincas aportadas Plano Topográfico. 1/2000
- P.3 U.A. II Uso del suelo y edificaciones infraestructuras existentes. 1/2000
- P.4 U.A. II Fincas resultantes Adjudicaciones. 1/2000
- P.5 U.A. II Red viaria y zonas verdes. 1/2000
- P.6 U.A. II Fincas resultantes liquidación provisional. 1/2000
- P.7 Coordenadas Georreferenciadas. 1/2000
- P.8 Expropiación de Glorieta (Eventual) 1/1000

Juan José Martínez Navarro

Juan Serrano Martínez



Febrero de 2019

Vicente Garaulet Casse
Doctor Arquitecto