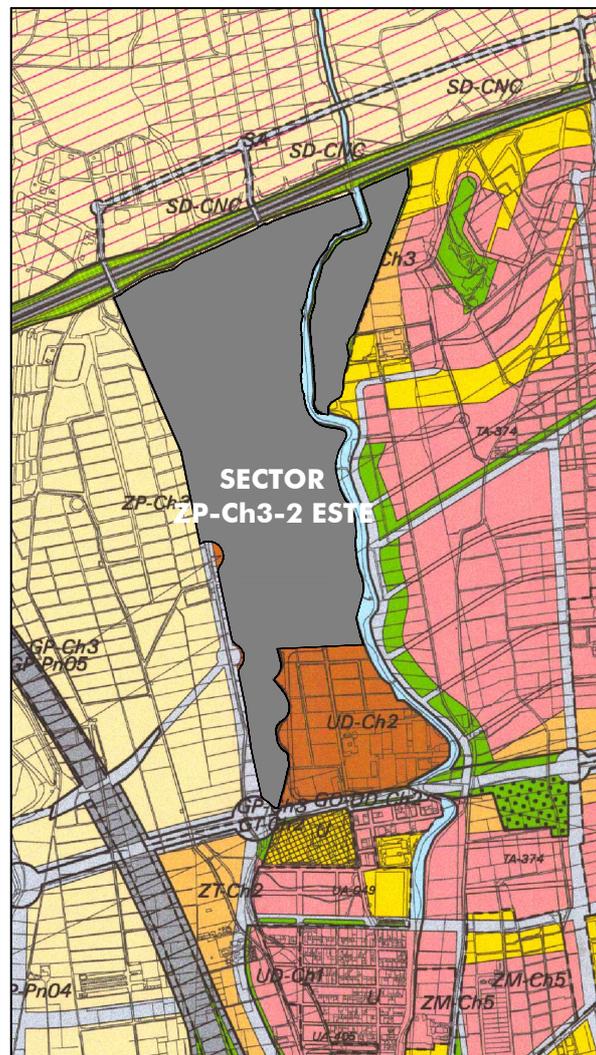


JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR ZP-Ch3-2 ESTE

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN
PARCIAL ZP-Ch3-2 ESTE DE CHURRA, MURCIA

MEMORIA

SEPTIEMBRE-2019



CMMP ARQUITECTOS



C/ MOLINA DE SEGURA N° 3 - 4ª PLANTA, 30007 - MURCIA

Teléfono :968-241850

Fax :968-236017

E-mail: cmmp@cmmp.es

MURCIA-ESPAÑA

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL ZP-CH3-2**

MURCIA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIAL ZP-CH3-2

REDACTORES: CMMP ARQUITECTOS, S.L.P / JURITEMUR, S.L.

MURCIA, SEPTIEMBRE 2.019

INDICE

MEMORIA.-

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CIRCUSTANCIAS Y AMBITO

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. OBJETO.

1.2.1. LEGISLACION APLICABLE.

1.2.2. PLANEAMIENTO A DESARROLLAR. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

1.2.3. PROCEDIMIENTO A SEGUIR.

1.2.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN.

1.3. DELIMITACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1.3.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE.

1.3.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1.3.3. ORDENACION Y APROVECHAMIENTO.

1.3.4. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

2. RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS Y TITULARES

2.1. RELACION DE FINCAS APORTADAS Y TITULARES

2.2. TITULARES DE DERECHOS

- CUADRO Nº 1. FINCAS INICIALES.

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.

3.1.1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

3.1.2. VALORACION DE LOS DERECHOS

3.1.3. VALORACION DE LAS CARGAS

3.2. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

3.2.1. FECHA DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS INICIALES.

3.2.2. EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DE LA ACTUACIÓN

3.2.3. MODULOS DE VALORACION

3.2.4. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

3.2.5. MODULOS DE VALORACIÓN

3.3. CRITERIOS PARA LA VALORACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION

3.3.1. CRITERIOS GENERALES

3.3.2. VALORACION DE INDEMNIZACIONES

- CUADRO Nº 3.1 RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR PARCELA DE ORIGEN.

3.3.3. VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, GASTOS INICIALES DE GESTIÓN Y HONORARIOS TECNICOS

3.3.4. CONCLUSION

4. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

4.1. CRITERIOS GENERALES

4.2. CUANTIFICACION DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

4.3. ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES A LA ADMINISTRACION

4.4. DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES

4.5. DERECHOS Y CARGAS COMPATIBLES

4.6. CORRELACION ENTRE FINCAS INICIALES Y FINCAS DE RESULTADO

- CUADRO Nº 4.1 ADJUDICACIONES

- CUADRO Nº 4.2 VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

- CUADRO Nº 4.3 CORRELACIÓN ENTRE FINCAS INICIALES Y FINCAS DE RESULTADO

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. CONCEPTO

5.2. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

5.3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- CUADRO Nº 5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

6. SOLICITUDES

7. CONCLUSION

PLANOS.-

CEDULAS URBANISTICAS.-

ANEXOS.-

ANEXO I. FICHAS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

ANEXO II. NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS FINCAS INICIALES APORTADAS.

ANEXO III. CUADROS NUMÉRICOS.

ANEXO IV. INFORME SERVICIO ECONÓMICO

ANEXO V. INFORME DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA CIVIL

ANEXO VI. SOLICITUDES DE INDEMNIZACION ECONOMICA SUSTITUTIVA.

ANEXO VII. DOCUMENTO NOTARIAL DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE IRUÑESA DE PARQUES
COMERCIALES Y OTRAS DEL GRUPO METROVACESA, S.A.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y AMBITO.

1.1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector ZP-Ch3-2 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación del día 29 de octubre de 2009, publicándose dicha aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región del día 26 de marzo de 2010.

El Plan Parcial delimitaba y unidad de actuación única. El Programa de actuación de la unidad y los Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación fueron aprobados definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno del día 30 de mayo de 2012 que se publicó en el Boletín Oficial de la Región del día 7 de diciembre de 2012.

La escritura de constitución de la junta de Compensación se otorgó por propietarios que disponían de más de 50% del suelo de la unidad el día 21 de junio de 2017, ante la Fe del notario Sr. Orenes Barquero.

Tras la escritura de constitución de la Junta se otorgaron diversas escrituras de adhesión, todas ellas autorizadas por el mismo notario:

- Escritura del día 21 de septiembre de 2017, otorgada por Estación de Servicio Las cumbres, S.L.
- Escritura del día 17 de noviembre de 2017, otorgada por I.G.S. Costa, S.L.
- Escritura de día 11 de diciembre de 2017, otorgada por Construcciones Guifersol, S.A.
- Escritura del día 28 de diciembre de 2017, otorgada por Antonio Sánchez Abellán.
- Escrituras de los días 28 de diciembre de 2017 y 31 de enero de 2018, otorgadas por Negocios Vélez, S.L.

La Junta de Gobierno Municipal mediante acuerdo del día 17 de noviembre de 2017 aprobó la constitución de la Junta de compensación de la unidad de actuación, otorgándole la condición de urbanizadora de dicha unidad.

1.2. OBJETO.

1.2.1. Legislación aplicable.

El presente Proyecto de Reparcelación se elabora observando y aplicando las siguientes Disposiciones Legales y Reglamentarias:

- 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, de Aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, de Aprobación del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Aprobación de 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.

1.2.2. Planeamiento a desarrollar. Antecedentes de ordenación y gestión.

El plan de ordenación que debe desarrollarse es el Plan Parcial que ordena el Sector ZP-CH3-2, de usos terciarios y de actividad económica, situado al Sur de la Autovía A7 y cruzado por los cauces de la rambla de Churra y rambla de Torre-Alcayna.

Como se ha señalado, el Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario del día 29 de octubre de 2009. La superficie total ordenada es de 325.317 m² y descontados los espacios de dominio público la superficie generadora de aprovechamiento es de 287.193 m², dando lugar a un aprovechamiento resultante de 126.364,92 m².

1.2.3. Procedimiento a seguir.

El procedimiento a seguir para la aprobación del Proyecto de Reparcelación es el regulado en el *artículo 202 de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región*.

Conforme a lo regulado en dicho artículo las actuaciones relevantes del prendimiento son las siguientes:

- Redacción del Proyecto de Reparcelación por encargo de la junta de Compensación.
- Presentación en el Ayuntamiento de Murcia para que proceda a su aprobación inicial.
- Información pública y notificación individualizada a todos los titulares de fincas y derechos en la unidad.
- Aprobación definitiva del Proyecto y publicación en el BORM.

- Formalización de la aprobación definitiva en documento público con las formalidades necesarias para que pueda procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

1.2.4. Efectos de la aprobación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, conforme a lo dispuesto en el artículo 203 de la citada Ley 13/2015 los siguientes efectos jurídicos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el Plan Especial y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 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 compensación.

1.3. DELIMITACION. SISTEMA DE ACTUACION.

1.3.1. Delimitación de la Unidad de Actuación. Superficie.

El sector ordenado por el Plan Parcial integra una Unidad de Actuación Única.

Los límites de la unidad de actuación son los siguientes:

- Al Norte, autovía A7.
- Al Sur, sector UD-CH2.
- Al Este, urbanización ladera.
- Al Oeste, sector ZP-CH3-1.

Como se ha indicado la superficie total ordenada por el Plan Parcial es de 325.317 m² descontados los espacios de dominio público viario y público hidráulico de las dos ramblas que atraviesan el Sector, resulta una superficie propia de la unidad de actuación y generadora de aprovechamiento de 287.193 m².

Dichas superficies reales han resultado del levantamiento topográfico conforme se definen en los planos de Información I-03, I-05, I-05-1 e I-05-2 del presente proyecto.

1.3.2. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación aplicable es el de compensación que aparece regulado en los artículos 206 a 211 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Por tanto, el Urbanizador es la Junta de compensación que se encuentra constituida y dotada de personalidad jurídica.

1.3.3. Ordenación y aprovechamiento.

Como se ha señalado, la ordenación a desarrollar viene constituida por la aprobada en el Pla Parcial del Sector ZP-Ch3-2 aprobado definitivamente.

Conforme a dicha ordenación, el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad de Actuación es de 126.364,92 m²t, resultado de aplicar el índice de aprovechamiento 0,44 m²/m² a la superficie total de la Unidad de Actuación de 287.193,00 m².

Conforme al régimen legal de distribución de aprovechamiento, de dicho aprovechamiento total corresponderá el 90 % a los propietarios del suelo y el restante 10 % al Ayuntamiento de Murcia, libre de cargas.

Siendo el índice de aprovechamiento de 0,44 m²t/m², el aprovechamiento que corresponde a los propietarios del suelo, descontado el 10 % de aprovechamiento municipal, es de 113.728,43 m²t/m². Por tanto, el derecho de aprovechamiento de cada propietario será el resultado de aplicar a la superficie de su finca inicial el índice de 0,396 m²t/m².

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO ZP-CH3-2	325.317,00 m²s
Dominio Público Ramblas	33.496,00 m ² s
Dominio Público A-7	4.628,00 m ² s
SUPERFICIE SUJETA A TRANSFORMACIÓN	287.193,00 m²s
INDICE DE EDIFICABILIDAD ADOPTADO (PGMO + 10%)	0,44 m²t/m²s
Índice de edificabilidad de referencia PGMO	0,4 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL	126.364,92 m²t
Cesión al Ayto. Murcia (10%)	12.636,49 m ² t
Aprovechamiento Propietarios	113.728,43 m ² t

1.3.4. Normas particulares de zona.

Para el sector en estudio se tendrán en cuenta las siguientes normas urbanísticas particulares:

- Norma 1: Uso Enclaves Terciarios (RT-CH3.2).
- Norma 2: Uso de Equipamientos Públicos (DE).
- Norma 3: Uso de Espacios Libres (EV, EW).
- Norma 4: Viario, aparcamientos y Centros de Transformación (CT).

NORMA URBANÍSTICA 1.- USO ENCLAVES TERCIARIOS (RT-CH3.2).

1.1. NORMAS DE EDIFICABILIDAD:

Comprende las parcelas denominadas RT-CH3.2 en los planos de Ordenación por tener en cuanto a usos características semejantes a las definidas por el P.G.O.U. para la ordenanza RT-Enclaves Terciarios regulada en el art. 5.21.1 del mismo.

La superficie y edificabilidad es la definida en el “Anexo de Datos Numéricos”, en cualquier caso y mediante Estudio de Detalle, podrá transferirse edificabilidad de una parcela a otra siempre y cuando no se supere el 40% de la edificabilidad de la parcela donante ni el 40% de la edificabilidad de la parcela que lo recibe y se cumplan los restantes parámetros, como ocupación, retranqueos, etc.

1.2. USOS PERMITIDOS:

Uso Global:

- Comercial

Usos compatibles:

- Oficinas y servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Económico-Dotacional, solo el uso pormenorizado de industrias y almacenes de distribución.
- Equipamientos.
- Estaciones de Servicio.
- Espacios Libres.
- Garajes en sótano.

Usos prohibidos:

- Residencial.
- Naves e instalaciones industriales.

Parece conveniente fundir en una sola Norma Urbanística los usos de Equipamientos (Art. 3.6.1) y Servicios en todas sus modalidades (Art. 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 y 3.5.5) en cuanto a normativa de usos, capacidades edificatorias, requerimientos, etc. pasando a, prácticamente, transcribir los de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

USO EQUIPAMIENTO.-

1. Definición y Usos Pormenorizados.

Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- b) Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:
 1. Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.
 2. Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 3. Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.
 4. Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.
 5. Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 6. Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.
- d) Cementerios, considerando el Cementerio Municipal Nuestro Padre Jesús y los muy numerosos cementerios vinculados a pedanías.
- e) Defensa y cárceles.

USO SERVICIOS.-

1.- Generales.

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares

2.- Específicos.

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercio: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.
- b) Oficinas y Servicios profesionales: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.
- c) Restauración: Es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.
- d) Espectáculos y Ocio: Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- e) Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

3.- Condiciones particulares del Uso Comercial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m². que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.
- b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma

firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m².

c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m².

3.1- Superficies de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3.2- Aparcamientos.

En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m² de superficie en nuevos edificios.

4.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales.

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes, oficinas bancarias, agencias inmobiliarias, registros, academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes.

5.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.

Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4.

En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

6.- Usos de Hospedaje.

Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

Cuando el aprovechamiento urbanístico se determine por aplicación de índices de edificabilidad, se establece un 30% de prima de aprovechamiento para uso hotelero, que se calculará en función de la edificabilidad que se destine a dicho uso. En otro caso, la prima del 30% deberá ser justificada mediante Plan Especial.

1.3. PARAMETROS GENERALES:

Edificabilidad: La asignada en el "Anexo de Datos Numéricos".

Ocupación: 60% de la parcela neta.

Edificación: Exenta, en parcela mediana o grande.

Altura: En función del uso concreto:

- Para los usos: comercial, restauración, espectáculos y ocio, y almacenes de distribución: máximo 4 plantas o 20 m. y mínimo 1 planta o 5 m.
- Para el uso de oficinas y servicios profesionales, y hospedaje: máximo 20 plantas o 70 m. y mínimo 4 plantas y 20 m.

Parcela mínima: 1.000 m².

Retranqueos. Se respetarán los especificados en la documentación gráfica.

Separación a calle: Serán las que se marcan en los planos del Plan Parcial como área de movimiento de la edificación.

Separación a linderos privados sobre rasante: 1/10 de la altura, con un mínimo de 3 m. en todos los casos, salvo acuerdo entre propietarios colindantes y previa ordenación volumétrica mediante Estudio de Detalle o Proyecto de Obras simultáneo, que de solución adecuada a la

colindancia de las edificaciones previstas, teniendo en cuenta lo establecido anteriormente. En ningún caso, podrán quedar medianeras vistas.

NORMA URBANÍSTICA 2.- USO EQUIPAMIENTOS DE INTERÉS PÚBLICO (DE):

2.1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

El art. 106.f).2 del T.R.L.S.R.M. establece para los sectores de actividad económica, la necesidad de destinar las parcelas de equipamiento público a usos deportivos y sociales preferentemente, en proporción a las necesidades propias del sector.

USO EQUIPAMIENTOS AMBITO LOCAL (DE)

La parcela mínima de equipamiento en planes especiales dentro de suelo urbano será de 500 metros cuadrados, salvo razones justificadas que determinen una dimensión inferior. En caso de suelo urbanizable ésta será de 1.000 metros cuadrados, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500, sin perjuicio de lo dispuesto en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Las condiciones de edificación con carácter general de los equipamientos, según los distintos supuestos, serán las siguientes:

a) Equipamiento directamente ordenado por el Plan General.

1. Zonas donde la edificación debe alinearse a vial y entre medianeras:

El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.

La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

2. Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones: De retranqueo mínimo de 3 m. al lindero frontal, y de $\frac{1}{2}$ la altura de la edificación al resto de linderos. El índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m².

b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo:

El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m²/m², tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

c) Equipamiento en suelo no urbanizable:

El índice máximo de edificabilidad será de 0,5 m²/m².

d) Equipamiento no establecido expresamente por el planeamiento, cuya implantación se derive de la aplicación del párrafo 2 del artículo 3.6.3: Las condiciones de edificación se ajustarán a las del precedente apartado a) siempre que la altura no supere en más de una planta, ni la edificabilidad en más de un 30%, las magnitudes respectivas que resulten de la aplicación de las ordenanzas de la zona correspondiente.

2.3.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m².

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

2.4.- EDIFICABILIDAD.

La que fija el P.G.O.U. para equipamientos de ámbito local (DE) en suelo urbano es de 2 m²/m²., siendo esa edificabilidad la que adoptamos.

2.5.- OTROS PARÁMETROS:

El resto de los parámetros son los generales de la NORMA URBANÍSTICA 1.

NORMA URBANÍSTICA 3.- USO ESPACIOS LIBRES (EV, EW):

3.1. CONDICIONES PARTICULARES- EV.

Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie de la zona verde. Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Podrá albergar el tanque de tormenta en el subsuelo, tratando debidamente su superficie como espacio peatonal y diseño adecuado al entorno.

3.2. CONDICIONES PARTICULARES- EW.

Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías

de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

3.3.- PLANTACIONES.

Se tenderá a especies autóctonas o asimiladas, adaptadas a las condiciones hídricas de sequía. Se estará en todo a las O.O.M.M. del P.G.O.U. de Murcia y disposiciones complementarias que le afecten.

Se adjunta a este Plan Parcial, como Anexo, un Estudio de Incidencia Ambiental que se refiere al influjo que los ruidos de la Autovía tienen sobre la Urbanización. Las edificaciones, quedan distantes del trazado de isófonas máximas tolerables, 70 decibelios de día y 65 de noche.

Los Espacios Libres y zonas deportivas se proyectan fuera de la influencia de ruidos en los niveles no tolerables, se establecerán medidas correctoras si en algún punto se vieran bajo dicha influencia. No obstante junto a la autovía A-7 se proyecta una pantalla fonoabsorbente sobre terraplén al objeto de servir de apantallamiento para conseguir el nivel de ruidos adecuado y, así, dar viabilidad a la zona verde EV03 proyectada.

NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT):

Se proyecta un viario principal que procura los accesos a las manzanas. El posible viario interior de las mismas, aun siendo de régimen privado, cede el uso público en superficie.

La NORMA URBANÍSTICA 1 fija para cada uso pormenorizado el número de aparcamientos que se mueve en una banda de 1/100 m² construidos hasta 1/25 m² construidos en función de uso, quedando allí perfectamente determinado.

Los proyectos correspondiente de edificación deberán proyectar el número de plazas precisas en función de los estándares fijados para cada uso concreto, en el interior de las parcelas adscritas a cada edificio, o en parcela independiente, proindivisa o no, pero que, en cualquier caso, acoja el número de plazas de aparcamientos precisas para el conjunto de edificios a los

que sirve; de este número de aparcamientos se deducirá el proyectado como de acceso y uso público para cumplir lo establecido en el art. 106 del TRLSRM de 1/100 m2 construidos.

Se proyectará una plaza para minusválidos por cada cincuenta aparcamientos o fracción. La dimensión de las plazas de aparcamientos y calles de circulación, señalización vertical, horizontal, iluminación, etc. cumplirán las Normas y O.O.M.M. al respecto, y muy especialmente el número porcentual y dimensiones de plazas para minusválidos.

Los accesos al interior de cada parcela y/o manzana podrán hacerse por el punto más adecuado, tanto para el vial correspondiente como para el parking, justificándose la solución adoptada atendiendo especialmente a los siguientes criterios:

- a) Ubicación de acceso al parking y salida del mismo en función de la situación más favorable al tráfico del viario principal proyectado en el Plan Parcial.
- b) Atención especial a la fluidez de entrada y salida de usuarios.
- c) Claridad y sencillez en la comprensión de los flujos circulatorios interiores relacionados con los exteriores.
- d) El número de aparcamientos públicos suprimidos por los accesos deberán ser incrementados en el interior de las parcelas.
- e) Los parkings serán de uso público, libre y gratuito, para vehículos de usuarios, pudiendo disponerse en el interior de las parcelas aparcamientos de dimensiones especiales para vehículos de transporte colectivo. La equivalencia para el computo general será: número de asientos/4 = número de plazas para coches.

CENTROS DE TRANSFORMACION (CT).

Definición y Usos Pormenorizados.

Corresponden a este concepto los espacios destinados a albergar los centros de transformación que proporcionaran suministro eléctrico a las distintas parcelas tanto privadas como públicas, así como al alumbrado público de los viales y espacios verdes.

Condiciones particulares:

Parcela mínima	20 m ² .
Altura máxima	3 metros / 1 planta.
Edificabilidad	No computa a efectos de edificabilidad
Ocupación	100 % de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación pública para suministro eléctrico.

3.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Según establece la Demarcación de Carreteras del Estado en su último informe, se han de incorporar a las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial las siguientes determinaciones:

- No se realizarán actuaciones en la zona de influencia de la autovía A-7 sin disponer previamente de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado.
- Las conducciones de saneamiento y sus pozos de registro se situarán fuera de la zona de servidumbre (plano P-6).
- La traza de las tuberías de la red de telecomunicaciones, de abastecimiento de agua potable y de gas, en ningún momento invadirá la zona de servidumbre de la autovía (planos P-7, P-10 y P-11).
- Las luminarias de las calles H y h se sitúan fuera de la zona de servidumbre de la autovía (plano P-8).
- Toda actuación que se realice junto a los márgenes de las carreteras estatales, deberá disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han proyectado los drenajes existentes. Además no se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la carretera.
- Todo Plan Parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico adecuados. Esta Demarcación de Carreteras no se responsabiliza de la eficacia o no de dichos sistemas, correspondiendo según la legislación vigente al promotor la adopción de medidas necesarias que limiten los efectos producidos por el ruido.

Así mismo la Confederación Hidrográfica del Segura determina que se ha de incorporar a las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial lo siguiente:

- En el procedimiento de licencia de obras de las edificaciones en la zona de policía de la Rambla de Torre Alcayna de las manzanas 5, 6, 7 y 9, se deberá solicitar autorización previa a la Confederación Hidrográfica del Segura.
- Se deberá solicitar autorización previa a la CHS para los Proyectos de Urbanización y del interceptor de pluviales.

2. RELACION DE FINCAS APORTADAS Y TITULARES.

2.1. RELACION DE FINCAS APORTADAS Y TITULARES.

Seguidamente se incorpora una ficha de cada una de las fincas iniciales sujetas a reparcelación, indicando números de orden; finca registral; referencia catastral; descripción de la finca; titular; superficie generadora de aprovechamiento conforme a medición topográfica; estado de cargas y elementos indemnizables.

Como se verá, en algunos casos una finca registral está integrada por dos o más catastrales y viceversa.

Nº de orden: 1

Finca Registral: 28.630

Referencia catastral: 2916701XH6131N0001AA

Descripción: Rústica: Trozo de tierra sita en término municipal de Murcia, partido de Espinardo, pago Churra. Tiene una superficie de treinta y ocho mil m², o sean, tres hectáreas, ochenta áreas. Linda: Norte, Autovía Murcia-Alicante; Sur, Rambla de Churra y Plan Parcial La Ladera; Este, Plan Parcial La Ladera; y Oeste, Rambla de Churra.

Titular: Ataraxia Ibérica, S.L., por título de compraventa según la escritura pública autorizada por el Notario Francisco Consegal García de 13 de abril de 2018.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 36.854,97 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 2 y 8 (Estas fincas, pertenecientes al mismo titular, integran tres fincas registrales y tres catastrales, por lo que se considera conveniente elaborar ficha conjunta.)

Finca Registral: 5.536; 7.532 y 40.420

Referencias catastrales: 2813812XH6121S0001AG; 2813813XH6121S0000LF y 3012601XH6121N0001EU

Descripción: Finca registral 5.336. Rústica: Trozo de tierra seco, situado en término de Murcia, partido de Churra, paraje denominado Flor de Lis, que tiene de cabida diez hectáreas, sesenta y

dos centiáreas equivalentes a ochenta y nueve tahúllas y cuatro ochavas y un metro. Linda: Norte, tierras de Don Diego Aguilar Amat y Marín Barnuevo, camino de servidumbre de siete metros en medio, propiedad de ambas fincas; Sur, resto de fincas de que se segrega que conserva el vendior en gran parte de este lindero camino propiedad de dicho resto por el que tiene derecho de paso la parcela que se describe, con una anchura de cinco metros y medio, aproximadamente; Este, rambla de churra y Oeste, otra rambla y al otro lado de dicha rambla están las tierras de don Antonio Sánchez Serrano. De la superficie expresada, siete hectáreas, cuarenta y nueve áreas y seis centiáreas, o sea sesenta y siete tahúllas pueden ser aptas para riego, en su día, y el resto de la superficie o sea dos hectáreas, cincuenta y un áreas y cincuenta y seis centiáreas están destinadas a caminos y vertientes a ramblas. Tiene derecho, para en su día, al riego de la concesión que se expresa en la escritura que se inscribe. Después de varias segregaciones queda un resto no descrito de ocho hectáreas, cincuenta y siete áreas, ochenta y seis centiáreas y sesenta y ocho decímetros cuadrados.

Finca registral 7.532. Rústica: Trozo de tierra de secano sita en término de Murcia, partido de Churra, de caber setenta y dos áreas, treinta centiáreas, que linda: Norte, el aquí comprador en parcela de esta misma procedencia; Sur, parcela de igual procedencia que se vendió a don Juan Palazón delgado; Este, el mismo comprador en ésta, en parcela de igual procedencia, camino por medio; y Oeste, María del Carmen Sánchez Gallego, Rambla por medio.

Finca registral 40.420. Aprovechamiento Urbanístico de cinco mil setecientos diez como trece metros cuadrados en el Plan Especial de accesos a los sectores del Ensanche Norte, tramo "I" y duplicación del Puente sobre la A-7, en el partido de Churra, término de Murcia, en el desarrollo del Sector ZP-Ch3.

Titular: Antonio Sánchez Abellán, por título respecto de la FR 5.336 y 7.532, de donación según escritura pública autorizada por el notario Carlos Peñafiel del Río, el día 5 de agosto de 1999. Respecto de la finca 40.420, por título de aprovechamiento urbanístico según mandamiento administrativo de la Gerencia de Urbanismo de Murcia del día 24 de enero de 2006.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: La superficie de las tres fincas propiedad del Sr. Sánchez Abellán generadora de aprovechamiento alcanza 79.232,09 m².

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 3

Finca Registral: 5.948

Referencia catastral: 3012602XH6131S0001SL

Descripción: Rústica: Trozo de tierra de secano situada en término municipal de Murcia, partido de Churra, paraje denominado Flor de Lis. Que linda: Norte, parcela de don Francisco Sánchez Peñalver; Este, rambla de churra; Sur, fincas segregadas de ésta; y Oeste, camino de servidumbre de la Finca y al otro lado resto de la Finca Matriz de donde se segrega. La finca ocupa una superficie sin determinar de tres mil seiscientos setenta y cinco metros seis mil seiscientos sesenta y ocho centímetros cuadrados. Se hace constar que la finca de este número forma parte del Plan Parcial denominado "Parque de Actividades Económicas del Norte al Este de la Nueva Penetración Norte. Churra" ZPCH3 2 (este); y que así mismo, la total de tres mil cincuenta y siete metros quince decímetros cuadrados.

Titular: Isabel Martínez Ortuño, por título de adjudicación en escritura pública del notario Don Carlos de Andrés Vázquez Martínez de Alcantarilla, el día 27 de diciembre de 2007.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.094,92 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 4

Finca Registral: 13.599

Referencia catastral: 3012603XH6131S0001ZL

Descripción: Rústica: Trozo de tierra en este término, partido de Churra, paraje denominado "Flor de Lis" , que tiene una cabida de treinta y seis áreas, setenta y cinco centiáreas, sesenta y seis decímetros y sesenta y seis centímetros cuadrados, equivalentes a tres tahúllas, dos ochavas y diez brazas aproximadamente, que linda: Norte, con resto de finca de donde esta procede, que se reserva el donante; Sur, finca que se dona a José Valera Meroño; Este, Rambla de Churra; y Oeste, camino de servidumbre de la finca. De la superficie expresada, dos tahúllas, dos ochavas y veintiuna brazas aproximadamente, o sea, veintiséis áreas, ocho centiáreas, sesenta y seis decímetros y sesenta y seis centímetros cuadrados, pueden ser aptas para riego y el resto de la superficie, o sea siete ochavas, veinte brazas y media aproximadamente, equivalentes a diez áreas y sesenta y siete centiáreas, están destinadas a caminos y vertientes a ramblas. Tiene derecho al riesgo de cierta concesión, lo cual se consigna como circunstancia descriptiva.

Titular: Isabel Martínez Ortuño y José Manuel Moreno Martínez, titulares con carácter ganancial del 33,333333%; María Antonia Martínez Ortuño y José Ángel Gil Soler, titulares con carácter ganancial del 33,333333% y Manuel Martínez Ortuño, titular del 33,333333%, todo ello por título

de adjudicación en escritura pública del notario Don Carlos de Andrés Vázquez Martínez de Alcantarilla, el día 27 de diciembre de 2007.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.172,97 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 5

Finca Registral: 13.597

Referencia catastral: 3012604XH6131S0001UL

Descripción: Rústica: Trozo de tierra en este término, partido de Churra, paraje denominado "Flor de Lis", que tiene una cabida de treinta y seis áreas, setenta y cinco centiáreas, sesenta y seis decímetros y sesenta y seis centímetros cuadrados, equivalentes a tres tahúllas, dos ochavas y diez brazas aproximadamente, que linda: Norte, con resto de finca de donde esta procede, que se dona a Eusebio Valera Meroño; Sur, de Don Francisco Sánchez Espín; Este, Rambla de Churra; y Oeste, camino de servidumbre de la finca. De la superficie expresada, dos tahúllas, dos ochavas y veintiuna brazas aproximadamente, o sea, veintiséis áreas, ocho centiáreas, sesenta y seis decímetros y sesenta y seis centímetros cuadrados, pueden ser aptas para riego y el resto de la superficie, o sea siete ochavas, veinte brazas y media aproximadamente, equivalentes a diez áreas y sesenta y siete centiáreas, están destinadas a caminos y vertientes a ramblas. Tiene derecho al riesgo de cierta concesión, lo cual se consigna como circunstancia descriptiva.

Titular: Isabel Martínez Ortuño y José Manuel Moreno Martínez, titulares con carácter ganancial del 33,333333%; María Antonia Martínez Ortuño y José Ángel Gil Soler, titulares con carácter ganancial del 33,333333% y Manuel Martínez Ortuño, titular del 33,333333%, todo ello por título de adjudicación en escritura pública del notario Don Carlos de Andrés Vázquez Martínez de Alcantarilla, el día 27 de diciembre de 2007.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.393,78 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 6

Finca Registral: 10.995

Referencia catastral: 3012605XH6131S0001HL

Descripción: Urbana antes Rústica: Trozo de tierra en término de Murcia, partido rural de Churra, trozo de tierra, secano apto para riesgo en su día, en este término, partido de Churra. Según el título, hoy gran parte de esta finca se encuentra dentro del perímetro del Sector ZP-Ch3-2 Este, y forma parte del Plan Parcial denominado "Parque de Actividad Económica del Norte al Este de la nueva penetración Norte. Churra, ZP-Ch3-2 Este. De haber sesenta y cinco áreas, noventa y nueve centiáreas y dieciséis decímetros cuadrados, igual a cinco tahúllas y veinticinco brazas, de las que cincuenta y cuatro áreas, ochenta y una centiáreas y dieciséis decímetros, o cuatro tahúllas y veinticinco brazas son tierra laborable, y once áreas, dieciocho centiáreas, igual a una tahúlla son vertientes de rambla, que linda: Norte: tierras de José Valera Fernández: Sur, las de Joaquín Rodríguez López; Levante, Rambla y Poniente, camino de la finca matriz, del que la mitad de su cabida en toda su confrontación va incluida en la de esta finca.

Titular: I.G.S COSTA, S.L., por título de compraventa autorizada por el notario Carlos de Andrés Vázquez Martínez der Alcantarilla, el día 21 de julio de 2006.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 5.689,86 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 9

Finca Registral: 8.040

Referencia catastral: 2813811XH6121S0001WG

Descripción: Urbana antes Rústica: Trozo de tierra situada en Churra, en término de Murcia. Hoy se encuentra dentro del perímetro del Sector ZP-Ch3 (Este), según revisión del PGOU de fecha 2001. De una superficie de seis mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, que linda: Norte, parcela de igual procedencia que se vendió a Francisco Sánchez Peñalver; Sur, la que se vendió a Juan Garrigós Martínez; Este, otra parte de la misma procedencia que se vendió a Francisco Sánchez Peñalver, camino en medio; y Oeste, María del Carmen Sánchez Gallego, rambla por medio. La descrita finca, forma parte del Plan Parcial denominado Parque de actividad económica del Norte al Este de la Nueva Penetración Norte. Churra, ZP.CH3-2

Titular: Hamptons Bay Investments, S.L., por título de compraventa según resulta en escritura pública por el notario Damián Pedro Uzquiza Heras de Murcia, el día 8 de julio de 2011.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 4.961,50, m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 10

Finca Registral: 11.085

Referencia catastral: 2813810XH6121S0001HG

Descripción: Rústica: Trozo de tierra seco en término de Murcia, partido de Churra, que tiene una cabida de ochenta y cuatro áreas y ochenta centiáreas, equivalentes a siete tahúllas, cuatro ochavas y veintidós brazas, que linda: Norte, parcela de Don Juan Palazón Delgado; Sur, otra finca de Don José Valera Fernández; Levante, Don José Valera Fernández y de Don Francisco Sánchez Peñalver, y Oeste, finca de Don Juan José Gomáriz Meroño, y rambla por medio. Dentro de esta finca existe una casa de planta baja destinada a almacén de aperos de labranza con una superficie aproximada de cien metros cuadrados.

Titular: Negocios Vélez, S.L., por título de aportación social según resulta de escritura pública autorizada por el notario María de los Ángeles Trigueros Parra de Murcia, el día 19 de enero de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 6.496,44 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 11

Finca Registral: 7.520

Referencia catastral: 2813808XH6131S0001WL

Descripción: Rústica: Trozo de tierra seco en término de Murcia, partido de Churra, de haber seis mil noventa y tres metros cuadrados, que linda: Norte, parcela de esta procedencia que se vendió a Josefa Valero Fernández; Sur, Doña María Eugenia Aguilar Amat, camino propio en medio; Este, parcela de igual procedencia propiedad de Don José Valera Fernández, y Oeste, la que se vendió a Juan José Gomariz Meroño, rambla en medio.

Titular: Anida Operaciones Singulares, S.A., por título de adjudicación judicial, según mandamiento judicial expedido por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Murcia en fecha 26 de marzo de 2018.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 4.967,43 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 12

Finca Registral: 10.993

Referencia catastral: 3110201XH6131S0001GL

Descripción: Rústica: Trozo de tierra, secano apto para riego en su día, en este término, partido de Churra, de haber treinta y tres áreas, cincuenta y cuatro centiáreas, igual a tres tahúllas, aproximadamente. Linda: Norte, tierras de José Valera Fernández, camino de la finca matriz en medio, cuya mitad del camino en su confrontación va incluido en la cabida de esta finca; Sur, resto de finca, en parcela que se vende a Joaquín Rodríguez López; Levante, resto de finca, camino de la finca matriz por medio, cuya mitad, en toda su confrontación, va incluido en la cabida de esta finca; y Poniente, resto de finca.

Titular: Hampostons Bay Investments, S.L., por título de adjudicación judicial según mandamiento expedido por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Murcia el día 17 de abril de 2018.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.685,98 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 14

Finca Registral: 19.355; 19.357 y 19.359

Referencia catastral: 2813801XH6121S0001IG

Descripción: FR 19.355. Rústica. Una tierra riesgo por goteo elevada de la acequia de Churra la Nueva, en término de Murcia, partido de churra, que ocupa una superficie de una hectárea, cuarenta y un áreas y ochenta y ocho centiáreas, o doce tahúllas, cinco ochavas y diecisiete

brazas. Lindando: Norte, Autovía del Mediterráneo, camino por medio; Sur, tierras de José Antonio Hernández García; Este, rambla nombra de Quijano; y Oeste, tierras de esta misma pertenencia o sea de la vendedora, camino medianero por medio, y con tierras de Juan Antonio Nicolás Gaspar.

FR 19.357. Rústica. Una tierra riesgo por goteo elevada de la acequia de Churra la Nueva, en término de Murcia, partido de churra, que ocupa una superficie de treinta y cinco áreas cincuenta y ocho centiáreas, actualmente sus linderos son: Norte, Autovía del Mediterráneo, camino por medio; Sur, camino medianero, hoy Metropolitana propietaria de inmuebles comerciales, S.A. y en parte Juan Antonio Nicolás Gaspar; Este, porción segregada y vendida a Juan Antonio Nicolás Gaspar, en parte, María Carmen Fuster Sánchez, camino medianero en medio; y Oeste, hoy Patricio Sabater Martínez y Carmen Muñoz Albaladejo, camino medianero de las Canteras por medio.

FR 19.359. Rústica. Trozo de tierra riego por goteo de agua elevada de la acequia de Churra la Nueva, en término de Murcia, partido rural de Churra, con una superficie de dos áreas y ochenta centiáreas. Linda al Norte, camino de Servicio de la Autovía del Mediterráneo; Sur, y Este, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. camino por medio; y Oeste, Fernando Verdú Hurtado y Carmen Muñoz Albaladejo.

Titular: Metrovacesa suelo y promoción, S.A., por título de escisión de sociedad, según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid el día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico:
18.020,66 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 15

Finca Registral: 19.443

Referencia catastral: 2813802XH6121S0001JG

Descripción: Rústica. Una tierra de veintidós áreas treinta y seis centiáreas, en término municipal de Murcia, partido de Churra "Flor de Lis", de riego por goteo de la Acequia de Churra la Nueva a motor. Linda: Norte, Iruñesa de Parques comerciales, S.A.; Poniente, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.; Mediodía, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. camino medianero en medio; y Levante, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.

Titular: Metrovacesa suelo y promoción, S.A., por título de escisión de sociedad, según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid el día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 2.144,22 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 16

Finca Registral: 23.268

Referencia catastral: 2813803XH6121S0001EG

Descripción: Rústica. Una tierra de secano, hoy se riega por goteo, en término de Murcia, partido de Churra, con una superficie de cuarenta y una áreas, sesenta y dos centiáreas, equivalentes a tres tahúllas, cinco ochavas y veinticinco brazas, linda: Norte, Sur y Oeste con Iruñesa Parques Comerciales, S.A. y Este con rambla de Quijano.

Titular: Metrovacesa suelo y promoción, S.A., por título de escisión de sociedad, según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid el día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 4.258,91 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 17 y 18

Finca Registral: 7.232

Referencia catastral: 2813804XH6121S0001SG

Descripción: Rústica. Suerte de tierra secano, con porción a riego, en término de Murcia, partido de Churra, paraje de Juan Gomáriz, cuya superficie ha quedado concretada a dos hectáreas, ochenta y ocho áreas, cuarenta y tres centiáreas y cuarenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, tierras de Soledad Gallego Franco y María del Carmen Sánchez Gallego y don Antonio Sánchez Abellán, así como igualmente camino medianero denominado de las Canteras; Sur o Mediodía, herederos de Don Juan Aguilar, María del Carmen Soledad Sánchez Gallego, ambas en parte, camino de Don Víctor por medio; Este o Levante, Rambla de Quijano, y en parte herederos de Don Juan Aguilar, camino de Don Víctor por medio y tierra de Juan Culón; y Oeste o Poniente, tierra de María de la Concepción Sánchez Gallego. De Sur a Norte existe una servidumbre de

paso de agua para riego de las tierras que se reserva la Sra. María del Carmen Soledad Sánchez Gallego.

Titular: Metrovacesa suelo y promoción, S.A., por título de escisión de sociedad, según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid el día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 33.201,09 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 19, 20 y 21

Finca Registral: 28.616

Referencia catastral: 2813807XH6121S0001HG

Descripción: Rústica. Suerte de tierra secano sito en Murcia, partido de Churra, de haber según medición topográfica diez mil ochocientos cincuenta y tres metros y veinticinco decímetros cuadrados. Actualmente linda: Norte, Juan Palazón Delgado, Rambla por medio; Sur, Eusebio Valera Fernández, camino por medio; Este, don José Valera y Don Juan Palazón; y Oeste, Iruñesa de Parques comerciales, S.A.

Titular: Metrovacesa suelo y promoción, S.A., por título de escisión de sociedad, según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid el día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 9.284,14 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 22

Finca Registral: 12.578

Referencia catastral: 3008701XH6121S0001WG

Descripción: Rústica. Suerte de tierra secano sito en término municipal de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego, de haber trece áreas, cincuenta y ocho centiáreas y ochenta decímetros cuadrados. Linda al Norte, con Juan José Gomáriz, Iruñesa de Parques Comerciales,

S.A. camino por medio; al Sur, Eusebio Valera Fernández; al Este, con Júver; y al Oeste, con Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.

Titular: Metrovacesa suelo y promoción, S.A., por título de escisión de sociedad, según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid el día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 1.702,15 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 23

Finca Registral: 9.769

Referencia catastral: 3008702XH6121S0001AG

Descripción: Rústica. Suerte de tierra secano, situado en término municipal de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego, de caber dos tahúllas y cinco ochavas, equivalentes a treinta áreas y cincuenta centiáreas, que linda: Norte, camino; Sur y Este, resto de finca matriz de donde ésta se segrega; y Oeste, con las tierras de Eusebio Valera Fernández y José María Meroño Espinosa.

Titular: Altamira Santander Real Estate, S.A., título de adjudicación judicial según mandamiento judicial expedido por el Juzgado de 1ª instancia nº 5 del día 21 de junio de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.075,78 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 24

Finca Registral:

Referencia catastral: 3008703XH6121S0001BG

Descripción: Finca comprendida en la unidad de actuación única del Sector ZP-Ch3-2, que tiene una superficie de 1.490,82 m² y linda al Norte, con Metrovacesa; Este, Altamira Santander Real Estate, S.A.; Sur Baraka Renta, S.L.U. y Oeste vial que la separa del Sector ZP-Ch3-1.

Titular: Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 1.490,82 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 25

Finca Registral: 12.572

Referencia catastral: 3008704XH6120N0001YD

Descripción: Urbana: Un trozo de tierra seco en término municipal de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego, de novecientos veinticuatro metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, que linda: Norte, Iruñesa, Sur, Manuel Alcaraz Cánovas; Este, resto de finca matriz de donde esta segregado, y al Oeste, finca segregada.

Titular: Baraka Renta, S.L.U., por título de compraventa mediante escritura pública del notario José Miguel Orenes Barquero de Murcia, el día 31 de enero de 2018.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 935,74 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 26

Finca Registral: 20.004

Referencia catastral: 3008717XH6120N0001RD

Descripción: Rústica. Trozo de tierra seco en término de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego de caber nueve áreas, veintinueve centiáreas y setenta y tres decímetros cuadrados, que linda; al Norte, trozo que adquirió Don Gonzalo López García, hoy de Doña Francisca Agudo Sandoval; Sur, finca de Don Matias Meroño Espinosa, hoy de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.; al Este, Don Enrique Birruzo Alarcón, hoy de Altamira Santander Real Estate, S.A. y al Oeste, trozo segregado de la finca matriz de igual procedencia vendido a "Maguitel, S.A.", hoy vial llamado Avenida Princesa de Doña Letizia.

Titular: Estación de Servicio Las Cumbres S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Ana María Giménez Gómez de Murcia, el día 28 de agosto de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 952,71 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 27

Finca Registral: 12.570

Referencia catastral: 3008705XH6120N0001GD

Descripción: Rústica. Trozo de tierra seco, situado en el término de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego de caber cinco áreas, ochenta y cinco centiáreas y ochenta decímetros cuadrados. Linda al Norte, con finca de Matías Meroña Espinosa, al Sur, con finca de Ginés Meroña Espinosa; al Este, con resto de la finca que se segrega; y al Oeste, con un camino.

Titular: Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., por título de escisión de sociedad según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid, del día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 776,85 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 28

Finca Registral: 12.574

Referencia catastral: 3008706XH6130N0001QJ

Descripción: Rústica. Trozo de tierra seco, situado en el término municipal de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego de caber ocho áreas, cincuenta y ocho centiáreas y ochenta decímetros cuadrados. Linda al Norte, con Manuel Alcaras; al Sur, Bienvenido García Botía; al Este con Juver; y al Oeste, con Iruñesa de Parques comerciales, S.A.

Titular: Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., por título de escisión de sociedad según resulta de escritura pública del notario Antonio Morenés Giles de Madrid, del día 18 de febrero de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 1.093,44 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 29

Finca Registral:

Referencia catastral: 3008707XH6130N0001PJ

Descripción: Finca comprendida en la unidad de actuación única del Sector ZP-Ch3-2, que tiene una superficie de 775,61 m², lindando al Norte con Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.; Este y Sur, Altamira Santander Real Estate, S.A. y Oeste vial que la separa del Sector ZP-Ch3-1.

Titular: Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 775,61 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 30

Finca Registral: 18.528

Referencia catastral: 3010801XH6131S0001QL

Descripción: Rústica. Trozo de tierra, secano apto para riego en su día, en este término, partido rural de Churra, de caber once tahúllas, una ochava y veintiocho brazas, equivalentes a una hectárea, veinticinco áreas, cincuenta y ocho áreas y quince decímetros cuadrados, de las que una tahúlla, igual a once áreas y dieciocho centiáreas es de rambla, y el resto tierra secano.- Linda: Norte, tierras de Don Juan José Gomáriz Meroño, camino en medio; Sur, las de Don Diego Aguilar Amat; Este, las de Don Joaquín Rodríguez López y en parte Doña Concepción Valera Meroño; y Oeste, las de Don Enrique Birruero y en parte de Doña Concepción Valera Meroño, en ambos camino en medio.

Titular: Altamira Santander Real Estate, S.A., por título de adjudicación judicial según mandamiento expedido por el Juzgado de 1ª instancia, nº 5 de Murcia, el día 21 de junio de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.646,33 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 31

Finca Registral: 9.771, 9.777, 10.991, 11.461

Referencia catastral: 3008708XH6130N0001LJ

Descripción: FR 9.771. Urbana. Trozo de tierra secano, situado en término de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego de superficie cuatro mil doscientos treinta y nueve metros cuadrados, y linda: Norte, Don Andrés Campuzano García; Sur, Don Francisco García Ortega; Este, resto de la finca matriz de donde ésta se segregó, y Oeste, finca segregada. La finca descrita es el resto de la de este número, después de la segregación practicada según nota al margen de la inscripción 3ª.

FR. 9.777. Urbana. Trozo de tierra secano, situado en término de Murcia, partido rural de Churra, apto para riego, de haber nueve tahúllas cuatro ochavas y dieciséis brazas, equivalentes a una hectárea, seis áreas y noventa centiáreas, que linda: Norte y Saliente, resto de finca matriz de donde ésta se segrega; Mediodía, Doña Concepción Sánchez Gallego; y Poniente; Francisco García Ortega.

FR. 10.991. Rústica. Trozo de tierra, secano apto para riego en su día, en este término, partido de Churra, de haber quince áreas, igual a una tahúlla, dos ochavas y veinticuatro brazas, aproximadamente. -Linda: Levante, camino de servidumbre de la finca matriz cuya mitad en toda su confrontación va incluida en la cabida de esta finca y que lo separa del resto de finca; Norte, tierras de José Valera Fernández; Sur, otra finca del aquí comprador; y Poniente, José María Meroño Espinosa.

FR. 11.461. Urbana. Un trozo de tierra huerta, riego moreral en término municipal de Murcia, partido de Cabezo de Torres, de superficie mil doscientos setenta y dos metros, y linda; Norte, Don Ginés Meroño Espinosa, actualmente Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.; Sur y Este propiedad de Don Enrique Birruero Alarcón, y Oeste, finca segregada. La finca descrita es el resto de la de este número, después de la segregación practicada según nota al margen de la inscripción 3ª.

Titular: Altamira Santander Real Estate, S.A., por título de adjudicación judicial según mandamiento expedido por el Juzgado de 1ª instancia nº 5 de Murcia, el día 21 de junio de 2016.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico:
17.933,84 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 32

Finca Registral: 9.773

Referencia catastral: 3008709XH6130N0001TJ

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, que ocupa mil doscientos cincuenta y un metros y noventa y siete decímetros cuadrados, y linda: parcela vendida a Enrique Birruero Alarcón; Sur, terrenos de Raúl Navarro, Este, resto de finca matriz de donde esta se segregó, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Don Andrés Martínez Pertusa de Murcia, el día 20 de julio de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 1.342,60 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 33 y 42

Finca Registral: 16.075

Referencia catastral: 3008711XH6130N0001LJ y 3008719XGH6130N0001XJ

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, PARAJE Juan Gomariz, que ocupa mil trescientos cinco metros y diecinueve decímetros cuadrados, y linda: Norte, propiedad de Francisco "El Jeroma" y en parte Enrique Birruero; Sur, trozo de tierra prometida en venta a Antonio Manuel Lorente Palazón; Este, Rambla dl Quijano, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Ana María Giménez Gómiz de Murcia, el día 5 de junio de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 1.263,14 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 34 y 41

Finca Registral: 16.073

Referencia catastral: 3008718XH6130N0001DJ y 3008710XH6130N0002AK

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, paraje de Juan Gomariz, que ocupa mil setenta y dos metros y treinta y seis decímetros cuadrados, y linda: Norte, Santos Morales Martínez; Sur, Esteban Martínez Cañadas; Este, Rambla de Quijano, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Don Andrés Martínez Pertusa de Murcia, el día 25 de mayo de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 1.072,37 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 35 y 40

Finca Registral: 16.089

Referencia catastral: 3008712XH6130N0002YK y 3008722XH6130N0001XJ

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, paraje de Juan Gomariz, que ocupa setecientos cuarenta y cuatro metros y veinte decímetros cuadrados, y linda: Norte, Antonio Manuel Lorente Palazón; Sur, trozo de tierra de igual procedencia, prometida en venta a Francisco García Martínez; Este, Rambla del Quijano, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Don Andrés Martínez Pertusa de Murcia, el día 25 de mayo de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 818,34 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 36

Finca Registral: 22.412

Referencia catastral: 3008721XH6130N0001DJ

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, paraje de Juan Gomariz, que ocupa dos mil setecientos cincuenta y seis metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, y linda: Norte, la prometida en venta a Esteban Martínez Cañadas; Sur, la prometida en venta a Cayetano Espejo Balanza; este rambla de Quijano, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Don Andrés Martínez Pertusa de Murcia, el día 27 de noviembre de 2007.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 3.405,48 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 37

Finca Registral: 16.093

Referencia catastral: 3008720XH6130N0001RJ

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, paraje de Juan Gomariz, que ocupa seiscientos cuarenta y nueve metros y noventa y nueve decímetros cuadrados, que linda: Norte, trozo de tierra prometida en venta Francisco García Martínez; Sur, la prometida en venta a José Gaspar Sánchez; Este, rambla de Quijano, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Don Andrés Martínez Pertusa de Murcia, el día 26 de mayo de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 676,31 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 38

Finca Registral: 16.087

Referencia catastral: 3008715XH6130N0001OJ

Descripción: Urbana. Un trozo de tierra seco, hoy destinado a solar, sito en término de Murcia, partido de Churra, paraje de Juan Gomariz, que ocupa una superficie de quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados, y linda: Norte, trozo de tierra prometida en venta a Caterina Llonres Sampaio; Este, rambla de Quijano, y Oeste, finca segregada.

Titular: Estación de servicio Las Cumbres, S.L., por título de compraventa mediante escritura pública del notario Don Andrés Martínez Pertusa de Murcia, el día 25 de mayo de 2017.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 555,28 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 39

Finca Registral: 7.230

Referencia catastral: 3008716XH6130N0001KJ

Descripción: Rústica. Un trozo de tierra seco, situado en término de Murcia, partido de Churra, paraje denominado de Juan Gomariz de haber cinco áreas, noventa y cinco centiáreas y ochenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: Norte, tierra de María de la Concepción Sánchez Gallego; al Sur, y al Oeste, finca segregada; y al Este, con Rambla de Quijano.

Titular: Gestión de activos Castellana 40, S.L., por título de fusión por absorción mediante escritura pública del notario José Blanco Losada de Madrid, del día 7 de agosto de 2012.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 553,31 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

Nº de orden: 43

Finca Registral: Carece de inscripción

Referencia catastral: Carece de referencia catastral.

Descripción: Rústica. En término de Murcia, partido de Churra, un trozo de tierra seco, que tiene de cabida cuatrocientos cuarenta y cinco metros y diecinueve decímetros cuadrados, que linda: al Norte y Oeste, con la rambla Torre Alcayna; Sur, con Avenida Costera Norte; y al Este, con la Unidad U D-Ch2.

Titular: Le pertenece a la mercantil "Zumos Hesperia, S.L." hoy "Juver Alimentación, S.L.U." en virtud de la fusión por absorción con la sociedad "Juver Alimentación, S.A." (Sociedad absorbida) documentada en escritura de fecha veintidós de Mayo de dos mil seis, autorizada por el Notario que fue de Murcia, Don Carlos Peñafiel de Río, con número 2540 de protocolo.

Superficie generadora de aprovechamiento conforme a levantamiento topográfico: 445,19 m²

Estado de cargas: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondientes a esta finca.

Elementos Indemnizables: Los que aparecen, en su caso, en la hoja de valoración de indemnizaciones correspondientes a esta finca.

2.2. TITULARES DE DERECHOS.

Según se desprende de la nota simple, la parcela inicial N°1 aportada por la mercantil ATARAXIA IBÉRICA SL, tiene un DERECHO DE USO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA (Número 539 del Diario 293 de fecha 15/10/2018).

En la actualidad, dicha parcela se encuentra totalmente ocupada por las instalaciones municipales del tranvía, y una vez aprobado el presente proyecto de urbanización dicha parcela pasará en su totalidad a ser propiedad del Ayuntamiento de Murcia, de modo que se extinguirá el derecho real citado.

Por otro lado, ESTACIÓN DE SERVICIO LAS CUMBRES, S.L. los propietarios iniciales de su parcela de origen se reservaron los derechos indemnizatorios sobre las construcciones existentes. Como se verá mas adelante, dichas edificaciones no son valoradas al no cumplir lo establecido en el artículo 35.3 del real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana al no ajustarse a la legalidad por carecer de la necesaria licencia de obras.

Dichos propietarios son:

D. JESÚS SÁNCHEZ BARBA
DÑA. CARMEN M^a GASPAR NICOLÁS
Avda. Dña. Letizia, nº 14, Bajo
CP 30.110 Churra (Murcia)

Por tanto, serán comunicados de este asunto para que durante la exposición pública de modo puedan ejercer su derecho de alegación si lo estiman oportuno.

Según la información jurídica facilitada por la Junta de Compensación, no existen mas titulares de derechos reales que graven ningún terreno inicial.

- CUADRO Nº 1. FINCAS INICIALES.

CUADRO Nº 1. FINCAS INICIALES																			
FINCA Nº	PROPIETARIOS	DATOS REGISTRALES				DATOS CATASTRALES			DATOS MEDICIÓN										
		%	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	TOTAL ACUMULADO (m2)	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	TOTAL ACUMULADO (m2)	SUP. NETA	SUP. SUELO PÚBLICO CONFRON.	SUP. EN EL AMBITO PROPIO	SUP. EN SISTEMAS GENERALES	TOTAL SUPERFICIE (m2)	TOTAL ACUMULADO (m2)					
23		100,00	9.769	3.050,00		3008702XH612150001AG	2.881		2.891,22	184,55	3.075,78		3.075,78						
31	ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A.	100,00	9.771	4.239,00	33.309,15	3008706XH613100001UJ	18.076	25.887,00	17.684,35	249,49	17.933,84		17.933,84	24.655,95					
		100,00	11.461	1.272,00															
		100,00	10.991	1.500,00															
		100,00	9.777	10.690,00															
		100,00	18.528	12.558,15															
30	ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.	100,00	7.520	6.093,00	6.093,00	3010801XH613150001QL	4.930		3.619,52	26,82	3.646,33		3.646,33						
8	ANTONIO SÁNCHEZ ABELLÁN	100,00	7.532	7.230,00	12.940,13	2813812XH612150001AG	28.733	67.747,00	42.427,16	897,29	43.324,45		43.324,45	79.231,88					
		100,00	40.420	5.710,13								3012601XH6121N0001EU			34.274	34.732,36	1.175,08	35.907,44	35.907,44
		100,00	9.773	1.251,97								3008709XH6130N0001TJ			1.307	1.342,60	0,00	1.342,60	1.342,60
32		100,00	16.073	0,00		3008710XH6130N0002AK	1.054		1.000,37	0,00	1.000,37		1.000,37						
35		100,00	16.075	0,00		3008711XH6130N0001LJ	1.190		1.165,43	0,00	1.165,43		1.165,43						
38		100,00	16.089	0,00		3008712XH6130N0002YK	812		781,98	0,00	781,98		781,98						
38		100,00	16.087	0,00		3008715XH6130N0001QJ	599		555,28	0,00	555,28		555,28						
26	ESTACIÓN DE SERVICIO LAS CUMBRES, S.L.	100,00	20.004	929,73	2.181,70	3008717XH6120N0001RD	966	10.278,00	952,71	0,00	952,71		952,71	10.310,38					
41		100,00	16.073	0,00		3008718XH6130N0001DJ	72		113,17	0,00	113,17		113,17						
42		100,00	16.075	0,00		3008719XH6130N0001XJ	64		97,71	0,00	97,71		97,71						
37		100,00	16.093	0,00		3008720XH6130N0001RJ	670		676,31	0,00	676,31		676,31						
36		100,00	22.412	0,00		3008721XH6130N0001DJ	3.367		3.405,48	0,00	3.405,48		3.405,48						
40		100,00	16.089	0,00		3008722XH6130N0001XJ	177		219,34	0,00	219,34		219,34						
39	GESTIÓN DE ACTIVOS CASTELLANA 40, S.L.	100,00	7.230	595,88	595,88	3008716XH6130N0001KJ	536	536,00	553,31	0,00	553,31		553,31	553,31					
41	ATARAXIA IBERICA, S.L.	100,00	28.630	38.000,00	38.924,66	2916701XH6131N0001AA	38.177	39.134,00	36.854,97	0,00	36.854,97		36.854,97	37.790,71					
25	BARAKA RENTA, S.L.U.	100,00	12.572	924,66		3008704XH6120N0001YD	957		935,74	0,00	935,74		935,74						
9	HAMPTONS BAY INVESTMENTS, S.L.	100,00	8.040	6.148,00	9.502,00	3110201XH613150001WG	5.134	8.519,00	4.863,23	98,27	4.961,50		4.961,50	8.647,48					
12		100,00	10.993	3.354,00		3110201XH613150001GL	3.385		3.432,37	253,61	3.685,98		3.685,98						
6	IGS COSTA, S.L.	100,00	10.995	6.599,16	6.599,16	3012605XH613150001HL	5.851	5.851,00	5.529,87	159,99	5.689,86		5.689,86	5.689,86					
3	ISABEL MARTÍNEZ ORTUÑO	33,33	5.948	3.057,15	10.408,47	3012602XH613150001SL	2.974	9.746,00	2.999,43	95,49	3.094,92		3.094,92	9.661,68					
		33,33																	
		33,33																	
4	MARÍA ANTONIA MARTÍNEZ ORTUÑO	33,33	13.599	3.675,66	10.408,47	3012603XH613150001ZL	3.070	9.746,00	3.077,55	95,42	3.172,97		3.172,97	9.661,68					
		33,33																	
		33,33																	
5	MANUEL MARTÍNEZ ORTUÑO	33,33	13.597	3.675,66	10.408,47	3012604XH613150001UL	3.702	9.746,00	3.296,98	96,80	3.393,78		3.393,78	9.661,68					
		33,33																	
		33,33																	
14		100,00	19.355	14.188,00		2813801XH612150001HG	18.534		18.020,66	0,00	18.020,66		18.020,66						
15		100,00	19.357	3.558,00		2813802XH612150001JG	1.931		2.144,22	0,00	2.144,22		2.144,22						
16		100,00	19.359	280,00		2813803XH612150001EG	4.609		4.258,91	0,00	4.258,91		4.258,91						
18		100,00	19.443	2.236,00		2813804XH612150001SG	19.132		19.148,74	0,00	19.148,74		19.148,74						
17		100,00	7.232	28.843,40		DESCONOCIDA			14.052,35	0,00	14.052,35		14.052,35						
19	METROVACESA, SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	100,00	28.616	10.853,25	69.282,22	2813807XH612150001HG	9.634	59.549,00	7.080,15	95,15	7.175,30		7.175,30	72.747,90					
20		100,00	28.616	10.853,25		DESCONOCIDA			291,53	0,00	291,53		291,53						
21		100,00	12.578	1.358,80		3008701XH612150001WG	1.511		1.766,59	50,72	1.817,31		1.817,31						
24		100,00	12.576	1.466,53		3008703XH612150001BG	1.485		1.543,26	158,89	1.702,15		1.702,15						
27		100,00	12.570	585,80		3008705XH6120N0001GD	766		1.490,82	0,00	1.490,82		1.490,82						
28		100,00	12.574	858,80		3008706XH6130N0001QJ	985		776,85	0,00	776,85		776,85						
29		100,00	12.568	891,64		3008707XH6130N0001PJ	962		1.093,44	0,00	1.093,44		1.093,44						
10	NEGOCIOS VÉLEZ, S.L.	100,00	11.085	8.480,00	8.480,00	2813810XH612150001HG	6.180	6.180,00	6.273,66	222,78	6.496,44		6.496,44	6.496,44					
7	JUNTA DE COMPENSACIÓN ZP-CH3-2 (Exprop. VIOLANTE LÓPEZ CÁNOVAS Y OTROS)	100,00	0	0,00	0,00	3012606XH613150001WL	15.940	25.404,00	15.756,36	466,87	16.223,23		16.223,23	25.994,77					
13		100,00	0	0,00		3110202XH613150001QL	9.464		9.302,94	468,60	9.771,54		9.771,54						
43	JUVER ALIMENTACIÓN, S.L.U.	100,00	0	0,00		DESCONOCIDA			0,00	445,19	0,00	445,19		445,19					
TOTALES ZP-CH3-2				198.316,37	198.316,37		263.529,00	263.529,00	282.096,55	5.096,45	287.193,00	0,00	287.193,00	287.193,00					

ADJUDICATARIOS (% PARTICIPACIÓN)				
PROPIETARIO	SUPERFICIE INICIAL	% INICIAL	% FINAL	
ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A	24.655,95	7,72664%	7,75359%	
ANIDA OPERACIONES SINGULARES	4.967,43	1,55668%	1,5621%	
ANTONIO SÁNCHEZ ABELLÁN	79.231,88	24,82954%	24,9162%	
ESTACIÓN DE SERVICIO LAS CUMBRES, S.L.	10.310,38	3,23105%	3,2423%	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA		10,00000%	10,0000%	
ATARAXIA IBERICA, S.L.	36.854,97	11,54954%	11,5898%	
BARAKA RENTA, S.L.U.	935,74	0,29324%	0,2943%	
HAMPTONS BAY INVESTMENTS, S.L.	8.647,48	2,70993%	2,7194%	
IGS COSTA, S.L.	5.689,86	1,78308%	1,7893%	
JUNTA DE COMPENSACIÓN ZP-CH3-2 (Exprop. VIOLANTE LÓPEZ CÁNOVAS Y OTROS)	25.994,77	8,14619%	8,1746%	
MANUEL, ISABEL Y MARÍA A. MARTÍNEZ ORTUÑO, S.L.	9.661,68	3,02776%	3,0383%	
METROVACESA, SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	72.747,90	22,79760%	22,8771%	
NEGOCIOS VÉLEZ, S.L.	6.496,44	2,03584%	2,0429%	
TOTAL	286.194,50	99,68709%	100,0000%	

Nota: El porcentaje final es el resultado de la adjudicación de las parcelas de Gestión de Activos Castellana 40 S.L. y de Juver Alimentación S.L.U., que al no tener derecho a parcela mínima, su aprovechamiento se reparte proporcionalmente a todo el resto de propietarios por diferencias de aprovechamiento. Se adjunta dicha solicitud en el ANEXO VI

3. CRITERIOS DE VALORACION.

3.1. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.

3.1.1. Criterios generales de valoración.

Se han tenido en cuenta en este Proyecto de Reparcelación, los criterios establecidos en el artículo 201.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, que dispone: *“El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:*

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.

e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.

f) 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.

g) 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.

h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

i) 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.

j) 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.

También se han tenido en cuenta los criterios para valoración incluidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 6. *Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el Artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el Artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en

dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 18 de este Reglamento.

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el Artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el Artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

6. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el Artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Por último, lo establecido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de Aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las fincas aportadas tienen en toda su superficie las mismas características y no se aprecian razones específicas que puedan dar lugar valoraciones diferentes entre ellas.

3.1.2. Valoración de derechos.

El artículo 201.2.a) del Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia establece que “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.”. En el mismo sentido se pronunciaba el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, de aplicación supletoria, estableciendo que “El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la Unidad reparcelada”.

En consecuencia, los derechos de los propietarios de fincas comprendidas en la Unidad de Actuación, en proporción a las superficies de sus fincas, dan lugar a una cuota de participación o porcentaje de participación que será el que determine su derecho de aprovechamiento urbanístico. Dicha cuota de participación es la que aparece reflejada en el cuadro nº 2 de fincas aportadas, que se da por reproducido.

En este sentido, todas las parcelas de resultado tienen el mismo uso, por tanto no hay diferencias en ese sentido. En cuanto a la localización de las parcelas resultantes hacemos varias puntualizaciones:

- Las parcelas de resultado se encuentran fundamentalmente apoyadas en 2 viales principales. Dichos viales tendrán la misma importancia una vez terminada la urbanización, ya que aunque el vial existente (Oeste) tenga hoy mucho tráfico, el del Este supone un acceso mas directo a Nueva Condomina, por tanto, entendemos que no hay diferencias de valoración por situación.
- Además, todos los propietarios han sido adjudicados sobre su propio terreno o muy cerca de éste (a excepción de Baraka por ser su parcela de equipamientos y estar ocupada por las cocheras del tranvía) y por tanto, cualquier pequeña diferencia de valoración ya fue asumida en la adquisición de la finca inicial.

3.1.3. Valoración de cargas.

Como se ha indicado las cargas recayentes sobre las fincas aportadas aparecen descritas en el apartado de cargas de cada ficha de las fincas aportadas y en las notas simples registrales incorporadas al Anexo II. El valor de las cargas, consistentes en hipotecas sobre determinadas fincas de origen, es el que aparece consignado en las notas registrales.

3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

3.2.1 Fecha de Valoración

Por lo que se refiere a la fecha de valoración para determinar el valor de los derechos de los propietarios afectados y valoración de indemnizaciones, es la de la aprobación inicial del presente Proyecto de Reparcelación.

3.2.2. Edificabilidad media ponderada de la actuación.

En el proyecto que nos ocupa, todas las parcelas tienen el mismo uso de Actividad Económica (ordenanza RT-CH3-2). Además, el Plan Parcial se estructura en 2 ejes principales. A criterio de este equipo técnico, ninguno de los 2 ejes es más importante que el otro. La urbanización se va a completar en una sola fase, y en el momento de puesta en funcionamiento del sector, los 2 viales tendrán una carga de tráfico similar.

Además, la presente reparcelación ha respetado las adjudicaciones de todos los propietarios sobre su parcela inicial, por tanto, si hubiera alguna diferencia de valoración entre parcelas por su situación, entendemos que esta ya ha sido asumida en el precio de compra de la finca inicial.

El único propietario que no poseía finca inicial es el propio Ayuntamiento, al que se le ha adjudicado su aprovechamiento repartido en ambas calles.

Por todo lo anteriormente expuesto, la edificabilidad Homogénea de la actuación de **126.364,92 m²Hservicios** es coincidente con el aprovechamiento máximo del sector.

3.2.3. Módulos de valoración de las fincas iniciales.

Se establece que el derecho de los propietarios es proporcional al valor urbanístico de los terrenos afectados. El aprovechamiento de la Unidad regulado en el Plan Parcial es proporcional a la superficie del suelo bruto.

Se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Murcia el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, si los hubiere, de conformidad con los estándares establecidos en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Al tener los terrenos un aprovechamiento urbanístico uniforme, todos los terrenos tienen el mismo valor urbanístico, por lo que la adjudicación, al hacerse dentro de un entorno próximo a ella, se hace proporcionalmente a la superficie de parcela, ya que el valor es proporcional al aprovechamiento urbanístico.

No se va a proceder a la valoración en euros de las fincas iniciales ya que no se prevén posibles indemnizaciones en metálico fijadas en la Ley. La valoración de las parcelas resultantes se detalla en el apartado 3.2.3.

3.2.4 Criterios generales de valoración.

Como se ha indicado, la valoración de las fincas resultantes se lleva a cabo de conformidad con la regulación contenida en Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y con arreglo a las disposiciones contenidas en el Reglamento de desarrollo de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011.

La valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. En este supuesto, se establece que el suelo debe tasarse por el valor que le correspondería si estuviere terminada la actuación, esto es, si estuvieren terminadas las obras de urbanización.

A su vez, el artículo 22 del citado Reglamento, que regula la valoración del suelo urbanizable no edificado, establece lo siguiente:

“En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales”.

Conforme a estas disposiciones se lleva a cabo la valoración de las fincas resultantes de la forma que se justifica en el siguiente apartado.

3.2.5. Módulos de valoración.

Conforme lo establecido en el apartado anterior respecto a los criterios generales, se calculan los módulos de valoración específicos para este proyecto.

Para este cálculo se ha considerado exclusivamente la valoración de suelo terciario (RT), debido a que esta tipología supone el 100% del aprovechamiento de la unidad de actuación única del sector.

- Valor de Modulo base para coste de construcción comercial ICIO 2018 (N2): 483,55 €/m2
- El coste de la ejecución del m2 de uso terciario se calcula en: 657,63 €/m2
- El Valor en venta del m2 de uso Comercial se calcula en: 1.290,20 €/m2
- El Valor del Suelo resultante se fija en 112,77 €/m2 de valor de repercusión del suelo descontados deberes y cargas pendientes suelo.

Todos estos valores se justifican en hojas posteriores.

La repercusión de estos valores a m2 de techo sería la siguiente:

Total Suelo RT: 130.489,00 m2

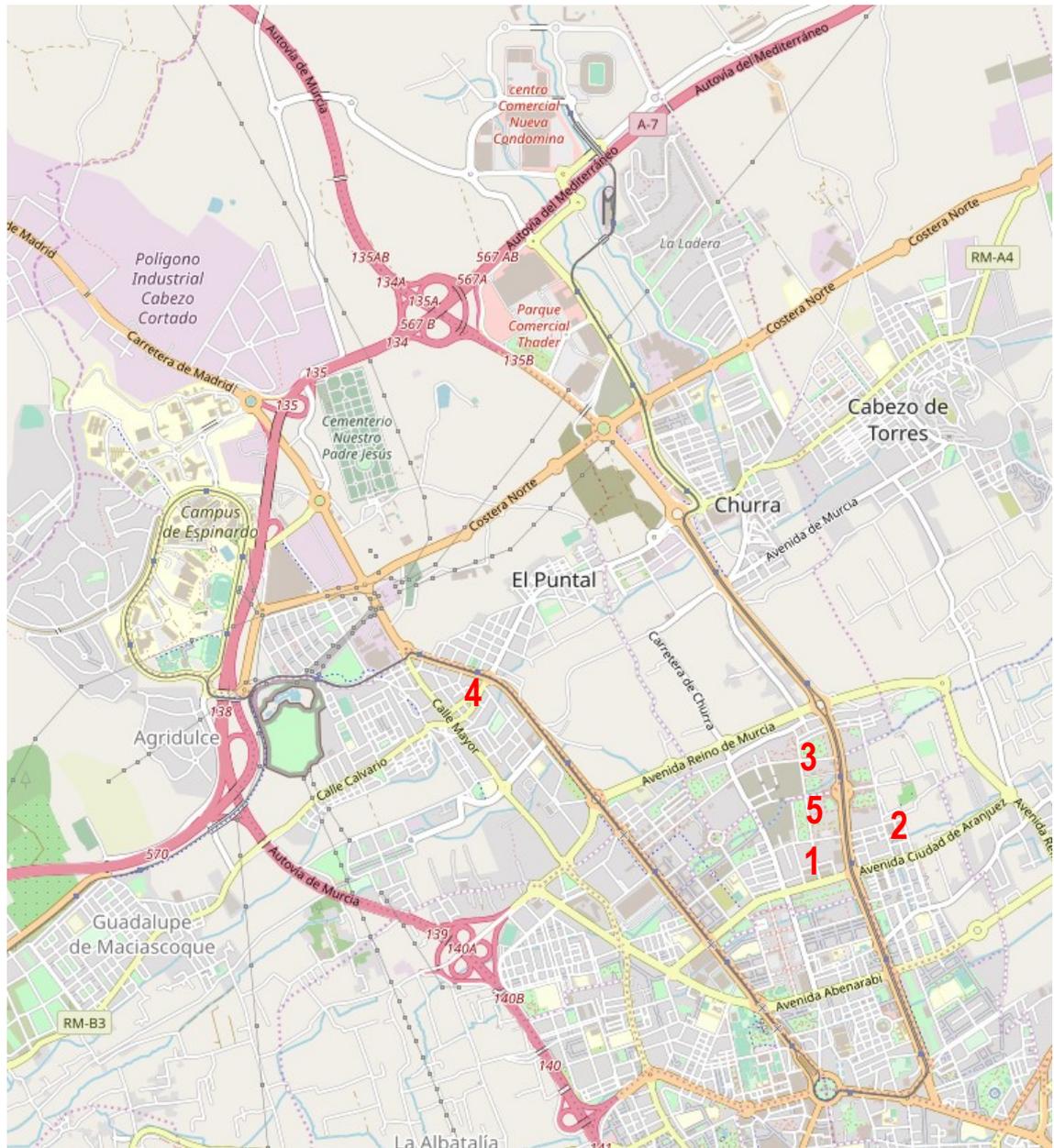
Total Techo Suelo RT: 126.364,92 m2t

Valor m2 Techo RT: $(130.489,00 \times 112,77) / 126.364,92 = 116,45 \text{ € /m}^2\text{T RT}$

Para la estimación de valor de venta del m² de uso comercial en la zona, se han comprobado los precios de mercado de zonas cercanas similares a través de comercializadores inmobiliarios y portales web como IDEALISTA.COM o FOTOCASA.ES.

A los precios allí obtenidos se les aplica un coeficiente corrector si fuere necesario por diferencias de localización, tipología, etc...

En el siguiente mapa se muestran las localizaciones de los inmuebles y su precio de mercado:



1.- LOCAL COMERCIAL ZONA JUAN DE BORBÓN. (IDEALISTA 30/09/2019)



Local en Zona Juan de Borbón, Murcia

315.000 €

249 m² 1.265 eur/m²

Se vende o se alquila local junto a avenida Juan de Borbón y Principe de Asturias. Está en bruto. Edificio del año 2002. Fachada de 8 m...

 [868 862 645](tel:868862645)

2.- LOCAL COMERCIAL ZONA JUAN DE BORBÓN (IDEALISTA 30/09/2019)



Local o nave en calle Doctor Juan José Parrilla, Zona Juan de Borbón, ...

382.592 €

428 m² 894 eur/m²

El inmueble (LOCAL) se encuentra situado en el municipio de MURCIA (MURCIA).

 [918 314 224](tel:918314224)

3.- LOCAL COMERCIAL ZONA JUAN DE BORBÓN (IDEALISTA 30/09/2019)



Local o nave en calle Doctor Jose Ruiperez, Zona Juan de Borbón, Mu...

155.200 €

184 m² 843 eur/m²

Local en Murcia, Murcia.

 [918 314 224](tel:918314224)

4.- LOCAL COMERCIAL. ZONA ESPINARDO (FOTOCASA 30/09/2019)



Local en Espinardo HACE 1 DÍA

312.000 €

396 m²

Local en bruto de 400m en primera línea de Juan Carlos I, muy cerca del hotel JCI. Dispone de amplia fachada en esquina de 46 m para un gr...

[910 302 531](tel:910302531) [Contactar](#)

Artículo propiedad de Grupo Sentador

5.- LOCAL COMERCIAL ZONA JUAN DE BORBÓN (IDEALISTA 30/09/2019)



Local en Zona Juan de Borbón, Murcia

137.600 €

117 m² 1.176 eur/m²

Local comercial de 100 m² situado en C/ Donantes de Sangre, en Murcia. Se encuentra en zona nueva de expansión de la ciudad...

[911 798 612](tel:911798612)

En el estudio de mercado analizado se han tenido en cuenta la disposición de locales cerca de una vía rodada de importancia y lo más cercano posible a la zona de nuestro proyecto. Los precios son actualizados a fecha 30 de Septiembre de 2019.

Como se puede comprobar en las fotografías, el estado de terminación de estos locales en venta es en estructura vista y sin fachada. Para poder equiparar los mismos a precio de mercado en venta de local terminado incrementamos su precio en 297,20€/m², que corresponde al módulo "(R1) Adecuación o adaptación de local en estructura, incluso nueva fachada", del I.C.I.O. de 2.018 del Ayuntamiento de Murcia.

Por tanto, el precio pedido de mercado sería el siguiente:

$$\text{LOCAL 1: } 1.265 \text{ €/m}^2 + 297,20 \text{ €/m}^2 = 1.562,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{LOCAL 2: } 894 \text{ €/m}^2 + 297,20 \text{ €/m}^2 = 1.191,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{LOCAL 3: } 843 \text{ €/m}^2 + 297,20 \text{ €/m}^2 = 1.140,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{LOCAL 4: } 787 \text{ €/m}^2 + 297,20 \text{ €/m}^2 = 1.084,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{LOCAL 5: } 1.176 \text{ €/m}^2 + 297,20 \text{ €/m}^2 = 1.473,20 \text{ €/m}^2$$

PRECIO MEDIO: 1.290,20 €/m²

Para la estimación de los Costes de Construcción se han utilizado los módulos estadísticos del I.C.I.O. de 2018 del Ayuntamiento de Murcia para la tipología considerada.

El cálculo de valoración detallado y las referencias estadísticas utilizadas se adjuntan a continuación.

VALORACIÓN DEL SUELO SEGÚN REGLAMENTO RD 1492/2011			
PROYECTO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. ÚNICA DEL PLAN PARCIAL ZP-CH3-2		
SITUACIÓN	CHURRA, MURCIA		
FECHA	Diciembre 2018		
FINALIDAD	Valoración del suelo en regimen equidistributivo de beneficios y cargas		
Valor m2 Techo RT	Valor de Repercusión del Techo RT por m2		
	Valor m2 Techo RT= (Suelo Total RT * Vso(RT) / Techo Total RT	Valor m2T (RT)	116,45 €/m2
VSo	Valor de Repercusión del Suelo por m2 descontados deberes y cargas pendientes.		
	Vso=VS-G*(1+TLR+PR)	Vso=	112,77 €/m2
Siendo:			
VS	Valor del Suelo Urbanizado No Edificado (según art. 22 del reglamento)		
	Según cálculos en pagina seiguiente para suelo comercial (RT):		255,60 €/m2
G	Costes de urbanización pendientes de materialización, otros deberes y cargas pendientes		
			127,28 €/m2
Costes Pendientes y Cargas			
	Coste de Obras de Urbanización	14.248.585,63 €	
	Indemnizaciones	173.151,22 €	
	Honorarios Técnicos	443.075,96 €	
	Gastos de Gestión	83.000,00 €	
	Gastos Totales IVA al 21% EXCLUID	14.947.812,81 €	
	Suelo Terciario (RT) adjudicado:	130.489,00 m2	
	Suelo Terciario (RT) afecto a cargas de urbanización:	117.440,10 m2	
TLR	Tasa libre de riesgo		
			0,218%
PR	Prima de riesgo		
			12,000%

VALORACIÓN DEL SUELO SEGÚN REGLAMENTO RD 1492/2011					
VALORACIÓN DEL SUELO COMERCIAL (RT)					
VS	Valor del Suelo Urbanizado No Edificado (según art.22 del reglamento)				
	$V_s = \sum E * VRS$				Vs= 255,6015 €/m2
Siendo:					
E	Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados				
		Edificabilidad media de uso comercial (RT)			0,968 m2/m2
		Techo comercial (RT): 126.364,92 m2t			
		Huella de Adjudicación comercial (RT): 130.489,00 m2			
VRS	Valor de Repercusión del Suelo en cada uno de los usos considerados				
	Según cálculo en el apartado siguiente:				263,94 €/m2
VRS	Valor de Repercusión del Suelo por m2 del uso considerado (Método residual estático)				
	$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$				VRS= 263,94 €/m2
Siendo:					
Vv	Valor en Venta (m2) de edificación considerando producto acabado				
	Calculado sobre la base de estudios de mercado estadísticos:				1290,2 €/m2
	Según estudio de mercado realizado por el equipo redactor del proyecto.				
K	Coeficiente de ponderación de gastos generales				
	Coeficiente general según reglamento:				1,40
Vc	Coeficiente de ponderación de gastos generales				
USO	Comercial	Mr	Ag	K	PRECIO (€/m2)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificio aislado	(modulo de referencia)	(situación)	(calidad)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA (M2)	3.000,00	ICIO (N2)	Murcia	4	
IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL		483,55 €/m2	1,00	1,00	483,55
GASTOS GENERALES CONTRATA	13%				62,86
BENEFICIO CONSTRUCTOR	6%				29,01
				PEM Suma:	575,42
HONORARIOS PROFESIONALES	10% del P.E.M.				48,36
IMPUESTOS Y TASAS	5% del P.E.M.				24,18
CONTROL DE CALIDAD MATERIALES	2% del P.E.M.				9,67 €
OCT Y SEGUROS	1% del P.E.M.				
				Gastos necesarios:	82,20
				Valor de Construcción (Vc)=	657,63

19. TIPOS DE INTERÉS
A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, mibor y otros tipos de referencia (a)

Porcentajes

		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales				Otros tipos de referencia del mercado hipotecario				Fecha publicación BOE		
		Interbancarios		Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición de vivienda libre		Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA) (c)	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre. (Resol DGTPF de 4/2/1991)		Tipos cols: 1,2,5 y 6	Resto tipos oficiales 3,4 y 7 a 9
		mibor a un año	euribor a un año	A más de 3 años Entid.de crédito España	Entre 1 y 5 años Entid. de crédito Zona euro (b)				Bancos (c)	Cajas de ahorros (c)		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	M	0,168	0,169	2,212	2,374	0,340	0,626	...	...	...	...	...
16	M	-0,034	-0,034	1,952	2,053	0,001	0,307	...	...	...	...	...
17	M	-0,145	-0,145	1,910	1,910	0,200	0,138	...	...	...	...	...
17	Oct	-0,180	-0,180	1,904	1,930	0,233	0,074	...	...	...	3-11-17	18-11-17
	Nov	-0,189	-0,189	1,910	1,920	0,203	0,065	...	...	...	2-12-17	20-12-17
	Dic	-0,190	-0,190	1,902	1,930	0,237	0,073	...	...	...	3-01-18	18-01-18
18	Ene	-0,189	-0,189	1,938	1,860	0,369	0,070	...	...	...	2-02-18	20-02-18
	Feb	-0,191	-0,191	1,900	1,870	0,480	0,093	...	...	...	2-03-18	20-03-18
	Mar	-0,191	-0,191	1,895	1,880	0,425	0,108	...	...	...	3-04-18	19-04-18
	Abr	-0,190	-0,190	1,905	1,840	0,388	0,107	...	...	...	4-05-18	19-05-18
	May	-0,188	-0,188	1,892	1,850	0,381	0,119	...	...	...	2-06-18	20-06-18
	Jun	-0,181	-0,181	1,862	1,870	0,318	0,136	...	...	...	3-07-18	19-07-18
	Jul	-0,180	-0,180	1,854	1,820	0,279	0,136	...	...	...	2-08-18	21-08-18
	Ago	-0,169	-0,169	1,932	1,850	0,291	0,120	...	...	...	4-09-18	20-09-18
	Sep	-0,166	-0,166	1,891	1,820	0,337	0,134	...	...	...	2-10-18	18-10-18
	Oct	-0,154	-0,154	1,932	1,820	0,397	0,169	...	...	...	3-11-18	21-11-18
	Nov	-0,147	-0,147	...	...	0,333	0,218	...	...	...	4-12-18	...

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

(b) Este tipo se corresponde con el elaborado y publicado por el Banco Central Europeo desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario.

(c) Estos tipos dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 agoubre. La ley 14/2013, de 27 de agotiempre, establece que a partir del 1 de noviembre estos tipos dejarán de publicarse. Las referencias a estos tipos serán sustituidas según lo recogido en la Disposición adicional decimoquinta de la citada ley.

3.3. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

3.3.1. Criterios generales.

Los criterios a tener en cuenta para la valoración de los gastos de urbanización son los establecidos en el **artículo 184** de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el cual establece que:

“1. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

- a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.*
- b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:*
 - 1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.*
 - 2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.*
 - 3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.*
 - 4.º Redes de telecomunicaciones.*
 - 5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.*
 - 6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.*
 - 7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.*
- c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.*
- d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiéndose como tales las previsiones de espacio para su implantación.*
- e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.*
- f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones,*

instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

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

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

5. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.”

3.3.2. Valoración de las indemnizaciones.

El presente apartado tiene como objetivo valorar los conceptos indemnizables contenidos en las propiedades en las que se desarrolla la Modificación del PGOU con ordenación pormenorizada de Murcia, debido a su incompatibilidad con el planeamiento, y en base a la legislación vigente, que se cita a continuación.

Según establece el artículo 35.3 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

“3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la

valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.”

Por tanto, en el presente proyecto se valoran las edificaciones existentes que estén ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración. Según informe del Servicio Administrativo de licencias, NINGUNA construcción dentro del ámbito obtuvo la condición de legalidad durante su construcción o ha sido legalizada con posterioridad.

En el presente proyecto, únicamente las edificaciones situadas sobre la parcela propiedad de NEGOCIOS VELEZ, S.L. tienen derecho indemnizatorio al ser anteriores al Plan General de 1977 y por tanto, entendemos que aunque no se ha podido demostrar su legalidad, en la época de su construcción se permitía la misma.

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES: Método Valorativo

El método valorativo que se utiliza es la valoración la edificación de acuerdo con el **Reglamento de Valoraciones del R.D. 1492/2011** en función de su coste de Reposición, y corrigiendo el valor actual obtenido en atención a su edad de la construcción y estado de conservación.

De esta manera, el valor de reposición se obtiene, mediante el cálculo descrito en el Art 18.2 del RVLS.

$$P_{em} = (M_r \times A_g \times K_c) \times S_c.$$

- P_{em} : Presupuesto de ejecución material de la reposición (Euros).
- S_c : Superficie construida (m²).

- Valor Mr: Módulo de referencia según usos y tipologías (Euros/m²). Este valor se obtiene del Módulo de referencia/estadístico según usos (2014) establecido por el ICIO preferentemente, u otros bases de datos de precios de construcción de referencia como los módulos proporcionados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, COAMU, o las bases de precio estadísticas de la Comunidad Autónoma de la Region de Murcia, CARM.
- Coeficiente Ag: Coeficiente por área geográfica. El sector objeto del estudio se sitúa en la pedanía murciana de El Esparragal, y por tanto su valor es 1.
- Coeficiente Kc: Coeficiente de calidad de acabados e instalaciones de acuerdo a la clasificación que figura en el Cuadro de la Norma 13 de calidades constructivas.

A partir de esta clasificación de calidades, obtenemos directamente los coeficientes correctores:

Sobre el PEM habrá que sumar: Gastos Generales, 16% según D.A. 75/87; y Beneficio del Constructor, 4% según D.A. 75/87.

La cantidad así obtenida sería el valor de la reposición a nuevo; sin embargo esta cantidad no tiene en cuenta la pérdida de valor de las construcciones por el paso del tiempo. Este valor se corrige con el Coeficiente Corrector por estado de Conservación y Antigüedad definido en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones, teniendo en cuenta la vida útil considerada para cada tipología de elemento constructivo tal y como se relacionan en el Anexo III del citado reglamento.

Se considera el Valor residual en cualquier caso el 10% del Valor de Reposición calculado previamente, tal y como define el reglamento. Con estos coeficientes correctores se calcula el Valor indemnizatorio correspondiente para cada elemento indemnizable.

Indemnización por desalojo: No existe desalojo.

Indemnizaciones por cese o traslado de actividad: No existen.

Indemnización por extinción de arrendamientos rústicos y urbanos, no existen arrendamientos a extinguir.

Indemnización por pérdida de Plantaciones y Arbolado.

No hay ninguna parcela que constituya una plantación agrícola específica, si bien hay determinados elementos sueltos de arbolado, y plantación de jardinería menores que se ha considerado valorar para su indemnización. Se han considerado los siguientes valores indemnizatorios, considerando su valor ornamental (mayores que el de producción):

Adelfas: 29,50 €/ud

Palmeras de jardín: 150 € Ud.

Pino Grande: 222,94 € Ud

Olivos: 150 € Ud.

- CUADRO Nº 3.1. RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR PARCELA DE ORIGEN

RESUMEN DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR FINCA INICIAL

Parcela Nº	Beneficiario	Importe
10	NEGOCIOS VÉLEZ, SL	173.151,22 €
TOTAL INDEMNIZACIONES		173.151,22 €

3.3.3. Valoración de las obras de urbanización, gastos iniciales de gestión y honorarios técnicos.

En el apartado 3.2 del Estudio Económico del Plan Parcial del Sector ZP-Ch3.2 han sido consideradas las siguientes obras e instalaciones.

- 1.- DEMOLICIONES.- En ese capítulo se incluyen las demoliciones de obras de fábricas, casetas, tinglados y muros de contención de tierras.
- 2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.- Desbroce, limpieza, desmontes, terraplenes, y las aportaciones y préstamos de tierras necesarias.
- 3.- RED DE SANEAMIENTO.- Zanjas, tuberías, pozos de registro, imbornales y acometidas a la red general.
- 4.- RED DE ABASTECIMIENTO.- Zanjas, tuberías, hidrantes contra incendios, bocas de riego, arquetas de acometida domiciliaria y acometidas a la red general.
- 5.- PAVIMENTACION.- Relleno y preparación de las bases, bordillos, pavimento de aceras y asfaltado de red rodada.
- 6.- RED DE BAJA TENSION.- Zanjas, tubos y conductores, y armarios de distribución.
- 7.- ALUMBRADO PUBLICO.- Cuadros de mando, zanjas, tubos y conductores, farolas de báculo para calles de tráfico rodado y de globo para áreas peatonales y jardines.
- 8.- MEDIA TENSION Y CENTROS DE TRANSFORMACION.- Zanjas, tubos y conductores MT, obra civil para CT, centros de transformación y desmantelamiento y soterrado de líneas aéreas existentes.
- 9.- SEÑALIZACION.- Incluye señalización vertical –discos y horizontal- pintura.
- 10.- JARDINERIA.- Comprende al tratamiento completo de jardines, plantaciones, pavimentos especiales, etc, que serán definidos con exactitud en el proyecto de urbanización.
- 11.- RED DE TELECOMUNICACIONES.- Comprende zanjas, tubos para alojamiento de la red terrenal de telecomunicaciones, arquetas de cruce y de acometida.

Además de las obras interiores, se completa el presupuesto de gastos incorporando el importe de la cuota-parte que le corresponde a este Sector para la financiación de actuaciones públicas de mejora de Sistemas Generales, en este caso, el Plan Especial de Accesos a los sectores Terciarios del Ensanche Norte y el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas.

Según establece el informe de la Sección Económica del Servicio Administrativo de Gestión Urbanística, de fecha 26 de abril de 2019, a continuación se reproduce el cuadro de gastos asociados a esta unidad, que incluye el PEIH así como otros costes repercutibles:

SECTOR ZP-CH3-2 (ESTE)			
Concepto	€/m2	m2 edif/suelo	IMPORTE
PEIH- Zona Norte Abastecimiento	5,3902	126.364,92	681.132,19
PEIH- Zona Norte Saneamiento	12,3938	287.193,00	3.559.412,60
TOTAL PEIH			4.240.544,80

Concepto	% participación	Importe Proy. adjudicado	IMPORTE
Acceso Sectores Terciarios: Ocupación Directa			2.913,50
Acceso Sectores Terciarios: Obras Urbaniz.	6,0226989	5.254.335,33	272.804,13
Acceso Sectores Terciarios: Obras Urbaniz. Modif.	6,0226989	811.029,59	42.108,51
Acceso Sectores Terciarios: Obras Urbaniz. Modif. II	6,0226989	1.257.884,96	65.309,16
Acceso Sectores Terciarios: Otros gastos	6,0226989	15.683,28	814,27
TOTAL ACCESOS SECTORES TERCIARIOS			383.949,57
TOTAL SECTOR			4.624.494,37

* Datos extraídos del informe económico de fecha 26/4/2019 del Servicio de Estudios e Informes de Gestión Urbanística. Se adjunta como Anexo IV a la presente memoria

Por lo que el resumen del presupuesto recogerá el compromiso de contribuir al Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas del término municipal de Murcia, Zona Norte, en la cantidad de **4.240.544,80 €**. Así mismo, a este Sector le corresponde contribuir por las obras incluidas en el Plan Especial de Accesos a los Sectores Terciarios del Ensanche Norte en la cantidad de **383.949,57 €**.

3.3.3.1 Colector Interceptor de Pluviales de la Zona Norte de Murcia.

Dentro del Plan Parcial de este Sector, aprobado definitivamente el 29 de Octubre de 2009, en su apartado 1.3.3.1.4.-*Interceptor de Pluviales*, se contempla la ejecución de un colector rectangular de 5x3 a 9m de profundidad diseñado como tanque de tormentas por importe de 1.777.443,25€. Dicho importe, se incrementa en el Estudio Económico Financiero un 20% al añadir los gastos generales y beneficio industrial. El importe final es de **2.132.931,90€** (Iva Excluido). Este mismo importe queda recogido dentro del Programa de Actuación aprobado el 30 de Mayo de 2012.

Dichas obras de ejecución del Colector Interceptor, este equipo técnico ha podido confirmar con la CHS y con el Departamento de Ingeniería Civil del Ayuntamiento de Murcia, que dicho importe será asumido por el Estado, encontrándose ya licitados los trabajos de adjudicación y redacción del proyecto a las empresas PROINTEC, S.A. y AYESA, INGENIERIA Y ARQUITECTURA, S.A.U.

En línea con lo anteriormente indicado, en fecha 08/04/2019, solicitamos informe al Servicio Administrativo de Gestión Urbanística para que se pronuncie sobre “*quién asumirá los gastos de construcción del tanque de tormentas que atraviesa el sector ya que según nuestra información esta siendo tramitado por la CHS y su ejecución se realizará próximamente por dicho organismo*”. A lo que contesta el Departamento de Ingeniería Civil en fecha 2 de julio de 2019 confirmando este punto.

Se adjunta solicitud e informe al respecto del Departamento de Ingeniería Civil así como planos del cita proyecto del colector como Anexo V

No obstante a lo anterior, y de acuerdo con la regulación del Artículo 18.1.c) del 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, si la Confederación Hidrográfica del Segura acordara en un futuro distribuir el coste de ejecución de dicho colector entre los sectores afectados, la Junta de Compensación del Sector ZP-Ch3-2 deberá asumirlo como un gasto más de las obras de urbanización.

Por tanto, el coste estimado de las obras de urbanización para la totalidad de la Unidad de Actuación, según se detalla en el resumen de presupuesto que se expone a continuación es de:

RESUMEN DE PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN:

PRESUPUESTO	IMPORTE EUROS (€)
URBANIZACION INTERIOR Y CONEXIONES GENERALES	
Demoliciones	30.000,00
Movimiento de Tierras	988.277,57
Pavimentación	1.575.649,80
Señalización	84.034,66
Zonas Verdes, Arbolado y Riego	420.173,28
Red de Abastecimiento	840.346,56
Red de Saneamiento	1.512.623,81
Red de Telecomunicaciones	252.103,97
Red de Gas Natural	252.103,97
Red Eléctrica	1.680.693,12
Seguridad y Salud	168.069,31
Desvío Línea Alta y Media Tensión	120.000,00
Desvío Línea de Gas Natural	96000
TOTAL	8.020.076,05
14 % GASTOS GENERALES	1.122.810,65
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	481.204,56

TOTAL URB. INTERIOR Y CONEXIONES GENERALES (IVA excluido)	9.624.091,26
--	---------------------

MEJORA SISTEMAS GENERALES

Plan Especial de Accesos a los sectores Terciarios del Ensanche Norte	383.949,57
Plan Especial Infraestructuras Hidráulicas	4.240.544,80
TOTAL MEJORA SISTEMAS GENERALES	4.624.494,37

TOTAL PRESUPUESTO ESTIMATIVO GASTOS URBANIZACIÓN	14.248.585,63
---	----------------------

INDEMNIZACIONES:

En el coste de indemnizaciones previsto en el apartado anterior, se han estimado como tal las relativas a destrucción de plantaciones y arbolado estrictamente necesario para la realización de las obras de urbanización, las relativas a las construcciones, vallados, cerramientos y edificaciones existentes.

INDEMNIZACIONES	IMPORTE (EUROS)
Arbolado y plantaciones	1.134,38
Edificaciones	172.016,84
TOTAL	173.151,22

COSTE DE PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRAS:

En el coste de proyectos y dirección de obras se consideran los honorarios facultativos de los diferentes profesionales que intervienen en el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización y dirección de obras de urbanización.

Los honorarios facultativos han sido calculados teniendo en cuenta los honorarios abonados a equipos técnicos desde el encargo de Plan Parcial. El desglose de dichos conceptos es el siguiente:

HONORARIOS PROFESIONALES	IMPORTE (EUROS)
Plan Parcial	88.296,19
Estudios técnicos complementarios	7.300,00
Programa de Actuación	5.000,00
Proyecto de Reparcelación	25.500,00
Proyecto de Urbanización	316.979,77
TOTAL IVA EXCLUIDO	443.075,96

COSTE DE GASTOS POR GESTIÓN:

En el coste de gastos por gestión se consideran los honorarios que restan para el cometido de la Junta de Compensación hasta la consecución de los fines para la que fue creada.

GASTOS DE GESTIÓN	IMPORTE (EUROS)
Gastos de gestión Junta	53.000,00
Previsión tasa Ayuntamiento certificación administrativa	15.000,00
Gastos registro de la propiedad	15.000,00
TOTAL	83.000,00

COSTE TOTAL:

Asciende el coste estimado total de la actuación a realizar en la Unidad de Actuación del Sector ZP-CH3.2 a la cantidad global de **CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (14.947.812,81 €)** IVA excluido:

UA	IMPORTE TOTAL (EUROS)
COSTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	14.248.585,63
INDEMNIZACIONES	173.151,22
COSTE DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	443.075,96
GASTOS DE GESTIÓN	83.000,00
TOTAL ESTIMADO GASTOS URBANIZACIÓN	14.947.812,81

Se establece una evaluación de los gastos de urbanización a los efectos de fijar el montante total al que ascenderá la cuenta de liquidación provisional del presente proyecto, de manera que se prorratee entre los diversos propietarios adjudicatarios en proporción a sus coeficientes de participación en los derechos del mismo. Al coste de ejecución material así obtenido se le añade el beneficio industrial y los gastos generales.

3.3.4. Conclusión.

El resumen de los Gastos de Urbanización asciende a la cantidad de **CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (14.947.812,81 €)** IVA excluido

4. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

4.1. CRITERIOS GENERALES.

Según el artículo 201.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se establecen los siguientes criterios de carácter general a la hora de la adjudicación de las parcelas resultantes:

“2. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) 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.*
- b) 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.*
- c) 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.*
- d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.*
- e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.*
- f) 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.*
- g) 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.*
- h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.*
- i) 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.*

j) 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.”

4.2. CUANTIFICACION DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Como se ha indicado con anterioridad la edificabilidad del P.P. ZP-Ch3-2, es de 126.364,92 m². La distribución y adjudicación de dicha edificabilidad aparece contenida en el cuadro nº 4.1 de adjudicaciones del apartado 4.6 de este capítulo (Cuadro 3A y 3B de los cuadros generales de proyecto. Así mismo, el cuadro nº4.3 de correlación entre fincas iniciales y parcelas resultantes de dicho apartado, recoge los datos de edificabilidad de derecho neta y bruta que corresponde a cada asociado y parcela inicial aportada, con indicación de la cuota porcentual que estos representan.

En cuanto a las fincas iniciales nº40 y nº43 aportadas por GESTIÓN DE ACTIVOS CASTELLANA 40 SL y JUVER ALIMENTACIÓN SL respectivamente, han solicitado la indemnización económica sustitutiva dada su escasa edificabilidad a la que tienen derecho y su inclusión en proindiviso al no llegar a tener parcela mínima adjudicada. Se adjunta ANEXO VI con dichas solicitudes.

4.3. ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES A LA ADMINISTRACION.

Por tratarse de Unidad de Actuación en suelo urbano sin consolidar las cesiones al Ayuntamiento de Murcia serán las previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, comprendiendo los terrenos destinados por el Plan Parcial a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, así como la parcela donde se localice el 10 % del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

Dentro de las parcelas de resultado a adjudicar a la Administración hay que distinguir entre las parcelas de carácter demanial o dominio público y las de carácter patrimonial.

Así, las parcelas de dominio público son aquellas cedidas al Ayuntamiento de Murcia para destinarlas a usos públicos de vialidad, equipamientos o zonas verdes.

ADJUDICACIONES A LA ADMINISTRACION: CESIONES.

De acuerdo con lo proyectado en el Plan Parcial del sector ZP-Ch3-2 del PGMO de Murcia, las parcelas de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Murcia en la Unidad de Actuación son las siguientes:

SUELO	USO	NUMERO	ZONA	SUPERFICIE
-------	-----	--------	------	------------

PUBLICO	PARCELA		(m2s)	
ESPACIOS LIBRES	EV 01	EV	6.421,00	
	EV 02	EV	5.531,00	
	EV 03	EV	10.406,00	
	EV 04	EV	4.303,00	
	EV 05	EV	2.820,00	
	EV 06	EV	2.116,00	
	ESPACIOS VERDES DE PROTECCIÓN	EW 01	EW	556,00
		EW 02	EW	4.432,00
		EW 03	EW	3.778,00
		EW 04	EW	2.208,00
		EW 05	EW	887,00
		EW 06	EW	707,00
		EW 07	EW	447,00
		EW 08	EW	286,00
		EW 09	EW	2.891,00
		EW 10	EW	294,00
		EW 11	EW	1.568,00
	TOTAL ESPACIOS LIBRES			49.651,00
	DOTACIONAL	DE 01	DE	27.149,00
	TOTAL DOTACIONES (EQUIPAMIENTOS)			27.149,00
SERVICIOS C.T.	C.T. 1	CT	27,35	
	C.T. 2	CT	27,35	
	C.T. 3	CT	27,35	
	C.T. 4	CT	27,35	
	C.T. 5	CT	27,35	
	C.T. 6	CT	27,35	
	C.T. 7	CT	27,35	
	C.T. 8	CT	27,35	
	C.T. 9	CT	27,35	
	C.T. 10	CT	27,35	
	C.T. 11	CT	27,35	
	C.T. 12	CT	27,35	
	C.T. 13	CT	27,35	
	C.T. 14	CT	27,35	
	C.T. 15	CT	27,35	
	C.T. 16	CT	27,35	
	C.T. 17	CT	27,35	
TOTAL SERVICIOS (C.DE TRANSFORMACION)			465,00	

	TOTAL VIARIO			79.439,00
TOTAL SUELO PUBLICO				156.704,00

La suma total de cesiones al Ayuntamiento de Murcia asciende a 156.704,00 m2.

Las de carácter patrimonial son las parcelas cedidas al Ayuntamiento de Murcia, en virtud del aprovechamiento que legalmente le corresponde con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, regulador del suelo urbano sin consolidar, adjudicándose la finca correspondiente al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.

PARCELAS DE CESIÓN AL AYTO. DE MURCIA LIBRES DE CARGAS (10%)				
PARCELA	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2t)	TOTAL ACUMULADO (m2t)	SUELO ADJUDICADO (m2)	TOTAL ACUMULADO (m2)
04.RT-CH3-2 D	2.398,48	12.636,49	2.476,76	13.048,90
05.RT-CH3-2 A	2.541,07		2.624,00	
06.RT-CH3-2 A	5.073,28		5.238,85	
08.RT-CH3-2 D	2.623,66		2.709,29	

La cesión al Excmo. Ayuntamiento de Murcia será de: $126.364,92 \times 0,10 = 12.636,49 \text{ m}^2\text{t}$ que se materializa en las parcelas de resultado nº 04.RT-CH3-2 D, 05.RT-CH3-2 A, 06.RT-CH3-2 A y 08.RT-CH3-2 D, que quedan exenta del pago de gastos de urbanización.

4.4. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

Las fincas nuevas e independientes que resultan de las adjudicaciones que se establecen en este Proyecto de Reparcelación, así como el sujeto adjudicatario de las mismas constan detalladamente en las Cédulas Urbanísticas que se adjuntan como anexo a esta memoria.

Con el fin de facilitar la inscripción en el Registro de cada una de las fincas de resultado adjudicadas a los particulares con terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación a desarrollar, se procede a efectuar una descripción detallada de cada una de las mismas, los titulares de las adjudicaciones y correspondencias de las fincas de origen conforme al siguiente esquema:

FINCAS PRIVATIVAS:

FINCA RESULTANTE Nº 1 → 01.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 01.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 13.479,00 m². La edificabilidad máxima permitida es de 13.053,00 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, Parcela EW02, vial G por medio; Este, parcela EV01; Sur, límite del Sector (vial A por medio); y Oeste, parcela EW01 y límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil METROVACESA, SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede **100,0000%** de las fincas registrales nº 19.355, 19.357, 19.359, 19.443, 23.268; **59,945%** de la finca registral nº 7.232; **11,4773%** de las fincas registrales nº 7.230; y **11,4773%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **11,4773%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **1.720.896,10 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 2 → 02.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 02.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 19.548,00 m². La edificabilidad máxima permitida es de 18.930,19 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcelas CT03 y CT04, parcelas EW03 y EW05 (vial G por medio); Este, parcela EV03, parcela CT07 y parcela 03.RT-CH3-2A (vial B por medio); Sur, parcela CT05 y parcela 05.RT-CH3-2A (vial F por medio), y Oeste, parcela EV02 y parcela CT03.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a ANTONIO SÁNCHEZ ABELLÁN.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede **100,0000%** de las fincas registrales nº 40.420, el **27,0745%** de la finca registral 7.532, el **16,6451%** de la finca registral 7.230 y el **16,6451%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **16,6450%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **2.495.736,91 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 3 → 03.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 03.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.568,00 m². La edificabilidad máxima permitida es de 2.486,84 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcelas EV03 y parcela CT07; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela CT09 y parcela 04.RT-CH3-2A (vial F por medio); y Oeste, parcela 02.RT-CH3-2A (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a ANTONIO SÁNCHEZ ABELLÁN.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede **14,4446%** de la finca registral 7.532, el **2,1866%** de la finca registral 7.230 y el **2,1866%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **2,18665%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **327.862,70 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 4 → 04.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 04.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 10.396,86 m². La edificabilidad máxima permitida es de 10.068,26 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela CT09 y parcela 03.RT-CH3-2A (vial F por medio); Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 04.RT-CH3-2B; y Oeste, parcela CT08, parcela 05.RT-CH3-2A, parcela CT06 y parcela EW06 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a ANTONIO SÁNCHEZ ABELLÁN.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede **58,4809%** de la finca registral 7.532, el **8,8529%** de la finca registral 7.230 y el **8,8529%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **8,8529%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **1.327.391,27 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 5 → 04.RT-CH3-2B

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 04.RT-CH3-2B de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.665,82 m². La edificabilidad máxima permitida es de 2.581,57 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2A; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 04.RT-CH3-2C; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil NEGOCIOS VÉLEZ, S.L.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede **100,00%** de la finca registral 11.085, el **2,2699%** de la finca registral 7.230 y el **2,2699%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a las fincas registrales nº 7.230 y 11.085.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **2,2699%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **167.200,34 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 6 → 04.RT-CH3-2C

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 04.RT-CH3-2C de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.038,39 m². La edificabilidad máxima permitida es de 1.973,97 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2B; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 04.RT-CH3-2D; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: **100,00%** de la finca registral 7.520, el **1,7357%** de la finca registral 7.230 y el **1,7357%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **1,7357%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **260.246,03 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 7 → 04.RT-CH3-2D

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 04.RT-CH3-2D de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.476,76 m². La edificabilidad máxima permitida es de 2.398,48 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2C; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 04.RT-CH3-2E; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA

TITULO DE ADJUDICACION: La parcela se adjudica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 87. b) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia., correspondiendo al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

CARGAS: Libre de cargas.

AFECCIONES: Libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 8 → 04.RT-CH3-2E

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 04.RT-CH3-2E de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 3.548,50 m². La edificabilidad máxima permitida es de 3.436,35 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2D; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 04.RT-CH3-2F; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil HAMPTONS BAY INVESTMENTS, S.L.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede **100,00%** de las fincas registrales 8.040 y 10.993, el **3,0215%** de la finca registral 7.230, y el **3,0215%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **3,0215%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **453.045,52 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 9 → 04.RT-CH3-2F

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 04.RT-CH3-2F de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 3.964,68 m². La edificabilidad máxima permitida es de 3.839,37 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2E; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela CT12, parcela EW08 y parcela EV05 (vial E por medio); y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en proindiviso a:

- MANUEL MARTINEZ ORTUÑO 33.333%
- ISABEL MARTINEZ ORTUÑO 33.333%
- MARÍA A. MARTINEZ ORTUÑO 33.333%

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: **100,00%** de las fincas registrales 5.948, 13.599 y 13.597, el **3,3759%** de la finca registral 7.230, y el **3,3759%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a las fincas registrales nº 5.948, 13.597, 13.599 y 7.230.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **3,3759%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **506.179,50 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 10 → 05.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 05.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.624,00 m². La edificabilidad máxima permitida es de 2.541,07 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela CT06, parcela 02.RT-CH3-2A, parcela CT05 y parcela EW06 (viales F y B por medio); Este, parcela CT06, parcela 04.RT.CH3-2A y parcela CT08 (vial B por medio); Sur, Rambla Baja de Churra; y Oeste, parcela EV02 y Rambla Baja de Churra (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA.

TITULO DE ADJUDICACION: La parcela se adjudica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 87. b) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia., correspondiendo al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

CARGAS: Libre de cargas.

AFECCIONES: Libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 11 → 06.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 06.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 5.238,85 m². La edificabilidad máxima permitida es de 5.073,28 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, Rambla Baja de Churra; Este, parcela 06.RT.CH3-2B y Rambla Baja de Churra; Sur, parcela 06.RT.CH3-2B; y Oeste, parcela EV-01 y límite del Sector (viales A y F por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA.

TITULO DE ADJUDICACION: La parcela se adjudica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 87. b) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia., correspondiendo al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

CARGAS: Libre de cargas.

AFECCIONES: Libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 12 → 06.RT-CH3-2B

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 06.RT-CH3-2B de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 16.373,15 m². La edificabilidad máxima permitida es de 15.855,68 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 06.RT-CH3-2A y Rambla Torre Alcayna; Este, Rambla Torre Alcayna; Sur, parcela CT11, parcela EW10 y parcela EV06 (vial D por medio); y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil METROVACESA, SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: **100,00%** de las fincas registrales 7.232, 28.616, 12.568, 12.576, 12.570, 12.574 y 12.568, **40,0547%** de la finca registral 7.232, el **13,9417%** de la finca registral 7.230, y el **13,9417%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **13,9417%** en el pago de la liquidación

definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **2.090.399,05 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 13 → 07.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 07.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 11.594,54 m². La edificabilidad máxima permitida es de 11.228,10 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela CT13, parcela EW10, parcela EV06 (vial D por medio); Este, Rambla Baja de Churra; Sur, parcela 07.RT-CH3-2B; y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil ATARAXIA IBÉRICA, S.L.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: **76,6659%** de la finca registral 28.630, el **9,8727%** de la finca registral 7.230, y el **9,8727%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **9,8727%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **1.480.302,82 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 14 → 07.RT-CH3-2B

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 07.RT-CH3-2B de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 1.904,46 m². La edificabilidad máxima permitida es de 1.844,27 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 07.RT-CH3-2A; Este, parcela CT15 y Rambla Baja de Churra; Sur, parcela CT15 y parcela 09.RT-CH3-2A (vial B por medio); y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: el **100,00%** de la finca registral 9.769, el **42,9273%** de la finca registral 18.528, el **1,6216%** de la finca registral 7.230, y el **1,6216%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **1,6216%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **243.146,73 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 15 → 08.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 08.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.334,84 m². La edificabilidad máxima permitida es de 2.261,05 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela CT14, parcela EW08 y parcela EV05 (vial E por medio); Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 08.RT-CH3-2B; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil IGS COSTA, S.L.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: el **100,00%** de la finca registral 10.995, el **1,9881%** de la finca registral 7.230, y el **1,9881%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **1,9881%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **298.094,32 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 16 → 08.RT-CH3-2B

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 08.RT-CH3-2B de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 10.666,97 m². La edificabilidad máxima permitida es de 10.329,84 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 08.RT.CH3-2A; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 08.RT-CH3-2C; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la JUNTA DE COMPENSACIÓN ZP-CH3-2 (Expropiación Violante López Cánovas y otros).

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: el **100,00%** de las fincas registrales DESCONOCIDA 1 y DESCONOCIDA 2, el **9,0829%** de la finca registral 7.230, y el **9,0829%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **9,0829%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **1.361.877,67 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 17 → 08.RT-CH3-2C

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 08.RT-CH3-2C de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 3.912,90 m². La edificabilidad máxima permitida es de 3.789,24 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 08.RT.CH3-2B; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 08.RT.CH3-2D y límite del Sector; y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en proindiviso a:

- Ataraxia Ibérica, S.L. 90,1868%
- Baraka Renta, S.L.U. 9,8132%

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: el **23,3341%** de la finca registral 28.630, el **100,00%** de la finca registral 12.572, el **3,3318%** de la finca registral 7.230, y el **3,3318%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **3,3318%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **499.569,48 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 18 → 08.RT-CH3-2D

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 08.RT-CH3-2D de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.709,29 m². La edificabilidad máxima permitida es de 2.623,66 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 08.RT.CH3-2C; Este, parcela 08.RT.CH3-2C y límite del Sector; Sur, Límite del Sector; y Oeste, parcela EW-09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA.

TITULO DE ADJUDICACION: La parcela se adjudica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 87. b) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia., correspondiendo al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

CARGAS: Libre de cargas.

AFECCIONES: Libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 19 → 09.RT-CH3-2A

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 09.RT-CH3-2A de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 8.213,13 m². La edificabilidad máxima permitida es de 7.953,55 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 07.RT-CH3-2B y parcela CT15 (vial B por medio); Este, Rambla Baja de Churra; Sur, parcela 09.RT-CH3-2B; y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: el **100,00%** de las fincas registrales 9.771, 11.461, 10.991 y 9.777, el **57,0727%** de la finca registral 18.528, el **6,9935%** de la finca registral 7.230, y el **6,9935%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **6,9935%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **1.048.589,78 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 20 → 09.RT-CH3-2B

DESCRIPCION: URBANA. Parcela 09.RT-CH3-2B de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 4.230,87 m². La edificabilidad máxima permitida es de 4.097,16 m². El uso es Enclave Terciario, según la NORMA URBANÍSTICA 1 del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 09.RT-CH3-2A y Rambla Baja de Churra; Este, Rambla Baja de Churra; Sur, parcela CT17 y límite del Sector (vial A por medio); y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica en pleno dominio (100%) a la mercantil ESTACIÓN DE SERVICIO LAS CUMBRES, S.L.

CORRESPONDENCIA: A los efectos del artículo 172 del R.G.U. se hace constar que el 100% de la finca descrita procede: el **100,00%** de las fincas registrales 20.004, 9.773, 22.412, 16.093, 16.087, 16.089, 16.073 y 16.075, el **3,6026%** de la finca registral 7.230, y el **3,6026%** de la finca registral DESCONOCIDA.

CARGAS: Las que aparecen, en su caso, en la nota simple correspondiente a la finca registral nº 7.230. En el resto, no existen cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, atribuyéndose una cuota del **3,6026%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Le corresponde un importe de **540.165,40 Euros** en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

FINCAS DE CESIÓN:

FINCA RESULTANTE Nº 21 → CT01

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW02 (vial G por medio); Este, parcela 01.RT-CH3-2A; Sur, parcela 01.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 01.RT-CH3-2A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 22 → CT02

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT02 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 01.RT-CH3-2A; Este, parcela 01.RT-CH3-2A y parcela EV01; Sur, parcela EV01 y límite del Sector (vial A por medio); y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 23 → CT03

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT03 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW03 (vial G por medio); Este, parcela 02.RT-CH3-2A; Sur, parcela 02.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela EV02.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 24 → CT04

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT04 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW05 (vial G por medio); Este, parcela EV03 (vial B por medio); Sur, parcela 02.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 02.RT-CH3-2A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 25 → CT05

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT05 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 02.RT-CH3-2A; Este, parcela EW06 (vial por medio); Sur, parcela 05.RT-CH3-2A (vial F por medio); y Oeste, parcela 02.RT-CH3-2A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 26 → CT06

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT06 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 05.RT-CH3-2A; Este, parcela 04.RT-CH3-2A (vial B por medio); Sur, parcela 05.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 05.RT-CH3-2A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 27 → CT07

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT07 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EV03; Este, parcela EV03 y parcela 03.RT-CH3-2A; Sur, parcela 03.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 02.RT-CH3-2A (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 28 → CT08

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT08 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2A; Este, parcela 04.RT-CH3-2A; Sur, parcela 04.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 05.RT-CH3-2A (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 29 → CT09

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT09 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 03.RT-CH3-2A (vial F por medio); Este, parcela 04.RT-CH3-2A; Sur, parcela 04.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 04.RT-CH3-2A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 30 → CT10

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT10 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de

Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 06.RT-CH3-2B; Este, parcela 06.RT-CH3-2B; Sur, parcela 06.RT-CH3-2B; y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 31 → CT11

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT11 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 06.RT-CH3-2C; Este, parcela EW10; Sur parcela EV06 (vial D por medio); y Oeste, 06.RT-CH3-2C.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 32 → CT12

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT12 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2F; Este, parcela EW08; Sur parcela EV05 (vial E por medio); y Oeste, 04.RT-CH3-2F.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 33 → CT13

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT13 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW10; Este, parcela 07.RT-CH3-2A y parcela EW10; Sur, parcela 07.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela EV06 (vial D por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 34 → CT14

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT14 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW08; Este, parcela 08.RT-CH3-2A y parcela EW08; Sur parcela 08.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela EV05 (vial E por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 35 → CT15

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT15 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 07.RT-CH3-2B; Este, parcela 07.RT-CH3-2B; Sur parcela 09.RT-CH3-2A (vial B por medio); y Oeste, parcela 07.RT-CH3-2B.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 36 → CT16

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT16 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 07.RT-CH3-2B (vial B por medio); Este, parcela 09.RT-CH3-2A; Sur parcela 09.RT-CH3-2A; y Oeste, parcela 09.RT-CH3-2A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 37 → CT17

DESCRIPCION: URBANA. Parcela CT17 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27,35 m². El uso es de Centro de Transformación, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACION (CT) del Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 09.RT-CH3-2B; Este, parcela 09.RT-CH3-2B; Sur parcela 09.RT-CH3-2B y límite del Sector (vial A por medio); y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para la ubicación de Centros de Transformación.

CARGAS: Sin cargas.

AFECCIONES: La finca descrita queda libre de afecciones.

FINCA RESULTANTE Nº 38 → EV01

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EV01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 6.421,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW02 y parcela EW03 y Rambla Baja de Churra (vial G por medio); Este, Rambla Baja de Churra y parcela 01.RT-CH3-2A (vial F por medio); Sur, límite del Sector (viales A y F por medio); y Oeste, Parcela 01.RT-CH3-2A, parcela CT02 y límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 39 → EV02

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EV02 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 5.531,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW03 (vial G por medio) y Rambla Baja de Churra; Este, parcela 02.RT-CH3-2A y parcela 05.RT-CH3-2A (vial F por medio); Sur, parcela 05.RT-CH3-2A (vial F por medio) y Rambla Baja de Churra; y Oeste, Rambla Baja de Churra.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 40 → EV03

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EV03 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 10.406,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW04 (vial H por medio); Este, límite del Sector con Rambla; Sur, parcela 03.RT-CH3-2A, parcela CT07 y límite del Sector con Rambla; y Oeste, parcela CT07, parcela EW04 (vial H por medio), parcela EW05, parcela 02.RT-CH3-2A y parcela CT04 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 41 → EV04

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EV04 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 4.303,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela DE01 y límite del Sector; Este, límite del Sector; Sur, límite del Sector con Rambla; y Oeste, límite del Sector con Rambla.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 42 → EV05

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EV05 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.820,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04-RT-CH3-2F, parcela CT12 y parcela EW08 (vial E por medio); Este, parcela EW08 y parcela CT-14 (vial E por medio); Sur, parcela 08-RT-CH3-2A (vial E por medio); y Oeste, parcela EW09 (vial B por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 43 → EV06

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EV06 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.116,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 06-RT-CH3-2C, parcela EW10 y parcela CT11 (vial D por medio); Este, parcela EW10 y parcela CT-13 (vial E por medio); Sur, parcela 07-RT-CH3-2A (vial E por medio); y Oeste, límite del Sector (vial A por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 44 → EW01

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 556,00 m². El uso es de Espacios

Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW02 (vial por medio); Este, parcela 01.RT-CH3-2A (vial por medio); Sur, límite del Sector (vial A por medio); y Oeste, límite del Sector.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 45 → EW02

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 4.432,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, límite del Sector; Este, límite con Rambla baja de Churra y parcela 01.RT-CH3-2A (vial G por medio); Sur, parcela 01.RT-CH3-2A, parcela CT01, parcela EW01 (vial G por medio); y Oeste, límite del Sector.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 46 → EW03

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 3.778,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, límite del Sector; Este, parcelas EW04 y EW05 (vial B por medio); Sur, parcela 02.RT-CH3-2A, parcela CT03, parcela EV02 y Rambla baja de Churra (vial G por medio); y Oeste, límite del Sector y límite con Rambla baja de Churra.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 47 → EW04

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.208,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, límite del Sector y límite del Sector con Rambla; Este, parcela EV03 (vial H por medio) y límite del Sector con Rambla; Sur, parcelas EV03 (vial H por medio) y parcela EW05 (vial por medio); y Oeste, límite del Sector.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 48 → EW05

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 887,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW04 (vial por medio); Este, parcela EV03 (vial por medio); Sur, parcela 02.RT-CH3-2A y parcela CT04 (vial por medio); y Oeste, parcela EW03 (vial por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 49 → EW06

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 707,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 03.RT-CH3-2A (vial por medio); Este, 04.RT-CH3-2A (vial por medio); Sur, parcela 05.RT-CH3-2A y parcela CT06 (vial por medio); y Oeste, 02.RT-CH3-2A (vial por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 50 → EW07

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 447,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, límite del Sector y límite con Rambla baja de Churra; Este, límite del Sector; Sur, límite del Sector; y Oeste, límite con Rambla baja de Churra.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 51 → EW08

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 286,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 04.RT-CH3-2F, Rambla y límite del Sector; Este, Rambla y límite del Sector; Sur, parcela 08.RT-CH3-2A y parcela CT14; y Oeste, parcelas CT12 y CT14 y parcela EV05 (vial E por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 52 → EW09

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 2.891,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 05.RT-CH3-2A, parcelas 04.RT-CH3-2A a 04.RT-CH3-2F, parcela EV05, parcelas 08.RT-CH3-2A y 08.RT-CH3-2B (Vial B por medio); Este, parcelas 04.RT-CH3-2A a 04.RT-CH3-2F, parcela EV05 y parcelas 08.RT-CH3-2A a 08.RT-CH3-2C (Vial B por medio); Sur, límite con Rambla baja de Churra; y Oeste, límite con Rambla baja de Churra.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 53 → EW10

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 294,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela 06.RT-CH3-2C y límite con Rambla baja de Churra; Este, límite con Rambla baja de Churra; Sur, parcela 07.RT-CH3-2A y parcela CT13; y Oeste, parcelas CT11 y CT13 y parcela EV06 (vial D por medio).

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 54 → EW11

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 1.568,00 m². El uso es de Espacios Libres, según NORMA URBANÍSTICA 3.- ESPACIOS LIBRES (EV, EW), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, límite del Sector; Este, límite del Sector; Sur, parcela DE01 (vial H por medio), límite del Sector con Rambla; y Oeste, límite del Sector.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 55 → DE01

DESCRIPCION: URBANA. Parcela EW01 de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 27.149,00 m². El uso es de Equipamientos Públicos, según NORMA URBANÍSTICA 2.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (DE), descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: Norte, parcela EW11 (vial H por medio) y límite del Sector con Rambla; Este, límite del Sector; Sur, parcela EV04; y Oeste, límite del Sector con Rambla.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Espacios Libres, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

FINCA RESULTANTE Nº 56 → VIARIO

DESCRIPCION: URBANA. Parcela VIARIO de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGOU de Murcia en Churra, cuya superficie total es 79.439,00 m². El uso es de Viario, según NORMA URBANÍSTICA 4.- VIARIO, APARCAMIENTOS Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, descrita por el Plan Parcial ZP-Ch3-2.

LINDEROS: N/A.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA, para Viario, incorporándose al Patrimonio Municipal con carácter de bien demanial de uso público.

4.5. DERECHOS Y CARGAS COMPATIBLES

Las cargas recayentes sobre las fincas de origen que por subrogación pasan a las fincas de resultado son las que aparecen descritas en el apartado de cargas de la descripción de cada finca de resultado, indicando, en su caso, el porcentaje de la hipoteca que recayendo sobre la finca de origen pasa a la correspondiente de resultado.

4.6. CORRELACION ENTRE FINCAS INICIALES Y FINCAS DE RESULTADO

La correlación entre fincas iniciales y fincas de resultado aparece reflejada en el cuadro nº6 que se adjunta en el Anexo III. CUADROS NUMERICOS.

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. CONCEPTO

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

Se llama provisional porque hasta que no se ejecuten las obras, no finalice completamente la gestión y la urbanización de toda la unidad de gestión, esta cantidad no puede darse por definitiva. Cuando esto suceda deberá redactarse el proyecto de liquidación definitiva, donde se contabilicen todos los costes reales, pasando entonces a redactarse la cuenta de liquidación definitiva para cada propietario.

Este cálculo es una previsión, que permite saber no sólo cómo se repartirán previsiblemente los gastos, sino también calcular la afección real al pago de los gastos de urbanización, para cada parcela.

La cuenta de liquidación provisional contiene la enumeración de todas las propiedades con las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Propietario afectado
- % de participación definitiva en el polígono
- Indemnizaciones.
- Gastos iniciales (escrituras, notificaciones, publicaciones, proyectos).
- Gastos de las obras de urbanización (IVA excluido)

Las cantidades a incluir en dicha cuenta son las resultantes de aplicar los criterios anteriormente expuestos en las valoraciones y en cuanto a obras y gastos de proyectos los mencionados en dichos proyectos.

5.2. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Según lo establecido en los apartados 3.3.2, 3.3.3, y 3.3.4 de la memoria de este Proyecto de Reparcelación, los costes de urbanización para esta Unidad de Actuación ascienden a la cantidad de **CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (14.947.812,81 €)** IVA excluido:

5.3. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

Se adjunta el cuadro nº7 de la Cuenta de Liquidación Provisional en el **Anexo III** de este documento.

6. SOLICITUDES

a) De Aprobación Definitiva: De conformidad con el artículo 203.1 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y con el último párrafo del apartado 1 del artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, se solicita del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial ZP-Ch3-2 del PGMO de Murcia.

b) De Protocolización: Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva este Proyecto, y de conformidad con el artículo 203.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y el apartado 3 del artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, se solicita del Excmo. Ayuntamiento de Murcia que expida documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido de este Proyecto de Reparcelación que es el exigido por el artículo 113, apartado 1, del citado Reglamento y, de conformidad con el apartado 2 del mismo artículo, lo protocolice notarialmente, por medio de su Alcalde-Presidente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) Fiscales:

c.1) Del Excmo. Ayuntamiento: La exención del Arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos o impuestos que lo sustituya, de conformidad con el artículo 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c.2) De la Comunidad Autónoma: La exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al amparo del artículo 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) De Inscripción: Se solicita del Ilmo. Registrador de la Propiedad, la inscripción de las fincas resultantes de la reparcelación del presente Proyecto de Reparcelación, al amparo de los artículos 4 y 5 del artículo 174, en relación a los artículos 172, apartado a), 114, 113, apartado 2 y 103, apartado 3, todos ellos del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto.

7. CONCLUSION

Con lo expuesto, cédulas urbanísticas, y planos que se acompañan, se da por completado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial ZP-Ch3-2, del PGMO de Murcia, produciendo los efectos previstos en Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión Urbanística y demás normativa de aplicación.

Murcia, septiembre de 2019

Por CMMP ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLP:

Julián Plaza Manzanedo

ARQUITECTO

Por JURITEMUR, SL:

M^a Esther Morillas Fernández

ABOGADA