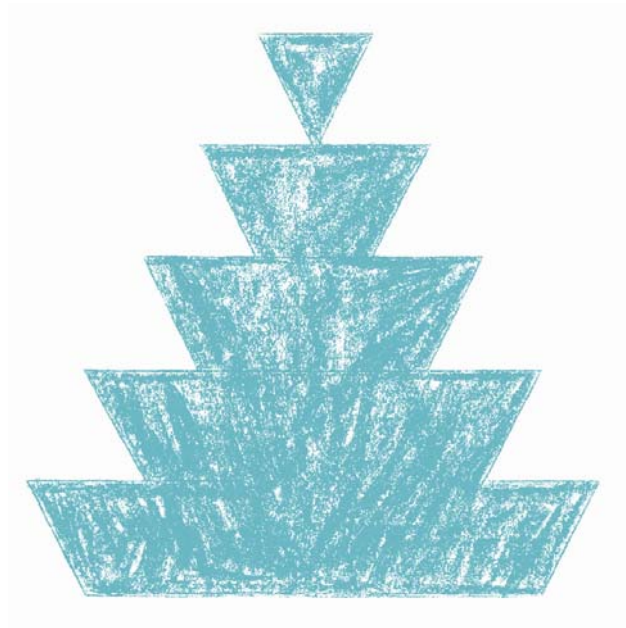



PLAN PARCIAL SECTOR- US14-02-01
“CONDADO DE ALHAMA”
ALHAMA DE MURCIA



ANEXO A-1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Promotor

ALHAMA GOLF RESORT S.L.

POLARIS	WORLD		VISADO Normal	04/04/2007 121804/41839
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ			Visado Telemático	SRG
Agosto 2006				
El Colegio garantiza la firma digital de los autores				

INDICE

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR .

RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.

4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

PROGRAMA TEMPORAL.

5.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

6.- GARANTIAS ASEGURADORAS DE LA ACTUACIÓN.

7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL.

8.- CONCLUSIÓN.



MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- OBJETO.

Es objeto del presente documento la redacción del Programa de Actuación para el desarrollo del Sector US 14-02-01 delimitado por la Modificación número 23-R del PGMO de Alhama de Murcia, de acuerdo con lo determinado por el artículo 123 g) y 172 de la Ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia, de 24 de abril y con las previsiones del correspondiente planeamiento.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

El promotor del presente Programa de Actuación es la mercantil:

ALHAMA GOLF RESORT S.L.

Sede social: Parque Empresarial Polaris World
Carretera Murcia-San Javier km 18
Balsicas, Torre Pacheco.
30591 Murcia.

C.I.F. B- 73257305

Representada por

Don DANIEL VALENZUELA FERNÁNDEZ

N.I.F. 34.792.004 L

Con domicilio a efectos de notificaciones en la dirección de la sede social de la mercantil representada. La referida mercantil es propietaria única de la totalidad de los terrenos.



3.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL . SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.

Los terrenos objeto del presente programa son la totalidad de los incluidos en el ámbito de la Modificación Estructural número 23-R del PGMO de Alhama de Murcia.

Dentro del ámbito de la actuación se distinguen diferentes fincas , todas ellas propiedad de la mercantil promotora del presente Plan Parcial, ALHAMA GOLF RESORT S.L.,

La superficie total del sector es de **5.066.700 m²**

No obstante lo anterior, las superficies externas al sector, correspondiente a Sistemas Generales, también propiedad de la mercantil, y vinculadas a la actuación urbanística (que no generan edificabilidad) son:

Sistema General externo, de cesión al Ayuntamiento de Alhama

Sistema General de Espacio Natural **2.233.961 m²**

Sistema General externo, de titularidad privada

Sistema General de Infraestructuras **299.985 m²**

De acuerdo con el planeamiento vigente las superficies desglosadas por usos, y la edificabilidad total son:



USO	IDENTIFICACIÓN	SUP. SUELO m ²	EDIFICABILIDAD m ²
PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA			
RESIDENCIAL	R	2.190.455	1.045.272
COMERCIAL- TERCIARIO	C	162.715	73.910
VERDE PRIVADO	VP	920.460	1.000
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO	EDP	469.862	1.000
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	19.657	15.000
INFRAESTRUCTURAS	ST (controles)	11.193	2.250
INFRAESTRUCTURAS	ST	1.575	1.575
S.G. INFRAESTRUCTURAS	SGI	299.985	67.496
PARCELAS DE CESIÓN			
S.G.VIARIO	SGV	287.322	0
S.G. ESPACIOS LIBRES	SGEL	216.999	0
S.L. ESPACIOS LIBRES	SLEL	228.277	0
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	E	228.712	457.424
ESPACIO VERDE NO COMPUTABLE	VNC	5.779	0
VIARIO Y APARCAMIENTOS	V	297.171	0



No se cuantifica, en parcela, el 10% de aprovechamiento de cesión a la Administración al proponerse su adquisición por el promotor, de acuerdo con el art. 80 LSRM. La valoración del mismo se realizará de acuerdo con la legislación vigente.

Se propone desarrollar el Sector mediante una única Unidad de Actuación, delimitada por el Plan, que reúne las características exigidas en el artículo 170 de la Ley 1/001 SRM.

Al tratarse de una actuación de propietario único, según se acredita en el presente documento, la gestión se desarrollará por el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA, cumpliéndose los requisitos del art. 178 LS 1/2001, procede declarar la innecesariedad de reparcelación.



4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN. PROGRAMA TEMPORAL.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la LSRM 1/2001, se realiza una estimación total de los costes de urbanización interiores del Sector, que en este caso han sido obtenidos en base al proyecto de urbanización, que ya se encuentra redactado y presentado para su aprobación, con costes reales, y aplicando una estimación al coste de las infraestructuras exteriores de conexión, todo ello, sin perjuicio de la valoración definitiva del ulterior proyecto de dichas obras. Es necesario considerar que se trata de una urbanización de mínima densidad, donde se destina una importante superficie a espacio deportivo privado (golf), que no requiere urbanización alguna en proporción a su superficie, con escaso viario público, por lo cual la aplicación de módulos de coste de urbanización por superficie total del sector, puede distorsionar el coste real de urbanización.

Costes totales de obras de urbanización (En euros)	59.765.046
URBANIZACIÓN INTERIOR	
1. Movimientos de Tierras	1.948.961,79
2. Pavimentación	13.265.986,97
3. Saneamiento	8.963.062,91
4. Abastecimiento	2.173.809,66
5 Red de riego	1.751.424,53
6 Telecomunicaciones	411.990,76
7. Gas Natural	552.582,41
8 Jardinería	1.160.699,97
9. Señalización	321.110,87
10. Mobiliario Urbano	368.100
11 Seguridad y Salud	309.118
TOTAL	31.226.847,87
Electrificación	
1. Media Tensión	1.750.632,43
2 Baja Tensión	3.156.768
3. Centros de Transformación	3.369.930,84
4. Alumbrado	954.917,22
TOTAL	9.232.248,49
Sistema recogida residuos	1.274.055,64



VISADO
Normal

04/04/2007
121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

URBANIZACIÓN EXTERIOR	
14. Demolición de embalses de riego e instalaciones	657.997
15. Conexión exterior saneamiento.EDAR	4.210.082
16. Conexión exterior pluviales	5.511.631
17. Conexión exterior abastecimiento	2.053.890
18. Conexión exterior eléctrica	3.149.270
19. Acceso viario	2.449.024
TOTAL	18.031.894
TOTAL URBANIZACIÓN	59.765.046

ESTUDIO DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN	64.300.416 €
1. Costes de planeamiento	1.656.566
2. Gastos financieros	1.741.428
3. Seguros y OCT	580.476
4. Fiscales, notariales y registrales	556.900
5. Obras de urbanización	59.765.046

Los costes de urbanización ascienden a la cantidad de **64.300.416 €**

16% IVA 10.288.066 €

TOTAL 74.588.482 €

Los costes correspondientes a instalaciones exteriores y sistemas generales que vayan a ser compartidos con otras urbanizaciones, tal y como se especifica en el documento del presente Plan Parcial, se verían compensados de manera proporcional por la repercusión a otras urbanizaciones que se desarrollaran en el futuro.

Las cantidades resultantes se incluirán en la cuenta de liquidación provisional en concepto separado al de los costes de urbanización repercutibles.

No se han incluido indemnizaciones al no existir éstas, por tratarse de una única propiedad, que es la misma promotora.



5.- PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se expone conjuntamente en este punto un avance del programa de trabajo y los plazos para la ejecución de la actuación prevista en el presente Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en Programa del mismo, que forma parte de dicho documento, y con las previsiones de la promotora.

El avance del Programa de Trabajo se resume en las siguientes actuaciones principales:

- Desarrollar el sistema de viales interiores del sector e infraestructuras e instalaciones que sean necesarios para dar servicio a las viviendas que se vayan edificando en conexión con el vial principal.
- Realizar las conexiones con los servicios y sistemas generales externos.
- Edificar, según previsiones iniciales, un número no inferior a 100 viviendas anuales. No obstante la previsión de la promotora es incrementar

Este avance y los que le sigan se irán concretando oportunamente con el normal desarrollo de las obras de urbanización y edificación.

Los plazos máximos de ejecución de la actuación son los indicados en el presente Plan parcial, y serán los que siguen:

Plazos de urbanización y edificación:

La actuación propuesta se desarrollará en una única etapa, es decir, la actuación residencial, campo de golf, comercial, etc. Se simultanearán en su ejecución. Toda la actuación constituye una sola unidad de actuación tal y como ha quedado anteriormente especificado, y se desarrollará de acuerdo con la Modificación Estructural 23-R del PGMO de Alhama y el presente Plan Parcial.



De acuerdo con todo ello, todas las actuaciones propuestas se concretarán en un único proyecto con un solo programa de actuación que define los plazos de ejecución, y un único proyecto de innecesariedad de reparcelación, donde se concreten las cesiones y los aprovechamientos; y por último un solo proyecto de urbanización para la ejecución de las infraestructuras de las que se van a dotar la actuación.

Los plazos máximos de la actuación se concretan en:

Concepto	Plazo	Desde
Plan Parcial	6 Meses	Aprobación definitiva de la Modificación 23-R PGMO
Proyecto de Reparcelación	6 Meses	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	12 Meses	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización	5 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Ejecución Campo de Golf 1	3 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Proyecto de Edificación	5 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación
Obras de Edificación	10 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
PLAZO PROPUESTO DE LA ACTUACIÓN	12 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación

Estos plazos se podrán ver ampliados si las obras experimentaran un retraso por causas no imputables al promotor y/o estuvieran pendientes de tramitar administrativamente parte del procedimiento vinculado a la ejecución y/o puesta en marcha de los sistemas generales.

No obstante, como se ha indicado anteriormente, la voluntad de la promotora es agilizar al máximo la ejecución integral, urbanización y edificación, del Sector, simultaneando incluso la ejecución de las obras de urbanización con las de edificación, de acuerdo con lo previsto en los arts. 162 y 211 LSRM



6.- DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES

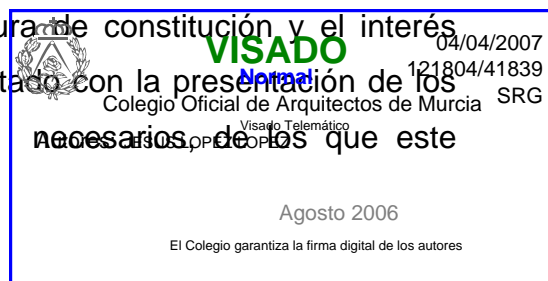
La inversión total estimada a realizar en el Sector asciende a la cantidad de de **74.588.482 €**, excluida la edificación y obras correspondientes a las parcelas de uso lucrativo privado.

7.- GARANTÍAS ASEGURADORAS DE LA ACTUACIÓN. COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

El apartado e) del artículo 172 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, hace referencia a la necesidad de garantizar la ejecución de la actuación, mediante planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

El desarrollo de la actuación queda garantizado al ostentar el promotor la condición de propietario del 100% del total del Sector lo que supone una garantía cierta y evaluable económicamente de la liquidez inmediata o a corto plazo de “ALHAMA GOLF RESORT, S.L.”, a través de la venta de parcelas o de la constitución de garantías reales (hipotecas) sobre las mismas. Por otro lado, el porcentaje de los costes de urbanización con el que cada una de las parcelas quedará gravada, en el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación con su respectiva Cuenta de Liquidación Provisional, y su posterior inscripción registral, supone otra importante garantía del desarrollo viable de la actuación urbanística de referencia.

Además, y como garantías adicionales, se señalan la solvencia de “ALHAMA GOLF RESORT S.L.”, que está fuera de toda duda, con un capital social de 5.740.979,04 €, y al formar parte del Grupo Polaris Word, con un capital social que ascendía a la cantidad de 10.460.000 € en junio de 2003, así como con el respaldo de las más importantes entidades financieras, como se acredita en su escritura de constitución y el interés demostrado por el promotor de la actuación y manifestado con la presentación de los convenios, instrumentos de planeamiento y gestión necesarios de los que este



documento forma parte. Por último, la actuación se garantiza con la presentación del aval establecido por ley cuyo importe se concreta en el siguiente apartado.

El PROMOTOR asume expresamente la obligación de contribuir por parte de la Urbanizadora, en la CUOTA/PARTE correspondiente a los gastos de implantación de Infraestructuras Exteriores al Sector, tanto las previstas como las que se pudieran prever en el futuro, mediante instrumentos de planeamiento o de ejecución de obras y que puedan afectarle (art. 160.4 LS 1/2001 de la Región de Murcia, y art. 18 de la L.R.S.V. de 1998).

De acuerdo con el art. 210.2 LS 1/2001 RMU, para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

Para garantizar el cumplimiento de los deberes asumidos por el urbanizador se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, u otra forma jurídica pactada al efecto con el Ayuntamiento de Alhama, que gestione el desarrollo propio del sector y posteriormente quede vinculada plenamente al mantenimiento y explotación de las infraestructuras y servicios de la urbanización., sin que pueda cancelarse la garantía prestada por el promotor para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad (art. 210.1 LS 1/2001 RMU).



8.- APROVECHAMIENTO DE CESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN. COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA

De acuerdo con el artículo 80 d), LSRM, los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder los terrenos donde se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir éste, asumiendo, los propietarios, las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento, al tratarse de un planeamiento de iniciativa particular.

No obstante, como se ha indicado anteriormente, y consta en el correspondiente convenio, se propone adquirir, por parte de la mercantil ALHAMA GOLF RESORT S.L., el 10% de aprovechamiento de cesión a la Administración por el precio legalmente establecido.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del deber de urbanizar, el promotor “ALHAMA GOLF RESORT S.L.” constituirá una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización de la Unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y del presente Plan Parcial, tal y como establece el artículo 162 de la LS 1/2001 el importe de la misma asciende a la cantidad de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUARENTA Y DOS EUROS (6.430.042 €)**.

Por otra parte, como se ha venido indicando a lo largo del presente documento, el Promotor asume en su integridad la totalidad de los compromisos especificados en el documento de Modificación número 23-R de PGM0 y el correspondiente Convenio suscrito al efecto con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.



9.- CONCLUSIÓN

Conforme a los apartados anteriores se da por concluida la redacción del presente Programa de Actuación del Sector US14-02-01., Condado de Alhama, ubicado en Alhama de Murcia, todo ello conforme a la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Murcia, Agosto de 2006

EL PROMOTOR
ALHAMA GOLF RESORT S.L.

Daniel Valenzuela Fernández

