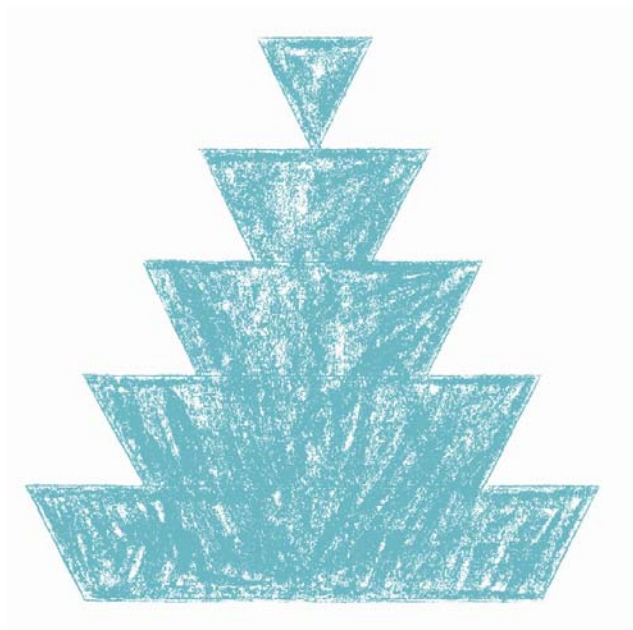


**PLAN PARCIAL SECTOR USEC -15-02-01**  
**“CONDADO DE ALHAMA II”**  
**ALHAMA DE MURCIA**



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

**Promotor: NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**

**P O L A R I S   W O R L D**

# 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 DE TRABAJO Y DISTRIBUCION DE INVERSIONES.
- 5.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.
- 6.- GARANTIAS ASEGURADORAS DE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- 7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL.
- 8.- COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.
- 9.- CONCLUSIÓN.

## II.- ANEXOS.

- TITULOS DE PROPIEDAD.
- PLANO CATASTRAL

# MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.- OBJETO.

Es objeto del presente documento la redacción del Programa de Actuación para el desarrollo del Sector UNSEC 19-02-01 delimitado por el PGMO de Alhama de Murcia, de acuerdo con lo determinado por el artículo 123 g) y 172 del TRLSRM.

## 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

El promotor del presente Programa de Actuación es la mercantil:

NEW GOLF PROPERTIES, S.L.

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

C.I.F. B- 73.422.958

Representada por

Don JOSE LUIS HERNANDEZ DE ARCE

N.I.F. 34.810.104-H

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.

En la tabla que se adjunta a continuación aparece un desglose de las parcelas catastrales que componen la totalidad del ámbito, quedando identificadas en el plano anexo que se incluye en el documento.

Nº EN PLANO	PROPIETARIO	FINCA REG.	PARCELAS CATASTRALES	TÍTULO	SUP TÍTULO	SUP. MEDICION	
1	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	1690	(7-31 y parte de la 32) Polig.37	866/08	661.961,43	698.744,23	
1 BIS	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	41664	(26) Polígono 37	947/08	8.548	8.957,01	
2	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	42257	(19-32 y 33) Polígono 37	947/08	725.895,55	795.887,93	
3	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	20721		947/08	30.186,00	35.490,57	
4	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	14941		947/08	23.478,00	13.099,04	
2BIS	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	42237		866/08 y 947/08	40.307,00	40.685,43	
5	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	42259	(45-46-47-48 Y 49) Polígono 40	947/08	1.411.848,00	1.411.253,14	
6	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	28995	(51-1 y 50) Polígono 40	866/08	1.238.253,95	1.244.257,63	
7	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	28764	(105-40 y 41) Polig. 38 y (2) Polig. 40	947/08	1.355.016,00	946.157,91	
8	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	22052	(parte de 114) Polígono 38		192.296,00	1.917,74	
12 A	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	36428	(104 y 41) Polígono 38	947/08	1.145.462,00	629.787,29	
12 B	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	26610			28.929,00	39.886,63	
12 C	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	26611			7.616,00		
12 D	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	28657			15.862,00	18.685,13	
12 E	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	36176			7.686,00	7.291,54	
12 F	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	36178			15.652,00	9.293,67	
17	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	14953			(43) Polígono 32	947/08	133.880,00
<b>total sector II</b>						<b>5.907.912</b>	
25 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	45757		947/08	201.490,00	280.598,00	
26 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	19344	(97) Polígono 39	947/08	27.391,00		
27 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	34506	(50) Polígono 39	947/08	27.112,00		
27 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	34984	(50) Polígono 39	947/08	40.598,00		
28 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	29853	(24) Polig. 40 y parte (37) Polig. 40	947/08	49.737,00	47.672,00	
29 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	20978	(22) Polig. 40 y parte (40) Polig. 40	947/08	41.366,00	44.887,13	
<b>total SGI</b>					<b>387.694,00</b>	<b>373.157,00</b>	
<b>total ámbito</b>						<b>6.281.069</b>	
Cesión de mejora ambiental	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	38786	(parte de 7) Polígono 28	947/08	5.000.000,00	2.948.358	
			(parte de 5) Polígono 10				
			(324) Polígono 10				
			(parte de 6) Polígono 10				
			(parte de 4) Polígono 10				
			(parte de 81) Polígono 28				
			(parte de 82) Polígono 28				
(298) Polígono 28							
(250) Polígono 10							
<b>superficie cedida</b>						<b>5.000.000</b>	<b>2.948.358</b>

### 3.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Los terrenos objeto del presente programa son la totalidad de los incluidos en el ámbito del Sector Condado de Alhama II, en Alhama de Murcia, que figuran en el Plan Parcial al que se anexa el presente Programa.. El ámbito territorial se justifica por la exacta coincidencia con el sector delimitado, en base a la correspondiente sectorización de Condado de Alhama II, coincidiendo plenamente la superficie y límites del sector con las propiedades y levantamientos topográficos recogidos en el Plan Parcial y en el presente Programa de Actuación.

Se adjuntan al presente documento los planos catastrales y levantamientos topográficos realizados sobre el terreno que han constatado la situación y dimensión real de las fincas, así como los títulos de propiedad de éstas.

Dentro del ámbito de la actuación se distinguen diferentes fincas, todas ellas propiedad de la mercantil promotora del presente Plan Parcial, NEW GOLF PROPERTIES S.L., tal y como se acredita en documentación adjunta.

La superficie total del sector es de **5.907.912 m<sup>2</sup>**

No obstante a lo anterior, las superficies externas al sector, correspondiente a la superficie de Mejora Ambiental y a los Sistemas Generales, también propiedad de la mercantil, y vinculadas a la actuación urbanística son:

Sistema General vinculado,

Sistema General de Infraestructuras **373.157 m<sup>2</sup>**

**Total** **6.281.069 m<sup>2</sup>**

Zona de Mejora Ambiental

Sistema General externo, de cesión al Ayuntamiento de Alhama

Sistema General de Espacio Natural **2.948.358 m<sup>2</sup>**

Este desglose de superficies figura ubicada en los distintos planos que componen el Plan Parcial y que no adjuntamos en este documento puesto que ambos se presentan de forma conjunta, en evitación de duplicar información.

Para el desarrollo del sector se considera una unidad de actuación única desglosada en tres fases cuyos datos son los siguientes:

Fase I del sector "Condado de Alhama II" es de 3.454.665 m<sup>2</sup>, constituida por cuatro parcelas distintas. Tres de ellas de los SGI vinculados ubicados fuera del sector, de 47.409 m<sup>2</sup>, 44.639 m<sup>2</sup> y 281.109 m<sup>2</sup> respectivamente y la mas grande delimitada dentro del sector de 3.081.508 m<sup>2</sup> formando una unidad discontinua.

Los límites de la Fase I son los siguientes:

Norte: Fase III del "Condado de Alhama II"

Sur: PP Condado de Alhama

Este: UNS Suelo Urbanizable no sectorizado

Oeste: UNS Suelo Urbanizable no sectorizado

<b>Fase I</b>					
<b>Nº FINCA</b>	<b>IDENTIFICACION</b>	<b>USO</b>	<b>SUP. SUELO m2</b>	<b>EDIFICAB m2/m2</b>	<b>APROV. m2</b>
<b>1</b>	R	Residencial	1.527.431	0,3702	555.399,70
	TH	Turístico	-----		10.099,00
<b>7</b>	EP	Equipamiento privado	393.161	0,0003	100,00
<b>16</b>	VP	Verde Privado	727.719	0,0041	3.000,00
<b>17</b>	SGEL	Sist general espacios libres	7.278	0,00	0,00
<b>18</b>	SGEL	Sist general espacios libres	30.981	0,00	0,00
<b>19</b>	SGEL	Sist general espacios libres	3.186	0,00	0,00
<b>20</b>	SGEL	Sist general espacios libres	2.859	0,00	0,00

Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO m2	EDIFICAB m2/m2	APROV. m2
21	SGEL	Sist general espacios libres	36.328	0,00	0,00
22	SGEL	Sist general espacios libres	4.741	0,00	0,00
25	SLEL	Sist local espacios libres	20.984	0,00	0,00
26	SLEL	Sist local espacios libres	30.375	0,00	0,00
28	VNC	Verde no computable	2.827	0,00	0,00
32	VNC	Verde no computable	2.827	0,00	0,00
35	SLEL	Sist local espacios libres	6.361	0,00	0,00
36	SLEL	Sist local espacios libres	33.633	0,00	0,00
37	SLEL	Sist local espacios libres	1.890	0,00	0,00
47	VNC	Verde no computable	6.787	0,00	0,00
48	VNC	Verde no computable	8.204	0,00	0,00
50	SGV	Sist general viario	78.698	0,00	0,00
51	SGV	Sist general viario	41.027	0,00	0,00
53	SIGI	Sist general infraestruct.	47.409	0,01	500,00
54	SIGI	Sist general infraestruct.	44.639	0,01	500,00
55	SIGI	Sist general infraestruct.	281.109	0,01	3.000,00
57	ST	Servicios técnicos	1.853	0,30	555,90
58		viario	112.358	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>3.454.665</b>		<b>573.154,60</b>

La superficie de la Fase II del sector "Condado de Alhama II" es de 917.255 m2, constituida por una parcela, formando una unidad continua.

Los límites de la Fase II son los siguientes:

Norte: UNS Suelo Urbanizable no sectorizado y Viario E-24

Sur: Fase I del "Condado de Alhama II"

Este: UNS Suelo Urbanizable no sectorizado

Oeste: Fase III del "Condado de Alhama II"

<b>Fase II</b>					
<b>Nº FINCA</b>	<b>IDENTIFICACION</b>	<b>USO</b>	<b>SUP. SUELO m2</b>	<b>EDIFICAB m2/m2</b>	<b>APROV. m2</b>
3	R	Residencial	42.940	0,5293	22.729,61
4	R	Residencial	40.573	0,5293	21.476,68
5	R	Residencial	65.807	0,5293	34.833,88
6	R	Residencial	39.464	0,5293	20.889,64
8	E	Equipamiento publico	50.801	2,00	101.602
9	E	Equipamiento publico	29.205	2,00	58.410,00
10	E	Equipamiento publico	48.563	2,00	97.126,00
11	E	Equipamiento publico	45.017	2,00	90.034,00
12	E	Equipamiento publico	46.172	2,00	92.344,00
13	E	Equipamiento publico	46.724	2,00	93.448,00
14	SGEq	Sist general equipamiento	52.748	2,00	105.496,00
23	SGEL	Sist general espacios libres	134.637	0,00	0,00
24	SGEL	Sist general espacios libres	26.189	0,00	0,00
46	SLEL	Sist local espacios libres	37.754	0,00	0,00
49	VNC	Verde no computable	874	0,00	0,00
51	SGV	Sist general viario	44.533	0,00	0,00
58		viario	165.254	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>917.255</b>		<b>738.389,81</b>



La superficie de la Fase III del sector "Condado de Alhama II" es de 1.909.149 m<sup>2</sup>, constituida por una única parcela formando una unidad continua.

Los límites de la Fase III son los siguientes:

Norte: UNS Suelo Urbanizable no sectorizado

Sur: Fase I del "Condado de Alhama II"

Este: Fase II del "Condado de Alhama II"

Oeste: UNS Suelo Urbanizable no sectorizado

<b>Fase III</b>					
<b>Nº FINCA</b>	<b>IDENTIFICACION</b>	<b>USO</b>	<b>SUP. SUELO m2</b>	<b>EDIFICAB m2/m2</b>	<b>APROV. m2</b>
<b>2</b>	R	Residencial	1.556.663	0,3566	540.585,79
	T	Turístico	-----		14.486,00
<b>15</b>	SGEq	Sist general de equipamientos	67.305	2,00	134.610,00
<b>27</b>	SLEL	Sist local espacios libres	1.431	0,00	0,00
<b>29</b>	SLEL	Sist local espacios libres	4.877	0,00	0,00
<b>30</b>	SLEL	Sist local espacios libres	30.964	0,00	0,00
<b>31</b>	SLEL	Sist local espacios libres	3.234	0,00	0,00
<b>33</b>	SLEL	Sist local espacios libres	2.823	0,00	0,00
<b>34</b>	SLEL	Sist local espacios libres	25.744	0,00	0,00
<b>38</b>	SLEL	Sist local espacios libres	2.580	0,00	0,00
<b>39</b>	VNC	Verde no computable	2.827	0,00	0,00
<b>40</b>	SLEL	Sist local espacios libres	2.860	0,00	0,00
<b>41</b>	SLEL	Sist local espacios libres	15.461	0,00	0,00

42	SLEL	Sist local espacios libres	33.761	0,00	0,00
43	SLEL	Sist local espacios libres	8.876	0,00	0,00
44	SLEL	Sist local espacios libres	2.908	0,00	0,00
45	VNC	Verde no computable	2.827	0,00	0,00
52	SGV	Sist general viario	53.547	0,00	0,00
56	ST	Infraestructuras	1.853	0,30	555,90
58	ST	Infraestructuras	1.853	0,30	555,90
59		viario	86.755	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.909.149</b>		<b>690.793,59</b>

Las tres fases serán consecutivas y la edificación de las construcciones, en se ajustará a los plazos legales a contar desde la disposición de la condición de solar de los terrenos donde se vayan a materializar aquellas.

Los aprovechamientos correspondientes a estas superficies en el Plan Parcial se resumen en:

**Aprovechamiento generado**

Aprovechamiento referencia sector y SG	0.15 m2/m2
Superficie Sector	6.281.069 m2
Superficie a deducir por caminos públicos	51.520 m2
Superficie total que genera aprovechamiento	6.229.549 m2
Aprovechamiento generado	934.432 m2

Aprovechamiento referencia zona de Mejora Ambiental	0.10 m2/m2
Superficie MA	2.948.358 m2
Aprovechamiento generado	294.836 m2

**Total aprovechamiento generado 1.229.268 m2**

Además de ello, de acuerdo con el artículo 106.d) del TRLSRM, corresponde al Ayuntamiento una edificabilidad del 10 % del aprovechamiento lucrativo privado (1.229.268 m2), que supone un aprovechamiento de **122.928 m<sup>2</sup>**. Dicho aprovechamiento se efectuará libre de gastos de urbanización, y podrá ser adquirido por el Promotor a requerimiento del Ayuntamiento, y su valor se determinará de acuerdo con la legislación vigente.

Se propone desarrollar el Sector mediante una Unidad de Actuación única desglosada en tres fases, que reúne las características exigidas en el artículo 170 TRLSRM.

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 TRLSRM, procede declarar la innecesariedad de reparcelación.

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 172 del TRLSRM , 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 en estos momentos se esta redactando, 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.

Asimismo se ha incluido en la estimación de costes de urbanización los derivados de la inclusión del sector en el PEI, recogiendo la parte proporcional correspondiente al SII Condado de Alhama, objeto del presente programa que figura en dicho PE.

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.

<b>Costes totales de obras de Urbanización (€)</b>	<b>71.613.409,42</b>
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	
1. Movimientos de Tierras	1.827.405
2. Pavimentación	11.210.191
3. Saneamiento	7.988.680
4. Abastecimiento	1.983.290
5 Red de riego	1.547.199
6 Telecomunicaciones	377.997
7. Gas Natural	477.838
8 Jardinería	1.082.781
9. Señalización	289.518
10. Mobiliario Urbano	325.702
11 Seguridad y Salud	278.945
<b>TOTAL</b>	<b>27.389.546</b>
<b>Electrificación</b>	
1. Media Tensión	1.480.758
2. Baja Tensión	2.830.800
3. Centros de Transformación	3.040.859
4. Alumbrado	753.587
<b>TOTAL</b>	<b>8.106.004</b>
<b>Sistema recogida residuos</b>	<b>1.146.287</b>
<b>URBANIZACIÓN EXTERIOR (P.E.I.)</b>	
1. Red viaria	2.986.215,25
2. Red de abastecimiento	11.690.369,52
3. E.D.A.R.	13.252.682,73
4. Gastos comunes	171.408,86
5. Red eléctrica	6.870.896,07
<b>TOTAL</b>	<b>34.971.572,42</b>
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>71.613.409,42</b>

**ESTUDIO DE COSTES DE URBANIZACIÓN.**  
(Sin aplicación de IVA)

<b>TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>76.705.164,42 €</b>
1. Costes de planeamiento	1.483.058
2. Gastos financieros	2.590.454
3. Seguros y OCT	519.674
4. Fiscales, notariales y registrales	498.569
5. Obras de urbanización	71.613.409,42

<b>Los costes de urbanización ascienden a la cantidad de</b>	<b>76.705.164,42 €</b>
16% IVA	12.272.826,31 €
<b>TOTAL</b>	<b>88.977.990,73 €</b>

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, en su caso, de manera proporcional por la repercusión a otras urbanizaciones que se desarrollaran en el futuro, de acuerdo con el art. 160.4 TRLSRM

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.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

### **5.1.- GESTIÓN**

#### **5.1.1 Gestión**

New Golf Properties, S.L.- como propietario y promotor ha procedido a la presentación de este Programa de Actuación ante el Ayuntamiento de Alhama de Murcia para su aprobación. Una vez resuelta, encargará los Proyectos de Reparcelación y de Obras de Urbanización ateniéndose a lo dispuesto en las Normas de Urbanización y lo someterá a su aprobación, directamente o contratando con terceros acometerá las obras de urbanización, de acuerdo con el proyecto aprobado.

A la terminación de la actuación, propondrá la recepción de las obras de urbanización, con las prescripciones y plazos previstos por la Ley.

#### **5.1.2.- Delimitación de Unidades de Actuación**

El Plan Parcial consta de una única Unidad de Actuación.

#### **5.1.3.- Etapas de Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de los Sistemas Generales comunes del sector se realizarán conjuntamente, mientras que las obras correspondientes a la fase I se ejecutarán en una primera fase. Cuando se llegue a un grado de desarrollo avanzado (80%) las obras de la fase I se acometerán las obras de la fase II y así sucesivamente hasta la fase III.

El plazo máximo de desarrollo de la actuación al completo serán 20 años. 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.

## **5.2.- PLAN DE ACTUACION**

### **5.2.1.- Gestión del Plan**

La gestión de las Unidades de Actuación del Plan Parcial, la realizará el propietario de los terrenos.

Utilizará para su desarrollo el Sistema de Actuación por Concertación Directa, según lo previsto por las Normas de Gestión del P. Parcial.

Se elabora el proyecto correspondiente al Sistema de Actuación pertinente que, incluirá igualmente la descripción pormenorizada de todas las parcelas resultantes de la ordenación, es decir, las Cédulas Urbanísticas.

### **5.2.2.- Etapas de urbanización**

El Plan Parcial desarrollará la FASE I en una primera etapa que coincidirá temporalmente con la ejecución del proyecto de edificación de dicha fase y sucesivamente la FASE II y FASE III.

Para la obtención de la cédula de habitabilidad, (Licencia de ocupación), será preciso que se encuentren terminadas la parte de obras de urbanización que garanticen que dichas viviendas dispondrán de todos los servicios urbanísticos. A discreción del Ayuntamiento se podrá obtener la citada licencia sin la terminación total de alguna partida, si por el desarrollo, ejecución o enlace con otras obras de la misma urbanización lo hiciera aconsejable por el posible deterioro de las mismas, por ejemplo: segunda capa de rodadura en viales.

### **5.2.3.- Conservación de las obras de urbanización**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios se efectuará a cargo del urbanizador y de la Entidad Urbanística de Conservación, o por la comunidad de propietarios en su caso, cuando ésta se constituya, hasta la extinción de la misma. Una vez producida aquella, serán a cargo del Ayuntamiento.



### 5.3.- PLAN DE ETAPAS

Las actuaciones propuestas se desarrollarán en una única etapa, es decir, las actividades residenciales, campo de golf, comerciales, etc. se simultanearán en su ejecución dentro de cada fase. Todo el ámbito constituye una única unidad de actuación cuya ordenación pormenorizada define el PP. Por todo ello, se considera necesario adjuntar la presente Ordenación Pormenorizada del Programa de Actuación de las FASES I, II y III propiedad única del promotor del proyecto.

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 incrementarlas.

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:

El plazo propuesto para el desarrollo de la FASE-I es de 10 años a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Concepto	Plazo	Desde
Plan Parcial	1 Año	
Proyecto de Reparcelación	1 Año	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	3 Años	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización Fase I	5 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Ejecución Campo de Golf Fase I	6 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
<b>PLAZO PROPUESTO DE LA FASE I</b>	<b>10 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proy. Reparcelación y Urbanización</b>

Las obras de edificación se realizarán en el plazo de 10 años desde que el terreno tenga la condición de solar.

El plazo propuesto para el desarrollo de la Fase II es de 15 años a contar desde la Aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Concepto	Plazo	Desde
Proyecto de Reparcelación	1 Año	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	3 Años	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización Fase II	10 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
<b>PLAZO PROPUESTO DE LA FASE II</b>	<b>15 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proy. Reparcelación y Urbanización</b>

El plazo propuesto para el desarrollo de la Fase III es de 20 años a contar desde la Aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

<b>Concepto</b>	<b>Plazo</b>	<b>Desde</b>
<b>Proyecto de Reparcelación</b>	<b>1 Año</b>	<b>Aprobación definitiva del Plan Parcial</b>
<b>Proyecto de Urbanización</b>	<b>3 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Plan Parcial</b>
<b>Ejecución Obras de Urbanización Fase III</b>	<b>15 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización</b>
<b>PLAZO PROPUESTO DE LA FASE III</b>	<b>20 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proy. Reparcelación y Urbanización</b>

El desarrollo de estas fases podrá solaparse en el tiempo de tal manera que cuando se lleve un desarrollo de un 80% en la fase I se podrá proceder al inicio del desarrollo de la fase II y así sucesivamente hasta desarrollar las tres fases. De tal manera que el periodo máximo para el desarrollo de toda la actuación será de 20 años desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

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. 162.3 y 211 TRLSRM.

## **6.- GARANTÍAS ASEGURADORAS DE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN. COMPROMISOS DEL PROMOTOR.**

El apartado e) del artículo 172 del TRLSRM, 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 "NEW GOLF PROPERTIES, 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 "NEW GOLF PROPERTIES, S.L.", que está fuera de toda duda, con un capital social de 143.068.060 € y al formar parte del Grupo Polaris Word, con un capital social que ascendía a la cantidad de 10.460.000 € en octubre de 2008, 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.

Para garantizar la viabilidad económica de la actuación, el TRLSRM prevé la presentación de avales y garantías en cantidades y porcentajes establecidos, en las diferentes fases del desarrollo urbanístico. El PEI aprobado prevé asimismo garantías adicionales, con avales bancarios y pagos finalistas, a las estrictamente legales que vienen a consolidar la garantía de ejecución de la actuación.

Por otra parte, NEW GOLF PROPERTIES S.L., en agosto de 2008, presentó avales para garantizar la viabilidad de la actuación en la solicitud de sectorización, que fueron proporcionados por varias entidades financieras de las más solventes del país. Estos avales muestran fehacientemente el grado de compromiso alcanzado con las entidades financieras que los garantizan para la financiación futura del desarrollo de la actuación.

Estas mismas entidades han suscrito acuerdos y compromisos con la mercantil promotora para el desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan parcial, garantizando la financiación acorde con la planificación del desarrollo urbanístico expuesta en este documento.

La mercantil NGP lidera, conjuntamente con Alhama Golf Resort, S.L., ambas sociedades del grupo Polaris World, la impulsión y ejecución de las obras de infraestructuras comunes generales previstas en el Plan Especial de Infraestructuras de los desarrollos turístico residenciales del sur de Alhama de Murcia. Esta participación no se limita a la participación y elaboración de los documentos técnicos, habiéndose ya ejecutado, con cargo a las mismas, una parte importante de las infraestructuras eléctricas y de abastecimiento de agua necesarias para la actuación.

La situación de contigüidad con el sector I Condado de Alhama favorece la fácil e inmediata conexión de servicios urbanísticos e infraestructuras.

Asimismo, tal y como se especificaba en el documento de solicitud de sectorización y en cuanto al cumplimiento del art. 50 PGMO, se generan importantes sinergias entre ambos sectores que viabilizan el desarrollo urbanístico.

La construcción de las edificaciones se irá desarrollando de acuerdo con las previsiones del plan de etapas, y estará condicionada por la evolución de la situación comercial en su momento.

Se trata por tanto de financiación con fondos provenientes de estas entidades bancarias con capacidad sobradamente demostrada, comprometidas fehacientemente con NGP.

## 7.- 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.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del deber de urbanizar, el promotor “NEW GOLF PROPERTIES, S.L.” constituirá una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización de la Unidad, en este caso el sector, incluida tanto la urbanización interior como la exterior, recogida en el Plan especial de Infraestructuras reiteradamente referido, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y del presente Plan Parcial, tal y como establece el artículo 162 del TRLS, el importe de la misma asciende a la cantidad de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS DIECISEIS EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (7.670.516,44 €)**.

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 PGMO y el correspondiente Convenio suscrito al efecto con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, así como escrito de compromisos realizado por la promotora.

## 8.- COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

### 8.1.- OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PEI

#### 8.1.1 Edificios Dotacionales

##### A) Ampliación de servicios municipales existentes:

La cantidad que resulte de aplicar el ratio de 2€/m<sup>2</sup> de edificabilidad de techo de cada actuación sectorial.

Aprovechamiento	1.229.268 m <sup>2</sup>
Total	2.458.536 €

- Un primer 50% se realizará a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, y en el plazo máximo de un mes de su publicación oficial.

- El segundo tramo consistirá en la aportación y depósito de aval por el importe del restante 50% en el plazo de 1 mes desde la publicación de acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, debiendo procederse a su pago dentro del plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de dicho proyecto.

##### B) Generación de nuevos elementos dotaciones y equipamientos públicos :

Un canon de 2,2 €/m<sup>2</sup> de edificabilidad de cada actuación sectorial.

Aprovechamiento	1.229.268 m <sup>2</sup>
Total	2.704.389,6 €

- Se constituirá y depositará aval por el 100% de su importe con ocasión de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y en el plazo de un mes desde su publicación oficial.

- El pago efectivo se producirá de forma paulatina contra certificaciones de obra ejecutada por el Ayuntamiento u organismos públicos en quien este pueda delegar dicho cometido.

La mercantil en cumplimiento del PEI, ejecutará en colaboración con las administraciones públicas municipal y regional en su caso, equipamientos y dotaciones que darán servicio al sector. Estas dotaciones se ejecutarían en un plazo máximo de 24 meses a partir de la obtención del 50% de las licencias de primera ocupación de las viviendas del sector.

Asimismo, la propuesta de equipamientos dotacionales del PEI incluye, a título informativo, según la superficie de cada sector (mayor de 200 Ha), que podrán concretarse en el correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada en función de sus necesidades. En cumplimiento de ambos compromisos se adjunta una relación genérica de dichas dotaciones:

- Parcela de autobuses.

Se colocarán tres paradas de autobuses señalizadas en el emplazamiento que determine el servicio correspondiente del Ayuntamiento de Alhama en función de las líneas de transporte público que en su momento se establezcan.

El coste estimado es de 12.000 €/ud.

- Edificio municipal.

La mercantil tiene prevista, y comprometida mediante convenio, la construcción de un edificio destinado a servicios municipales en el contiguo sector I, que dará servicio a ambos sectores. Por este motivo se propone la ampliación del primero en una superficie en torno a los 500 m<sup>2</sup>, en base al programa de necesidades que plantee en su momento el Ayuntamiento de Alhama, y por un presupuesto estimado de 900.000 €

- Oficina de farmacia.

La mercantil tiene prevista la construcción de una oficina de farmacia ajustada a la normativa legal de aplicación, que se ejecutará en la zona comercial a realizar en el centro de la actuación.



- Consultorio médico y Policlínica con urgencia 24h.

Se construirá un centro médico, bien en régimen de concesión administrativa en la zona de equipamientos públicos del sector, bien para su cesión y subsiguiente equipamiento, dotación y puesta en servicio por la administración. La superficie aproximada de la construcción será de unos 750 m<sup>2</sup>. El importe aproximado estimado de esta construcción es de 1.000.000€

- Residencia 3ª Edad- instalación al servicio de la tercera edad.

Entre las instalaciones que se realizarán en el sector, se ejecutarán construcciones relacionadas y al servicio de la tercera edad. Su programa y características se determinarán en el momento de la puesta en marcha del proyecto. Inicialmente se plantea la construcción de una instalación para 100 camas, con una superficie total construida de unos 4.000 m<sup>2</sup>

- Zonas deportivas 2% Sup. Sector.

La mercantil tiene prevista la construcción de instalaciones deportivas de todo tipo, además del campo de golf que figura en planos de Plan Parcial. Estas instalaciones se realizarán distribuidas por el sector y consistirán, a título orientativo, en pistas de tenis, pádel, polideportivas, etc...Su coste y ejecución será asumido por la mercantil y dependerá de las instalaciones específicas que se realicen.

- Centro Comercial 1% Edif. Sector. La mercantil tiene prevista la construcción de una o varias zonas comerciales que cubran las necesidades comerciales del sector. Su ejecución irá en relación con la construcción de las viviendas y de la población a que dará servicio.

### **8.1.2 Garantía de ejecución de las infraestructuras**

Como garantía para asegurar la ejecución de las infraestructuras contenidas en el PEI, y en caso de aquellas para cuya gestión se opte por la gestión indirecta antes mencionada a través de la Entidad Urbanística Colaboradora, se establece la necesaria constitución de la correspondiente garantía por parte de los promotores de las actuaciones atendidas conforme a las siguientes reglas:

- Se otorgará a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora que se constituya para la gestión del plan especial, o, en su caso, del Ayuntamiento de Alhama de Murcia
- Una vez constituida, se aportará y quedará depositada en el Ayuntamiento de Alhama de Murcia en el plazo máximo de 15 días desde la notificación de acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial correspondiente, siendo ello requisito para la efectividad de dicha aprobación.
- Podrá otorgarse en cualquiera de las formas admitidas en derecho.
- Su importe corresponderá al 10% de los costes que queden pendientes de satisfacer para cada sector respecto de las infraestructuras y obras contempladas en este plan especial, a excepción de aquellas que se encuentren contempladas en las obras internas de urbanización, en particular el coste del E.D.A.R.
- Su constitución y depósito deberá realizarse en el plazo de 15 días desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de cada plan parcial.
- Finalmente, en el proyecto de reparcelación constará la afección de las parcelas lucrativas de resultado tanto al cumplimiento de las cargas de urbanización internas de la actuación, como al cumplimiento y ejecución de las infraestructuras contempladas en el PEI.

Los costes de infraestructuras y la estimación de costes imputables por este concepto a la mercantil New Golf Properties S.L. han sido incluidas en la estimación de costes de urbanización, en un apartado específico, y por tanto el aval del 10% correspondiente a este concepto ha sido incluido en el cálculo que figura en el siguiente apartado

## **9.- CONCLUSIÓN**

Conforme a los apartados anteriores se da por concluida la redacción del presente Programa de Actuación del Sector UNSEC19-02-01., Condado de Alhama, ubicado en Alhama de Murcia, todo ello conforme al TR Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Murcia, Julio 2009  
EL PROMOTOR  
NEW GOLF PROPERTIES, S.L.

Jose Luis Hernández de Arce

# TITULOS DE PROPIEDAD

# PLANO