

Memoria.

Proyecto de reparcelación de la U.A. única del Sector

USEC 15-02-01, "Condado de Alhama II"

Alhama de Murcia

Octubre 2011

I. Memoria:

INDICE

1. ANTECEDENTES. LEGISLACIÓN APLICABLE. PROCEDENCIA Y EFECTOS.....	2
1.1. OBJETO DEL PROYECTO.....	2
1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	2
1.3. PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.....	3
1.4. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN.....	3
1.5. EFECTOS DE LA APROBACIÓN.....	3
1.6. PROYECTO PRESENTADO E INFORME MUNICIPAL EMITIDO.....	4
2. UNIDAD DE ACTUACIÓN. ESTADO ACTUAL. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS.....	5
2.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN.....	5
2.2. TOPOGRAFÍA. ESTADO ACTUAL.....	5
2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN. CONVENIO DE COLABORACIÓN.....	6
2.4. NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS.....	6
3. FINCAS APORTADAS. SU TITULARIDAD. TITULARES DE OTROS DERECHOS.....	26
3.1. CUADRO DE FINCAS APORTADAS.....	26
3.2. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS. TITULARIDAD.....	27
3.3. CAMINOS PÚBLICOS.....	46
3.4. RELACIÓN DE CARGAS Y DERECHOS RECAYENTES SOBRE FINCAS APORTADAS. SUS TITULARES. 46	
4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. REPARTO Y ATRIBUCIÓN A FINCAS DE ORIGEN.....	48
4.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CONFORME AL PLAN PARCIAL.....	48
4.2. REPARTO DEL APROVECHAMIENTO ENTRE LAS ENTIDADES PROPIETARIAS.....	49
5. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.....	50
5.1. CRITERIOS GENERALES.....	50
5.2. RELACIÓN DE FINCAS DE RESULTADO.....	51
5.3. CUADRO DE FINCAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	53
5.4. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES A PARTICULARES. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN.....	55
5.5. ADJUDICACIÓN DE FINCAS AL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN.....	75
5.6. CORRELACIÓN ENTRE FINCAS INICIALES Y FINCAS DE RESULTADO. CUADRO.....	114
5.7. DERECHOS Y CARGAS COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN QUE POR SUBROGACIÓN SE TRASLADA DE FINCAS DE ORIGEN A FINCAS DE RESULTADO.....	116

5.8.	DERECHOS QUE SE EXTINGUEN POR INCOMPATIBILIDAD.	116
5.9.	SERVIDUMBRES DE PASO.	117
6.	VALORACIÓN DE FINCAS RESULTANTES. GASTOS DE URBANIZACIÓN.	119
6.1.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.	119
6.2.	VALORACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.	120
6.3.	RENUNCIA A LA VALORACIÓN DE LOS GASTOS DE INDEMNIZACIÓN.	123
7.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN.	124
7.1.	CONCEPTO Y COMPONENTES.	124
7.2.	CÉDULAS URBANÍSTICAS DE FINCAS DE RESULTADO.	126

II. PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I1. DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD Y PARCELARIO.
- I3. DE ORDENACIÓN.
- I4. DE ESTADO ACTUAL.
- I5. TOPOGRÁFICO.
- I6. CATASTRAL.
- I7. ORTOFOTO.

II. PLANOS DE ADJUDICACIÓN.

- A1. REPLANTEO DE ADJUDICACIONES.
- A2. SUPERPOSICIÓN DE ESTADO ACTUAL Y ADJUDICACIÓN.
- A3. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA.

III. ANEXOS

ANEXO I. LEVANTAMIENTO PARCELARIO.

ANEXO II. NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS FINCAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

ANEXO III. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE IRM Y CAJA MURCIA.

1. Antecedentes. Legislación aplicable. Procedencia y efectos.

1.1. Objeto del proyecto.

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial USEC-15-02-01, Condado de Alhama II (en adelante, Condado de Alhama II), determinando todas las fincas resultantes de la ordenación con sus correspondientes parámetros urbanísticos, la concreción de derechos y deberes que corresponden a los propietarios originales y las cesiones de suelo a favor del Ayuntamiento de Alhama, materializando con todo ello la equidistribución de beneficios y cargas.

1.2. Legislación aplicable.

La legislación y disposiciones aplicables para la redacción del Proyecto de Reparcelación es la siguiente:

-Decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

-Real Decreto legislativo 2/2008, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.

-Real Decreto 3288/78, de aprobación del Reglamento de Gestión Urbanística en tanto en cuanto no contenga preceptos contrarios a las dos leyes antes citadas.

-Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de aprobación de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

1.3. Planeamiento a desarrollar.

El planeamiento a desarrollar viene constituido por el Plan Parcial de ordenación del citado sector USEC-15-02-01, Condado de Alhama II, que resultó aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Alhama del día 30 de julio de 2009, aprobándose al mismo tiempo con carácter definitivo el Programa de Actuación.

1.4. Conveniencia y justificación.

El Plan Parcial de referencia fue presentado por iniciativa de la mercantil ALHAMA GOLF RESORT, SL, entonces titular de todo el suelo comprendido en el sector y sistema general vinculado.

Actualmente en virtud de escritura de compraventa de inmuebles con reserva del derecho de superficie otorgada el día 14 de octubre de 2009 ante la fe del Notario de Torre Pacheco don Juan Isidro Gancedo del Pino, la totalidad de las fincas integrantes de la Unidad de Actuación han pasado a titularidad de INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL (en lo sucesivo, IRM) y de CAJAMURCIA.

Tanto IRM como CAJAMURCIA han acordado impulsar el proceso de gestión de la Unidad de Actuación encargando la redacción del presente Proyecto de Reparcelación para su posterior presentación en el Ayuntamiento de Alhama.

1.5. Efectos de la aprobación.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley del Suelo regional tendrá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento de Alhama, 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 y destinos previstos en el Plan Parcial y su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, estableciendo su correspondencia.
- c) Afectación real de las fincas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de concertación directa.

1.6. Proyecto presentado e informe municipal emitido

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación fue presentado el día 31 de mayo de 2011. Con fecha 30 de agosto de 2011 el Ayuntamiento de Alhama comunica informe del Arquitecto municipal sobre el contenido del Proyecto de Reparcelación, indicando el informe que el Proyecto se ajusta a la legislación vigente y condiciones señaladas por el Ayuntamiento de Alhama, salvo la localización de las adjudicaciones de fincas del 10 % de aprovechamiento municipal, indicando el informe que se debería modificar la propuesta de adjudicación de fincas al Ayuntamiento de Alhama de manera que las fincas R3 y R4 no queden adjudicadas a dicho Ayuntamiento, siendo sustituida por una nueva parcela al Oeste de la finca R2.1.

Atendiendo lo indicado en dicho informe municipal, el presente texto del Proyecto de Reparcelación procede a adjudicar las parcelas R3 y R4 no al Ayuntamiento de Alhama sino a IRM, haciendo surgir al Oeste de la finca R2.1 y detrayéndola de la misma, una nueva finca R2.4 con la misma edificabilidad sumada de las fincas R3 y R4.

2. Unidad de Actuación. Estado actual. Sistema de actuación y normas urbanísticas.

2.1. Unidad de actuación. Descripción.

Conforme a las previsiones del Plan Parcial y del Programa de Actuación todo el sector integra una única Unidad de Actuación que incorpora igualmente dos espacios de sistema general vinculado.

La descripción de la Unidad de Actuación es la siguiente:

“Espacio de suelo situado en término de Alhama de Murcia que integra la totalidad del sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, con una superficie de 5.907.912 m², lindando al Norte, Este y Oeste con suelo urbanizable no sectorizado, UNS y al Sur con el sector de suelo urbanizable ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama I. También forma parte de la Unidad de Actuación dos espacios destinados a sistema general de infraestructuras, situándose el primer espacio lindero por el Sureste con el sector antes descrito y con una superficie de 92.048 m², mientras que el segundo espacio se sitúa más al Este, rodeado por completo de suelo urbanizable no sectorizado, alcanzando una superficie de 281.109 m².

2.2. Topografía. Estado actual.

El espacio tiene topografía ondulada, con elevaciones central norte sur, estando constituido mayoritariamente por terrenos de cultivo de cítricos o eliares, con pendientes noroeste y noreste, tal y como se aprecia en el plano topográfico I5.

2.3. Sistema de actuación. Convenio de colaboración.

Conforme a las previsiones del Plan Parcial y de su Programa de Actuación el sistema de actuación aplicable es el de concertación directa.

En este sistema todos los propietarios de la Unidad deben garantizar solidariamente la actuación asumiendo el papel de urbanizadores.

Como se ha indicado y se justifica documentalmente con las notas simples de todas las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación que se adjuntan al Proyecto de Reparcelación, todas las fincas de la Unidad pertenecen a dos únicas propiedades, IRM y CAJAMURCIA.

IRM y CAJAMURCIA, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 178.3 de la Ley del Suelo regional, han suscrito el correspondiente Convenio de Colaboración determinando los derechos y obligaciones que asume cada propiedad en el desarrollo urbanístico. Dicho Convenio se adjunta al Proyecto de Reparcelación.

2.4. Normas urbanísticas de las distintas zonas.

A continuación se incorporan las normas urbanísticas previstas en el Plan Parcial para las distintas zonas previstas en el mismo. Dichas normas son las siguientes:

III.4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las fincas y la edificación sobre ella construida.

USO PRIVADO:

III.4.4.1.- RESIDENCIAL. (R)

1.- *Definición:* Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este es el uso genérico de todas las fincas calificadas como R.

2.- *Condiciones de uso:*

- **Uso característico:** el uso característico de este Plan Parcial es residencial y comprende los siguientes usos pormenorizados que pueden ser aplicados en las parcelas calificadas como R.

a.- Vivienda en edificación unifamiliar: responde a tipología con acceso directo desde la vía pública o espacio común privado, sin elementos comunes, a excepción de la estructura o sótano en su caso. Podrán tener servicios y espacios compartidos tales como jardines, piscinas, zonas deportivas, locales sociales, etc. Podrán ser aisladas o agrupadas. En este último caso se requerirá la realización de un proyecto unitario para el conjunto.

Unifamiliar aislado:

-Parcela mínima 250 m².

-Altura máxima 11 metros / tres plantas.

-Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades

-Ocupación No se fija

-Retranqueo 0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.

-Uso Residencial unifamiliar, aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

Unifamiliar agrupado:

-Parcela mínima 250 m².

-Altura máxima 11 metros / tres plantas.

-Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades

-Ocupación No se fija

-Retranqueo 0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.

-Uso Residencial unifamiliar, aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

b.- Vivienda en edificación plurifamiliar: responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en pro indiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

-Parcela mínima 500 m².

-Altura máxima 14 metros / cuatro plantas.

-Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades

-Ocupación No se fija

-Retranqueo 0,00 m a vial y a zona verde, 3,00 m entre edificios, sobre rasante.

-Uso Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

c.- Residencias especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

La construcción de una u otra tipología se realizará mediante proyectos unitarios que incluyan el cálculo de la edificabilidad consumida y restante en cada parcela.

No obstante se ha incluido una propuesta de ordenación interior que podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle para realizar este cómputo y distribuir los usos y fijar los viarios privados y zonas comunes, en las condiciones que se considere adecuado

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros de media sobre la rasante del edificio.

- **Usos compatibles:** es compatible con este uso residencial el uso Servicios (terciario), dentro del cual se incluyen:

- Superficies medias y comercio local, en planta baja o edificación exenta.

- Oficinas y servicios profesionales, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la parcela

- Restauración; hostelería.

- Hotelero; alojamientos turístico.

- Uso social.

- Uso deportivo.

- **Usos prohibidos:** se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Lavadero de vehículos

- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña

- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura

- Talleres de carpintería metálica, tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)

-Academias de baile y música

-Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)

-Discotecas

- Imprentas

-Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

3.- Condiciones particulares:

Cuando se prevean edificaciones que alberguen usos compatibles con el residencial, con superficies mayores de 500 m², se realizarán en edificios de uso exclusivo.

Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m².

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² construidos.

III.4.4.2.- COMERCIAL Y TERCIARIO. (C)

1.- Definición: 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.

Aún no existiendo parcelas destinadas a este uso, siendo compatible con el Residencial, su implantación, en su caso, se realizará con las condiciones siguientes.

2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** 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 administrativo, 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, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar.

e.- Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- **Usos compatibles:**

-Residencial: el uso terciario y comercial es compatible con el uso residencial, razón por la que podrá ubicarse en las parcelas calificadas como R, debiendo descontarse el aprovechamiento consumido y generando zonas de transición entre ambos usos.

-Equipamiento privado educativo.

-Equipamiento privado deportivo, asistencial o social que se presenten por la iniciativa privada.

- **Usos prohibidos:** se consideran prohibidos los siguientes usos:

-Lavadero de vehículos

-Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña

-Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura

-Talleres de carpintería metálica, tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)

-Academias de baile y música

-Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)

- Imprentas

-Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

3.- *Condiciones particulares:*

En el caso de que el uso terciario cuente con un uso pormenorizado comercial que supere los 500 m² deberá ubicarse en edificio de uso exclusivo, debiendo mantener una distancia a los usos residenciales de al menos 5 m.

Para el uso complementario al residencial (hotelero, comercial, club social, deportivo, etc.) de las parcelas Residencial Colectiva en Bloque se fija como altura máxima la de 20 metros / cinco plantas, dado que los hoteles se sitúan en zonas urbanas consolidadas y se busca destacar su presencia mediante elementos arquitectónicos en altura, permitiendo igualmente proyectar las zonas comunes mediante espacios con techos más amplios que en las viviendas convencionales.

En el caso de que una zona de uso terciario se destine a equipamiento privado, lo cual está permitido por la normativa de aplicación al uso terciario; se exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones generales de edificación:

-La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 m 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.

-La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

-Equipamientos de titularidad privada; el índice de edificabilidad máximo será de 1 m²/m² y se descontará de la asignada al correspondiente ámbito de planeamiento.

-Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m² de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

-Parcela mínima 500 m².

-Altura máxima 21 metros / cinco plantas.

-Edificabilidad máxima 1,00 m²/m²

-Ocupación 100 % de la parcela en planta baja

-Retranqueo a edificación residencial 5,00 m, No se fija entre mismo uso.

-Uso Equipamiento privado.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en su carácter rotacional; con las limitaciones establecidas en el Art. 120 del TRLSRM.

III.4.4.3.- TURISTICO - HOTELERO. (TH)

1.- *Definición:* Aquel uso destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la legislación de aplicación.

Quedan incluidas asimismo en este uso las instalaciones rotacionales y terciarias y todas aquellas vinculadas directamente con la actividad turística.

Se implantará en las parcelas calificadas como R en función de la ordenación detallada de la zona.

2.- *Condiciones de uso:*

- **Uso característico:** corresponden a este uso los destinados a la explotación, incluyendo cualquier edificación que cumpla con la legislación turística.

-Parcela mínima 250 m².

-Altura máxima 21 metros / cinco plantas.

-Edificabilidad Según proyecto

-Ocupación No se fija

-Retranqueo 0,00 m a vial y a zona verde, 3,00 m entre edificios, sobre rasante.

-Uso Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

3.- Condiciones particulares:

Se destina una edificabilidad del 2% del aprovechamiento total a este uso, ubicándolo según proyecto específico con el desarrollo futuro de la ordenación.

Este 2% se detraerá del aprovechamiento adjudicado a las fincas de uso residencial.

III.4.4.4.- EQUIPAMIENTO PRIVADO. (EP)

1.- Definición: Corresponden al Uso de Equipamiento los 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, siempre que éstas sean de titularidad privada.

2.- Condiciones de uso:

• **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados, considerándolos de titularidad privada:

a.- Deportivo: es aquel que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b.- Docente y 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:

i) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización

ii) Asistencial: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

iii) 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.

iv) 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 de las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Religioso: dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de personas consagradas a los mismos.

- **Usos compatibles:**

- Alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización

- Uso Hotelero - Alojamientos Turísticos

- Construcción de viviendas piloto y de información.

- **Usos prohibidos:** las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

3.- Condiciones particulares:

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos privados, serán las siguientes:

-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.

-La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

-Parcela mínima 500 m².

-Altura máxima 13 metros / tres plantas.

-Edificabilidad La asignada en cuadros

-Ocupación 100 % de la parcela en planta baja

-Retranqueo No se fija.

-Uso Dotación privada

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente por la Administración, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en el carácter de equipamiento; con las limitaciones establecidas en el Art. 120 del TRLSRM.

III.4.4.5.- VERDE PRIVADO. (VP)

1.- Definición: Corresponden los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados a tal efecto.

En el Plan Parcial que nos ocupa están constituidos, fundamentalmente, por el campo de golf, que se desarrollará en proyecto independiente.

2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Jardines

- Terrazas delanteras

- Terrenos entre bloques

- Espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.

- Parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

- Campo de golf.

- **Usos compatibles:**

- Instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.

- **Usos prohibidos:**

- Residencial e industrial.

3.- Condiciones particulares:

Están permitidas pequeñas edificaciones tipo kiosco, aseos, aparcamientos cubiertos, casetas desmontables o almacén de útiles al servicio de las instalaciones deportivas. A tal efecto se ha previsto una edificabilidad mínima sin ubicar, que permita dichas construcciones.

III.4.4.6.- SERVICIOS TÉCNICOS. (ST)

1.- *Definición:* Espacios y edificios destinados a albergar servicios e instalaciones comunes de carácter privado o público, tales como: controles de acceso, información, centros de transformación, cuartos de maquinaria, zonas de mantenimiento e instalaciones y servicios en general.

2.- *Condiciones de uso:*

- **Uso característico:** su uso característico es el de servicios e instalaciones.

3.- *Condiciones particulares:*

Los centros de transformación deberán adecuarse formalmente para su integración paisajística, debiendo ubicarse en el proyecto de urbanización. No podrán interferir en el uso de los Espacios Libres.

La edificabilidad consumida por los centros de transformación no se detraerá del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la actuación, puesto que serán cedidos a la administración ó a la empresa suministradora, no tratándose propiamente de un aprovechamiento lucrativo ni una construcción en el sentido de las anteriormente descritas. Los CT se ubicarán definitivamente en base al proyecto técnico de obras correspondiente.

Condiciones generales de edificación:

- Parcela mínima. No se fija.
- Altura máxima. 3 metros / una planta.

Condiciones generales de edificación para el resto de instalaciones y servicios en general:

- Parcela mínima No se fija
- Altura máxima 10 metros / tres plantas.

-Edificabilidad La asignada en cuadros

-Ocupación No se fija

-Retranqueo No se fija.

-Uso Control, servicios, dotaciones privadas, instalaciones, mantenimiento.

III.4.4.7.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SGI)

1.- *Definición:* El suelo de los sistemas generales, cuya implantación se ha previsto de dominio privado, comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto a nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

2.- *Condiciones de uso:*

- **Uso característico:** las superficies de sistema general de infraestructuras, de dominio privado, están llamadas a resolver las necesidades de las grandes infraestructuras al servicio de la actuación.

Especialmente edificios e instalaciones dedicados a las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, depósitos, aparcamientos para vehículos de servicio, talleres, locales de jardinería, telecomunicaciones, gas, energía eléctrica y mantenimiento en general.

- **Usos compatibles:**

-Edificaciones para mantenimiento industrial vinculadas con los servicios urbanísticos

- **Usos prohibidos:**

-Residencial.

-Turístico – Hotelero.

-Comercial y Terciario.

3.- Condiciones particulares:

Se le ha asignado un aprovechamiento de 4.000 m², que sólo puede ser consumido en dichas parcelas, sin que pueda ser trasvasada para otro uso.

Las infraestructuras y construcciones propias de los diferentes servicios urbanísticos, tales como depósitos, silos, habitáculos de instalaciones, EDAR, chimeneas, etc... no consumirán aprovechamiento lucrativo.

Las parcelas destinadas a albergar infraestructuras podrán ser adjudicadas en cuanto a su mantenimiento y construcción a las empresas y personas físicas ó jurídicas a las que correspondan ó se adjudique dicho mantenimiento ó su desarrollo en el Proyecto de Urbanización y Ejecución.

USO PÚBLICO:

III.4.4.8.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. (E)

1.- Definición: Corresponden al Uso de Equipamiento los 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.

Al **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEq)** le serán de aplicación las mismas normas que a los Equipamientos públicos.

2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.- Deportivo: es aquel que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b.- Docente y 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:

I) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización

II) Asistencial: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

III) 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.

IV) 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 de las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

V) Religioso: dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de personas consagradas a los mismos.

- **Usos compatibles:** alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización

- **Usos prohibidos:** residencial e industrial

3.- Condiciones particulares:

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Plan Parcial. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos públicos, serán las siguientes:

- 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.
- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.
- Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m² y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m² de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

-Parcela mínima 500 m².

-Altura máxima 13 metros / tres plantas.

-Edificabilidad 2,00 m²/m²

-Ocupación 100 % de la parcela en planta baja

-Retranqueo No se fija.

-Uso Dotación pública a determinar por el Ayuntamiento según necesidades.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente por la Administración, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en el carácter público del equipamiento; con las limitaciones establecidas en el Art. 120 del TRLSRM.

III.4.4.9.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (SLEL)

1.- *Definición:* Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos.

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Al **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)** y al **VERDE NO COMPUTABLE (VNC)** le serán de aplicación las mismas normas que a los Espacios Libres Públicos.

2.- *Condiciones de uso:*

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

-Esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto.

-Usos de relación peatonal y circulación no motorizada

-Usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres, ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.

- **Usos compatibles:**

-Construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicas y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con una superficie inferior a 50 m², en construcciones ligeras o desmontables.

-Instalaciones deportivas o recreativas.

-Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, pérgolas, fuentes y otros elementos ornamentales.

-Aparcamiento público bajo rasante.

-Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

-Instalaciones subterráneas de infraestructuras.

- **Usos prohibidos:**

- Residencial e Industrial.

3.- *Condiciones particulares:*

La posibilidad de situar aparcamientos bajo rasante de los espacios libres públicos es admisible siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable, de acuerdo con el artículo 106 h) TRLSRM.

3. Fincas aportadas. Su titularidad. Titulares de otros derechos.

3.1. Cuadro de fincas aportadas.

Seguidamente se incorpora el cuadro de fincas comprendidas tanto en el sector como en el sistema general vinculado. En dicho cuadro aparecen los siguientes datos:

- Número de orden de la parcela.
- Propietario de la misma.
- Finca registral.
- Superficie registral.
- Superficie real de la finca.
- Superficie de camino público que atraviesa la finca.
- Superficie neta generadora de aprovechamiento.
- Porcentaje de cada finca respecto de la superficie total del ámbito.
- Aprovechamiento generado por cada finca respecto del techo de aprovechamiento previsto por el Plan Parcial.
- Aprovechamiento lucrativo patrimonializable generado por cada finca una vez descontado el 10 % perteneciente al Ayuntamiento de Alhama.

	PARCELA	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES (m ²)				PARTICIPACIÓN INICIAL (%)	APROVECH. DE DERECHO (m ² t)	APROVECH. LUCRATIVO PATRIMONIALIZABLE (m ² t) (Descontado el 10%)
				REGISTRAL	REAL	CAMINOS PÚBLICOS INTERIORES QUE ATRAVIESAN LA FINCA	NETA GENERADORA DE APROVECH. (descontados caminos interiores)			
Sector USEC 15-2-01	1	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	1.690	587.799,29	723.986	6.039	717.947	11,525%	141.673,10	127.505,80
	2	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	41.664	8.547,85	9.657	0	9.657	0,155%	1.905,37	1.714,83
	3	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	42.257	692.347	772.441	5.519	766.922	12,311%	151.335,18	136.201,64
	4	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	42.237	40.307	36.567	0	36.567	0,587%	7.215,80	6.494,22
	5	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	20.721	20.671,63	24.283	762	23.521	0,378%	4.646,63	4.181,97
	6	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	14.941	23.478	25.087	0	25.087	0,403%	4.953,95	4.458,55
	7	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	42.259	1.411.048	1.410.379	10.296	1.400.083	22,475%	276.277,90	248.050,14
	8	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	28.995	1.238.253,90	1.233.286	9.858	1.223.428	19,639%	241.415,94	217.274,31
	9	CAJAMURCIA	48.312	460.344	460.344	4.014	456.330	7,325%	90.043,80	81.039,40
	10	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	28.764	674.200,63	503.117	7.458	495.659	7,957%	97.812,85	88.031,55
	11	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	36.428	584.462,58	619.324	6.710	612.614	9,834%	120.886,22	108.797,57
	12	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	26.610+26.611	35.845	55.088	581	54.507	0,875%	10.756,10	9.680,48
	13	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	28.657	15.862	16.464	283	16.181	0,260%	3.196,10	2.876,49
	14	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	36.176	7.686	7.326	0	7.326	0,118%	1.450,54	1.305,48
	15	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	36.178	15.652	10.563	0	10.563	0,170%	2.089,76	1.880,78
Sistemas Generales Vinculados	G1	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	29.853	49.737	47.409	0	47.409	0,761%	5.741,20	5.166,60
	G2	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	20.978	41.366	44.639	0	44.639	0,717%	8.813,85	7.932,46
	G3	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	34.506	27.112	26.626	0	26.626	0,427%	5.248,97	4.724,08
	G4	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	34.984	40.598	39.356	0	39.356	0,632%	7.768,97	6.992,08
	G5	CAJAMURCIA	48.316	29.076	29.076	0	29.076	0,467%	5.740,60	5.166,60
	G6	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	45.757	172.414	160.655	0	160.655	2,579%	31.702,82	28.532,53
	G7	INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL	19.344	27.391	25.396	0	25.396	0,405%	8.592,27	7.733,44
TOTALES				6.281.069	51.520	6.229.549	100,000%	1.229.268,00	1.106.341,00	

Se ha alterado la numeración de fincas para que tenga carácter correlativo tanto las fincas del sector como las del sistema general. Las superficies resultantes son idénticas a las indicadas en la documentación del Plan Parcial.

3.2. Relación y descripción de fincas aportadas. Titularidad.

Todas las fincas tanto del sector como las integrantes del sistema general vinculado fueron adquiridas por IRM y CAJAMURCIA mediante escritura de compraventa de

inmuebles con reserva del derecho de superficie otorgada el día 14 de octubre de 2009 ante el Notario don Juan Isidro Gancedo del Pino, con número 3.041 de su protocolo.

Seguidamente se relacionan todas las fincas aportadas con su correspondiente descripción que incorpora el título de su adquisición. Habiéndose practicado medición real de las fincas por parte del topógrafo don Ángel Crespo, cara a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, tras la descripción de las fincas se indicará en todas ellas su superficie real una vez practicada dicha medición parcelaria incorporada al Anexo I. Se aporta plano del levantamiento parcelario e informe justificativo. En dichos documentos se aprecia que se respeta el ancho legal de la vía pecuaria de La Coquela.

-FINCA Nº 1

REGISTRAL 1.690

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra situado en el paraje del Masisquillo, partido de las Cañadas, diputación de La Molata, término municipal de Alhama de Murcia, que tiene una superficie de quinientos ochenta y siete mil setecientos noventa y nueve metros veintinueve decímetros cuadrados (587.799,29 m²).

Linda: Norte, mas propiedad de la mercantil "New Golf Properties, SL"; Sur, más de la mercantil "New Golf Properties, SL"; Este, finca propiedad de "New Golf Properties, SL"; y Oeste, Don Laureano, Doña Emilia y Don Diego Rubio Vivancos.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, más propiedad de la mercantil "New Golf Properties, SL" hoy, límite Norte del sector; Sur, más de la mercantil "New Golf Properties, SL" que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDIETERRANEOS, SL" y límite Sur del Sector; Este, finca propiedad de

"New Golf Properties, SL", que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y Oeste, Don Laureano, Doña Emilia y Don Diego Rubio Vivancos, hoy límite Oeste del Sector.

EXCESO DE CABIDA. Hace constar la vendedora que, tras la medición efectuada en los tratos preliminares la finca ha resultado tener dentro de sus linderos una superficie real de setenta y dos hectáreas, sesenta y ocho áreas, tres centiáreas y dieciocho decímetros cuadrados, lo que se hace constar con miras a la posterior tramitación de los expedientes precisos para lograr la inscripción de este exceso de cabida, inscripción que no va a tener lugar por este simple otorgamiento.

La superficie real de la finca es de 723.986 m², formando parte de la misma una superficie de dos caminos públicos que la atraviesan de 6.039 m², por lo que la superficie neta, sin caminos públicos, generadora de aprovechamiento es de 717.947 m².

-FINCA Nº 2

REGISTRAL: 41.664

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno sita en el término municipal de Alhama de Murcia, Diputación o partido de las Cañadas, Paraje del Corvito, Cañada Segura, La Coquela, que tiene una superficie de ocho mil quinientos cuarenta y siete metros ochenta y cinco decímetros cuadrados (8.547,85 m²).

Linda: Norte, finca propiedad de la mercantil "Cañada de Beas, SL"; Sur y Oeste, finca que se describe a continuación como resto.

Tras la compraventa, los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, finca propiedad de la mercantil "Cañada de Beas, SL", que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Este, que hoy adquiere, INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur y Oeste, finca descrita como resto, hoy límite Sur del sector.

La superficie real de la finca es de 9.657 m².

-FINCA Nº 3

REGISTRAL: 42.257

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra secano en término de Alhama de Murcia, partido o Diputación de La Moleta, paraje de la Hacienda de Los Pérez y Cañada de Beas, que tiene una cabida de seiscientos noventa y dos mil cuatrocientos treinta y siete metros treinta y dos decímetros cuadrados (692.437,32 m²).

Linda: Norte, finca segregada anteriormente bajo la letra H.1; Sur y Este, más de la mercantil "New Golf Properties, SL", finca resto de la finca registral 1.690 descrita anteriormente bajo la letra F.2.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, finca que segregada de la misma finca matriz de donde esta es resto, hoy límite Norte del Sector; Sur, más de la mercantil "New Golf Properties, SL", hoy límite Sur del Sector; Este, INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL y Oeste, finca propiedad de "New Golf Properties, SL", que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real de la finca es de 772.441 m² de la que forma parte una superficie de dos tramos de camino público de 5.519 m², por lo que la superficie neta, sin caminos públicos, generadora de aprovechamiento es de 766.922 m².

-FINCA Nº 4

REGISTRAL: 42.237

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Un trozo de tierra, situado en el término de Alhama de Murcia, partido o diputación de la Molata, paraje de la Hacienda de los Pérez, y Cañada de Beas. Tiene una superficie de cuatro hectáreas, tres áreas y siete centiáreas.

Linda: Por todos sus vientos con la finca matriz en la parte que se transmite a los señores Muñoz Soler, Muñoz Sirvent y Muñoz Martínez. Dentro de esta finca existe un embalse denominado de abajo, enclavado en la superficie indicada, que tiene una capacidad de doscientos cincuenta mil metros cúbicos. En él existe un cabezal de riego para las fincas.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Por todos sus vientos con la finca matriz en la parte que se transmitió a los señores Muñoz Soler, Muñoz Sirvent y Muñoz Martínez y que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL. Dentro de esta finca existe un embalse denominado DE ABAJO, enclavado en la superficie indicada, que tiene una capacidad de doscientos cincuenta mil metros cúbicos. En él existe un cabezal de riego para las fincas.

La superficie real es de 36.567 m².

-FINCA Nº 5

REGISTRAL: 20.721

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Un trozo de tierra situado en término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas y pago del Campico de los Pérez que tiene de superficie veinte mil seiscientos setenta y un metros sesenta y tres decímetros cuadrados (20.671,63 m2).

Linda: Norte, finca segregada en el día de hoy de la misma finca matriz de donde esta es resto; Sur y Este, más propiedad de "New Golf Properties, SL"; y Oeste, finca propiedad de "New Golf Properties, SL".

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, finca segregada en el día de hoy de la misma finca matriz de donde esta es resto; Sur y Este, más propiedad de "New Golf Properties, SL", que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y Oeste, finca propiedad de "New Golf Properties, SL", que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real de la finca es de 24.283 m2, de la que forma parte un tramo de camino público de 762 m2, por lo que la superficie neta generadora de aprovechamiento es de 23.521 m2.

-FINCA Nº 6

REGISTRAL: 14.941

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Un trozo de tierra secano en el paraje llamado Campico de los Pérez, partido de Las Cañadas, término municipal de Alhama de Murcia, que tiene de cabida dos hectáreas, treinta y cuatro áreas y setenta y ocho centiáreas, o sea, tres fanegas y media.

Linda: Al Este, tierras de herederos de Luis Bernabé; Sur, de Don Francisco Vera; Oeste, Diego Vivancos García y Norte, Rosario García García.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Al Este, tierras de herederos de Luis Bernabé, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur, de Don Francisco Vera, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Oeste, Diego Vivancos García y Norte, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL, Rosario García García, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real de la finca es de 25.087 m².

-FINCA Nº 7

REGISTRAL: 42.259

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno, parte de la hacienda denominado la Coquela, sito en término de Alhama de Murcia, diputación de Las Cañadas, paraje denominado Los Llanos de Brutón, que tiene una superficie de ciento cuarenta y una hectáreas, dieciocho áreas y cuarenta y ocho centiáreas.

Linda: Al Norte, José Cobarro Yelo; Sur, Camino Real de Cartagena a Lorca; Este, Cañada de Beas, SA, y Oeste, otra finca de Cañada de Beas, SA transmitida a los señores Muñoz Soler, Muñoz Sirvent y Muñoz Martínez. Dentro de los límites de esta finca existe

una casa marcada con el número 74 de un piso y dos cuerpos que mide cuatrocientos metros cuadrados.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Al Norte, José Cobarro Yelo, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur, Camino Real de Cartagena a Lorca, hoy límite Sur del sector; Este y Oeste, Cañada de Beas, SA, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL. Dentro de los límites de esta finca existe una casa marcada con el número 74 de un piso y dos cuerpos que mide cuatrocientos metros cuadrados.

La superficie real es de 1.410.379 m², de la que forma parte una superficie de camino público de 10.296 m², por lo que la superficie neta, sin camino público, generadora de aprovechamiento es de 1.400.083 m².

-FINCA Nº 8.

REGISTRAL: 28.995

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra situado en el paraje de Las Cañadas, Los Llanos de Butrón, término municipal de Alhama de Murcia, que tiene una superficie de ciento veintitrés hectáreas, ochenta y dos áreas, cincuenta y tres centiáreas, nueve mil cuatrocientos noventa y nueve decímetros cuadrados.

Linda: Norte, tierras de Don José Cobarro Yelo; Sur, finca segregada (regstral 41.610 de Alhama de Murcia) y Don Diego Vivancos; Este, tierras de Don José Cobarro y Don Ángel Yepes; y Oeste, tierras de Don Diego Vivancos y tierras de la mercantil Alhama Golf Resorts, SL.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, tierras de Don José Cobarro Yelo, que hoy adquieren INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL y CAJAMURCIA; Sur, finca segregada (registral 41.610 de Alhama de Murcia), hoy límite Sur del Sector; Este, tierras de Don José Cobarro y Don Ángel Yepes, hoy límite Este del Sector; y Oeste, tierras de Don Diego Vivancos y tierras de la mercantil Alhama Golf Resort, SL, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real de la finca es de 1.233.286 m², de la que forma parte una superficie de camino público de 9.858 m², por lo que la superficie neta generadora de aprovechamiento es de 1.223.428 m².

-FINCA Nº 9.

REGISTRAL: 48.312.

TITULAR: CAJAMURCIA

DESCRIPCIÓN: Tierra procedente de la Hacienda llamada Pozo Nuevo, en el partido de Las Cañadas, término de Alhama de Murcia, con una casa cortijo. Ocupa una extensión superficial de cuatrocientos sesenta mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (460.344 m²).

Linda: Norte y Oeste, con resto de la finca matriz de la que se segrega; Este, con Terramaco, SL, hoy límite Este del sector; Sur, Fulgencio Sevilla Fuentes, hoy, New Golf Properties, SL.

Tras la compraventa, los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte y Oeste, con resto de la finca matriz de la que se segrega; Este, Terramaco, SL, hoy límite Este del sector; Sur, Fulgencio Sevilla Fuentes, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real es de 460.344 m², formando parte un tramo de camino público de 4.014 m², por lo que la superficie neta generadora de aprovechamiento es de 456.330 m².

-FINCA Nº 10

REGISTRAL: 28.764

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra procedente de la Hacienda llamada Pozo Nuevo, en el término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje de Los Muñoces, hoy comprendida en el sector Condado de Alhama II, de cabida seiscientos setenta y cuatro mil doscientos metros sesenta y tres decímetros cuadrados (674.200,63 m²).

Linda: Norte, finca propiedad de New Golf Properties, SL y, en parte, resto de la registral 22.052, también propiedad de New Golf Properties, SL; Sur, más propiedad de New Golf Properties, SL; Este, finca de Terramaco, SA; y Oeste, más propiedad de la mercantil New Golf Properties, SL.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, finca segregada que queda en propiedad de la mercantil New Golf Properties, SL y, en partes, resto de la registral 22.052, también propiedad de New Golf Properties, SL; Sur, finca segregada que hoy adquiere CAJA MURCIA y, en parte, Fulgencio Sevilla Fuentes, hoy IRM; Este, finca de Terramaco, SA y, en parte, finca segregada y que hoy adquiere CAJAMURCIA; y Oeste, Terramaco, SA, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real de la finca es de 503.117 m², formando parte de la misma una superficie de camino público de 7.458 m², por lo que la superficie neta generadora de aprovechamiento es de 495.659 m².

-FINCA Nº 11

REGISTRAL: 36.428

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Finca en término municipal de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, parte de la hacienda llamada "Pozo Nuevo". Tiene una superficie de quinientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y dos metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados (584.462, 58 m²).

Linda: Norte, finca que segregada de la misma finca matriz de donde ésta es resto y límite Norte del sector; Sur, Este y Oeste, más propiedad de la mercantil New Golf Properties, SL.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, finca que segregada de la misma finca matriz de donde ésta es resto y límite Norte del sector; Sur y Oeste, más propiedad de la mercantil New Golf Properties, SL, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y Este, New Golf Properties, SL, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

La superficie real es de 619.324 m², formando parte una superficie de camino público de 6.710 m², por lo que la superficie neta generadora de aprovechamiento es de 612.614 m².

-FINCA Nº 12

Finca que resulta de la agrupación de las registrales 26.610 y 26.611 que después se describen. La finca resultante de la agrupación se describe de la siguiente forma:

“Finca comprendida en el sector de suelo urbanizable Condado de Alhama II que tiene una superficie de 55.088 m², integrando un tramo de camino público de 581 m², por lo que su superficie neta es de 54.507 m². Linda al Norte con la finca 11, propiedad de IRM; Este con la misma finca 11 y fincas 14 y 15, todas ellas propiedad de IRM y Sur y Oeste con dicha finca 11, propiedad de IRM”.

Las fincas que han dado lugar a la agrupada antes descrita son las siguientes:

REGISTRAL: 26.610

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje y sitio de Los Perines, un trozo de tierra seco, a cereal y majadales en lomas vertientes, que tiene de cabida dos hectáreas, ochenta y nueve áreas y veintinueve centiáreas, igual a cuatro fanegas, tres celemines y seis octavos de otra.

Linda: Norte, camino real y herederos de José Muñoz González; Este, Don Andrés García Mendoza, camino en parte por medio; Sur, Hacienda de Coquela de Terramaco, SA; y Oeste, cueva y tierra de herederos de José Muñoz González. Contiene dentro de sus límites una pequeña cueva en estado ruinoso y unas matas de palas.

REGISTRAL: 26.611

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje y sitio de Los Perines, un trozo de tierra seco, a cereal, en cañada y majadales, con lomas vertientes. Tiene una superficie de setenta y seis áreas y dieciséis centiáreas.

Linda: Norte, Pedro Alejo y finca segregada y vendida a Doña Isabel Ruiz Guillén; Este, el mismo Pedro Alejo, camino por medio y hacienda de Coquela de la sociedad

Tarramaco, SA; Sur, el citado Pedro Alejo y hacienda de Coquela; y Oeste, parcela propiedad de Horticola Conesa, SCL, camino en parte por medio.

-FINCA Nº 13

REGISTRAL: 28.657

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje y sitio de Las Cuevas de Los Perines, un trozo de tierra de secano, de cereal en cañada y una pequeña loma al Este, tiene de cabida una hectárea, cincuenta y ocho áreas y sesenta y dos centiáreas igual a dos fanegas, cuatro celemines y tres octavos de otro.

Linda: Norte, camino real; al Este, Hacienda de Coquela de la sociedad Terramaco, SA; Sur, Pedro Alejo; y Oeste, Andrés García Mendoza y camino por medio. Es la parcela 10 del polígono 134 del Catastro.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, camino real que lo separa de finca que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; al Este, Hacienda de Coquela de la sociedad Terramaco, SA, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur, Pedro Alejo, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y Oeste, Andrés García Mendoza, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL y camino por medio. Es la parcela 10 del polígono 134 del Catastro.

La superficie real de la finca es de 16.464 m², formando parte un tramo de camino público de 283 m², por lo que la superficie neta generadora de aprovechamiento es de 16.181 m².

-FINCA Nº 14

REGISTRAL: 36.176

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, paraje de Cañadas, parcela de tierra secoano, que ocupa una superficie de setenta y seis áreas y ochenta y seis centiáreas.

Linda: Norte, polígono 38, parcela 105 de Estado; Este, polígono 38, parcela 40 de la Compañía de Explotadora Desarrollos Agrarios, SA; Sur, polígono 38, parcela 104 de María Casanova Muñoz; y Oeste, polígono 38, parcela 105 del Estado.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, polígono 38, parcela 105 de Estado, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Este, polígono 38, parcela 40 de la Compañía de Explotadora Desarrollos Agrarios, SA, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur, polígono 38, parcela 104 de María Casanova Muñoz, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y Oeste, polígono 38, parcela 105 del Estado, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

Su superficie real es de 7.326 m².

-FINCA Nº 15

REGISTRAL 36.178

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, paraje de Cañadas, parcela de tierra secano, que ocupa una superficie de una hectárea cincuenta y seis áreas cincuenta y dos centiáreas.

Linda: Norte, polígono 38, parcela 103 de José Casanova Muñoz; Este, polígono 38, parcela 41 de José Pérez Morales; Sur, polígono 38, parcela 41 de José Pérez Morales; y Oeste, polígono 38, parcelas 103 y 105 de José Casanova Muñoz y del Estado, respectivamente.

Tras la compraventa los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Norte, polígono 38, parcela 103 de José Casanova Muñoz, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Este, polígono 38, parcela 41 de José Pérez Morales, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur, polígono 38, parcela 41 de José Pérez Morales, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y Oeste, polígono 38, parcelas 103 y 104 de José Casanova Muñoz y del Estado, respectivamente, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

Su superficie real es de 10.563 m².

-FINCA Nº G1

REGISTRAL: 29.853

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, sitio de la Hacienda de Butrón, una tierra secano, de última clase, de cabida siete fanegas y cinco celemines, equivalentes a cuatro hectáreas, noventa y siete áreas y treinta y siete centiáreas, que linda: Norte, de Agustina García García, José, Pedro e Isabel García

Celdrán, camino servidumbre por medio; Este, Francisco Hernández García; Sur, José García García y vereda del Paretón o Camino de Lorca y Oeste, con la hacienda de Coquela.

Su superficie real es de 47.409 m2.

-FINCA Nº G2

REGISTRAL: 20.978

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: En término de Alhama de Murcia, paraje de Butrón, un trozo de tierra seco, con algunos algarrobos, cabida cuatro hectáreas, trece áreas y sesenta y seis centiáreas.

Linda: Norte, herederos de Antonio García Celdrán y Antonio García Mendoza; Sur, con vereda de Lorca; Este, Isabel García Aranda; y Oeste, Concepción García Aranda.

Su superficie real es de 44.639 m2.

-FINCA Nº G3

REGISTRAL: 34.506

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Un trozo de tierra seco, en su mayor parte erial a pastos, y en pequeña proporción a cereal con unas higueras, situada en el término municipal de Alhama de Murcia, partido de las Cañadas, paraje del Duende, en el bancal llamado de las Coquetas, tiene de cabida dos hectáreas, setenta y un áreas y doce centiáreas, igual a cuatro fanegas y cuatro octavos de celemín.

Linda: Norte, con otra de Francisco García García y de Gregorio García García; Este, la que se donó a Gregoria García García, y otra de esta misma interesada; Sur, de Alfonso Pagán García; y Oeste, este mismo señor y de Ángel Conesa Saura.

Su superficie real es de 26.626 m².

-FINCA Nº G4

REGISTRAL: 34.984

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra secano, situada en el término municipal de Alhama de Murcia, diputación de la Cañada, paraje de Las Conquetas, de cabida seis fanegas y cinco octavos, igual a cuatro hectáreas, cinco áreas y noventa y ocho centiáreas de cereal y erial a pastos, que linda: Norte, Alfonso García Pagán; Este, de éste último y la parcela donada a Gregoria García García; Sur, ésta última y José García Pagán y Oeste, Alfonso Legaz Hernández.

Su superficie real es de 40.598 m².

-FINCA Nº G5

REGISTRAL: 48.316.

TITULAR: CAJAMURCIA

DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra de secano, hoy regadío, situada en el término municipal de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje de Cánovas, de cabida veintinueve mil setenta y seis metros cuadrados (29.076 m²).

Linda: Norte y Este, con resto de la finca matriz de la que se segrega, camino del grillo por medio con línea de frente a dicho camino de 169,46 metros; Sur, finca catastral 94 del polígono 39 de Alhama, de Cayetano Esparza Pérez y finca 108 del mismo polígono 39; y Oeste, la misma finca 94 del mismo polígono 39 de Alhama de Cayetano Esparza Pérez y finca catastral 46 del polígono 39 de New Golf Properties.

Tras la compraventa, los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Linda: al Norte y Este, con resto de la finca matriz que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL, camino de la Casa del Grillo por medio, en línea de frente a dicho camino de 169,46 metros; Sur, finca catastral 94 del polígono 39 de Alhama, de Cayetano Esparza Pérez y finca 108 del mismo polígono 39; y Oeste, la misma finca 94 del polígono 39 de Cayetana Esparza Pérez y finca catastral 46 del polígono 39, de New Golf Properties, SL.

-FINCA G6

REGISTRAL: 45.757

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Finca resto resultante de segregación practicada en el día de hoy. Una tierra de secano, hoy regadía, situada en el término municipal de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje de Cánovas, hoy destinada por el Plan General de Alhama a Sistema General de Infraestructuras. Tiene una superficie de ciento setenta y dos mil cuatrocientos catorce metros cuadrados (172.414 m²).

Linda: al Norte, con Bienvenido Sánchez Tornero, hoy propiedad de New Golf Properties, SL; Este, con parcela 78 del polígono 39 de Alhama de Murcia, de Alfonso Pagán García; Oeste, finca segregada y parcela 46 del polígono 39, propiedad de New Golf

Properties, SL; Sur, finca segregada de la matriz, camino de la Casa del Grillo por medio y finca 97 del polígono 39 de Ana María Maldonado Lardín.

Su superficie real es de 160.655 m².

-FINCA G7

REGISTRAL: 19.344

TITULAR: INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL

DESCRIPCIÓN: Una tierra de secano, con varios árboles, de cabida cuatro fanegas y un celemín equivalentes a dos hectáreas, setenta y tres áreas y noventa y una centiáreas, situada en el término municipal de la Villa de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje del Duende.

Linda: Norte, con la de Luis Maldonado Avilés; Sur, de Doña Antonia Maldonado Avilés; Este, con tierra de Bernardo Maldonado Paredes y Alfonso Legaz Hernández; y al Oeste, de Luis Maldonado Avilés.

Tras la compraventa, los nuevos lindes de la finca son los siguientes:

Pro el Norte, con la de Luis Maldonado Aviles, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; Sur, de Doña Antonia Maldonado Avilés; Este, con tierra de Bernardo Maldonado Paredes y Alfonso Legaz Hernández, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL; y al Oeste, de Luis Maldonado Avilés, que hoy adquiere INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL.

Su superficie real es de 25.396 m².

TÍTULO: La totalidad de las fincas integrantes de la Unidad de Actuación, antes relacionadas y descritas, han sido adquiridas mediante escritura de compraventa de inmuebles con reserva del derecho de superficie otorgada el día 14 de octubre de 2009, ante el Notario don Juan Isidro Gancedo del Pino, con número 3.041 de su protocolo.

3.3. Caminos públicos.

Forman parte del sector una superficie de distintos tramos de caminos públicos que alcanzan 51.520 m² y que aparecen representados gráficamente en el plano I.2 del levantamiento parcelario elaborado por el topógrafo don Ángel Crespo.

Esta superficie no es generadora de aprovechamiento urbanístico.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 170.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la superficie de estos caminos con condición de bienes de dominio público, se sustituye por la superficie de los nuevos viales públicos previstos en la ordenación que alcanza una superficie muy superior de 217.805 m² destinados a sistema general viario y 364.367 m² destinados a viario local del Plan Parcial.

3.4. Relación de cargas y derechos recayentes sobre fincas aportadas. Sus titulares.

Se incorpora al Proyecto de Reparcelación las notas simples con la información de todas las fincas registrales aportadas a la reparcelación. En cada nota simple se incorpora pegatina con indicación del número de orden de la finca y del número de la finca registral.

En consecuencia, en dichas notas simples aparece todo el conjunto de cargas y derechos recayentes sobre las fincas de origen aportadas a la reparcelación.

Las cargas o derechos corresponden a la siguiente naturaleza:

-Derechos de hipoteca que recaen sobre las fincas aportadas y que aparecen contenidos en dichas notas simples.

-Derecho de tanteo y retracto a favor de POLARIS WORLD DEVELOPMENT, SL a ejercitar en las condiciones contenidas en la escritura de compraventa del día 14 de octubre de 2009, igualmente incorporadas al contenido de la nota simple.

-Derecho de superficie recayente sobre las fincas registrales 1.690, 28.995, finca resto matriz 28.764, 36.428, 26.610, 26.611, 28.657, 36.176, 36.178, 42.237, 48.312, 48.316, finca resto matriz de la 45.757, 19.344, 34.506 y 34.984 objeto de la escritura de compraventa del día 14 de octubre de 2009 antes mencionada.

Todas las hipotecas están constituidas a favor de las entidades financieras Banco de Valencia, Bancaja, Banco Popular y CAM.

En consecuencia, son titulares de derechos y cargas sobre las fincas de origen y deberán ser tenidos como tales en la tramitación del proceso reparcelatorio, las siguientes entidades:

- Banco de Valencia.
- Bancaja.
- Banco Popular.
- CAM.
- New Golf Properties, SL.
- Polaris World Development, SL.

4. Aprovechamiento urbanístico. Reparto y atribución a fincas de origen.

4.1. Aprovechamiento urbanístico conforme al Plan Parcial.

El Plan Parcial de ordenación del sector de suelo urbanizable Condado de Alhama II fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación del día 30 de julio de 2009.

Conforme a las determinaciones del Plan Parcial la superficie del sector ordenado es de 5.907.912,44 m².

A su vez, los sistemas generales vinculados alcanzan una superficie de 373.157 m².

En el sector existe una superficie de caminos públicos que alcanza 51.520 m².

Restando dicha superficie de 51.520 m² de la superficie del sector y sumando la superficie de sistema general vinculado, resulta una superficie generadora de aprovechamiento urbanístico de 6.229.549 m².

Por otra parte, para alcanzar el total aprovechamiento previsto por el Plan Parcial, Alhama Golf Resort, SL cedió al Ayuntamiento de Alhama una superficie de suelo destinado a mejora ambiental en la Sierra de Carrascoy, que alcanzaba 2.948.358 m². Dicha superficie integraba el resto de la finca matriz registral 38.786 m² tras una segregación de finca con cabida de 2.051.642 m².

De esta forma el Plan Parcial previó un aprovechamiento total de 1.229.268 m².

De dicho aprovechamiento lucrativo corresponde el 10 % al Ayuntamiento de Alhama, por imperativo legal, suponiendo un aprovechamiento de 122.927 m².

El resto del aprovechamiento lucrativo privado alcanza 1.106.341 m².

En consecuencia, tenemos:

-Aprovechamiento total. 1.229.268 m².

-10 % aprovechamiento municipal. 122.927 m2.

-Resto de aprovechamiento privado. 1.106.341 m2.

4.2. Reparto del aprovechamiento entre las entidades propietarias.

De las fincas de origen aportadas a la reparcelación, IRM es titular de una superficie total de 92,208 %, mientras que CAJAMURCIA ha adquirido suelo que supone el 7,792 % del total.

En consecuencia se reparte el aprovechamiento lucrativo privado, descontado el que corresponde al Ayuntamiento de Alhama, aplicando los mismos porcentajes de manera que el reparto de aprovechamiento queda de la siguiente forma:

-Las fincas que se adjudican a IRM suman un total aprovechamiento de 1.020.135 m2 de techo.

-Las fincas que se adjudican a CAJAMURCIA suman un aprovechamiento de techo de 86.206 m2.

5. Adjudicación de fincas resultantes.

5.1. Criterios generales.

Los criterios conforme a los cuales el presente Proyecto de Reparcelación reparte las fincas resultantes de la ordenación son los siguientes:

-En primer lugar, ya se ha explicado que habiendo adquirido suelo IRM que supone el 92,208 % del total generador de aprovechamiento y CAJAMURCIA el 7,792 % de la misma superficie total generadora de aprovechamiento, se adjudican fincas a una y otra entidad cuya edificabilidad total se corresponda con dichos porcentajes respecto del aprovechamiento total privado, que es de 1.106.341 m².

-Las fincas correspondientes a elementos dotacionales privados de utilidad común se adjudican en proindiviso a IRM y CAJAMURCIA en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

-Por tanto, las fincas EP y VP, destinadas en principio al campo de golf, se adjudicarán a IRM y CAJAMURCIA en sus respectivas cuotas del 92,208 % y del 7,792 %.

-De la misma forma las fincas de sistemas generales privados SGI53, SGI54 y SGI55 quedan adjudicadas a IRM y CAJAMURCIA en proindiviso en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

-De las fincas de uso residencial a CAJAMURCIA se le adjudica una finca en la fase I del desarrollo y otra finca en la fase III del Plan Parcial. La finca R1.2, de la fase I, presenta un frente a la línea del campo de golf que supone el 7,792 %. De la misma forma, la finca R2.2, de la fase III, presenta un frente del 7,792 % de la longitud del vial confrontante.

-Al Ayuntamiento de Alhama se le adjudican, conforme a Ley, por título de cesión, la totalidad de fincas destinadas a sistema general viario; sistema general de espacios libres y

sistema general de equipamientos. De la misma forma, se le adjudican todas las fincas destinadas a viario local; espacios libres locales y equipamientos locales.

-También se le adjudica al Ayuntamiento de Alhama fincas de uso residencial, con condición jurídica de fincas patrimoniales, que supongan el 10 % del aprovechamiento total lucrativo. Dicho 10 % supone 122.927 m². En este sentido se adjudican al Ayuntamiento de Alhama las fincas R5, R6, R2.3 y R2.4, atendiendo a lo indicado en el informe técnico municipal al Proyecto de Reparcelación que se ha comunicado.

5.2. Relación de fincas de resultado.

La relación de fincas de resultado de la presente reparcelación, ajustada a las previsiones del Plan Parcial es la siguiente, distinguiéndose entre fincas de aprovechamiento lucrativo y fincas demaniales de cesión al Ayuntamiento de Alhama.

Relacion de fincas de aprovechamiento lucrativo

PARCELA ADJUDICADA	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m ² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ² s)	ADJUDICATARIO
R 1.1	235.100,09	634.985	IRM
R 1.2	43.637,62	118.519	CAJAMURCIA
R 1.3	286.760,99	773.927	IRM
R 2.1	446.409,06	1.251.915	IRM
R 2.2	41.459,25	116.270	CAJAMURCIA
R 2.3	22.997,19	64.494	Ayuntamiento
R 2.4	44.206,29	123.974	Ayuntamiento
R 3	22.729,61	42.940	IRM
R 4	21.476,68	40.573	IRM
R 5	34.833,88	65.807	Ayuntamiento
R 6	20.889,64	39.464	Ayuntamiento
ST 56	555,90	1.853	IRM
ST 57	555,90	1.853	IRM
ST 58	555,90	1.853	CAJAMURCIA
SGI 53	500,00	47.409	IRM + CAJAMURCIA
SGI 54	500,00	44.639	IRM + CAJAMURCIA
SGI 55	3.000,00	281.109	IRM + CAJAMURCIA
VP 16	3.000,00	727.719	IRM + CAJAMURCIA
EP 7	100,00	393.161	IRM + CAJAMURCIA
TOTAL	1.229.268,00	4.772.464	

Relacion de fincas demaniales de cesion al Ayuntamiento de Alhama de Murcia

PARCELA ADJUDICADA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	ADJUDICATARIO
E8	101.602	50.801	Ayuntamiento
E9	58.410	29.205	Ayuntamiento
E10	97.126	48.563	Ayuntamiento
E11	90.034	45.017	Ayuntamiento
E12	92.334	46.172	Ayuntamiento
E13	93.448	46.724	Ayuntamiento
SGEQ14	105.496	52.748	Ayuntamiento
SGEQ15	134.610	67.305	Ayuntamiento
SGEL17	0	7.278	Ayuntamiento
SGEL18	0	30.981	Ayuntamiento
SGEL19	0	3.186	Ayuntamiento
SGEL20	0	2.859	Ayuntamiento
SGEL21	0	36.328	Ayuntamiento
SGEL22	0	4.741	Ayuntamiento
SGEL23	0	134.637	Ayuntamiento
SGEL24	0	26.189	Ayuntamiento
SLEL25	0	20.984	Ayuntamiento
SLEL26	0	30.375	Ayuntamiento
SLEL27	0	1.431	Ayuntamiento
SLEL28	0	2.827	Ayuntamiento
SLEL29	0	4.877	Ayuntamiento
SLEL30	0	30.964	Ayuntamiento
SLEL31	0	3.234	Ayuntamiento
SLEL32	0	2.827	Ayuntamiento
SLEL33	0	2.823	Ayuntamiento
SLEL34	0	25.744	Ayuntamiento
SLEL35	0	6.361	Ayuntamiento
SLEL36	0	33.633	Ayuntamiento
SLEL37	0	1.890	Ayuntamiento
SLEL38	0	2.580	Ayuntamiento
SLEL39	0	2.827	Ayuntamiento
SLEL40	0	2.860	Ayuntamiento
SLEL41	0	15.461	Ayuntamiento
SLEL42	0	33.761	Ayuntamiento
SLEL43	0	8.876	Ayuntamiento
SLEL44	0	2.908	Ayuntamiento
SLEL45	0	2.827	Ayuntamiento
SLEL46	0	37.754	Ayuntamiento
VNC47	0	6.787	Ayuntamiento
VNC48	0	8.204	Ayuntamiento
VNC49	0	874	Ayuntamiento
SGV50	0	78.698	Ayuntamiento
SGV51	0	85.560	Ayuntamiento
SGV52	0	53.547	Ayuntamiento
VL1	0	39.582	Ayuntamiento
VL2	0	22.557	Ayuntamiento
VL3	0	22.251	Ayuntamiento
VL4	0	29.358	Ayuntamiento
VL5	0	26.087	Ayuntamiento
VL6	0	24.326	Ayuntamiento
VL7	0	9.156	Ayuntamiento
VL8	0	9.440	Ayuntamiento
VL9	0	12.132	Ayuntamiento
VL10	0	60.077	Ayuntamiento
VL11	0	7.070	Ayuntamiento
VL12	0	31.231	Ayuntamiento
VL13	0	70.845	Ayuntamiento
VL14	0	265	Ayuntamiento

5.3. Cuadro de fincas de aprovechamiento lucrativo.

Seguidamente se incorpora el cuadro de adjudicación de fincas del total aprovechamiento lucrativo permitido por el Plan Parcial de 1.229.268 m2.

SUSTITUIR ESTA HOJA POR CUADRO Nº2 en a3

5.4. Adjudicación de fincas resultantes a particulares. Relación y descripción.

Seguidamente se procede a describir todas las fincas que se adjudican a IRM y CAJAMURCIA. Junto con la descripción y tal y como aparece también en la cédula urbanística de cada finca, se incluyen las atribuciones propias de cada finca referentes a:

- Aprovechamiento.
- Condiciones de uso y edificación.
- Cuota de participación.
- Valoración.
- Correlación con fincas de origen.
- Cargas recayentes.
- Afección real a gastos de urbanización.
- Servidumbres de paso.

a) Fincas adjudicadas en pleno dominio a IRM

-DENOMINACIÓN. Finca R1.1

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 634.985 m², lindando:

Norte; finca R1.2, vial y finca SGEL 22.

Este; finca SGEL 22, vial local y finca SLEL.

Sur; límite Sur del sector.

Oeste; finca R1.2 y finca VP 16.

-APROVECHAMIENTO. 235.100,09 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 19,125 %.

-VALORACIÓN. 62.537.728,42 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con las fincas iniciales 1, registral 1.690; 2, registral 41.664 y con el 77,74 % de la nº 3, registral 42.257.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R1.1 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre las fincas iniciales 1, registral 1.690; 2, registral 41.664 y con el 77,74 % de la nº 3, registral 42.257.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 18.057.452,74 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-SERVIDUMBRE. Disfruta de servidumbre de paso constituida sobre las fincas ST57, R1.3 y R1.2.

-DENOMINACIÓN. Finca R1.3

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 773.927 m², lindando:

Norte; finca SGEL 17, vial local y finca SGEL 19.

Este; finca ST 57, finca R1.2 y finca VP 16.

Sur; finca VP 16 y EP 7.

Oeste; finca SLEL 26.

-APROVECHAMIENTO. 286.760,99 m². De dicho aprovechamiento queda reservada una edificabilidad de 22.669,4 m² para uso turístico hotelero.

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial. La edificabilidad destinada a uso turístico hotelero queda regulada por las condiciones de uso y condiciones particulares del apartado III.4.4.3 de las normas del Plan General.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 23,328 %.

-VALORACIÓN. 76.279.770,52 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 22,26 % de la finca 3, registral 42.257; con la finca 4, registral 42.237; con la finca 5, registral 20.721; con la finca 6, registral 14.941 y con el 97,05 % de la finca 7, registral 42.259.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R1.3 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre las siguientes fincas iniciales: 22,26 % de la finca 3, registral 42.257; con la finca 4, registral 42.237; con la finca 5, registral 20.721; con la finca 6, registral 14.941 y con el 97,05 % de la finca 7, registral 42.259.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 22.025.397,88 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-SERVIDUMBRE. Queda constituida servidumbre de paso recíproca entre la finca R1.3 y la finca R1.2, así como servidumbre de paso a través de las fincas R1.3 y R1.2 a

favor de la finca R1.1. Dicha servidumbre de paso afecta a una franja de suelo con un ancho de 21 metros, que parte del límite sur de la finca ST 57 y se dirige en dirección norte-sur en una longitud de 69,25 metros lineales, para girar en ángulo recto en dirección este-oeste con una longitud de 245,65 metros lineales hasta alcanzar la finca R1.2.

La constitución del derecho de servidumbre de paso implica, para los titulares de las fincas sujetas a dicha servidumbre de paso recíproca el reconocimiento de un derecho de paso rodado y peatonal a través de la correspondiente franja de suelo sujeta a la servidumbre. Igualmente supone el reconocimiento del derecho de ocupación de la franja de suelo, situada en la parcela colindante, con el fin de poder ejecutar las obras del vial de paso.

-DENOMINACIÓN. Finca R2.1.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 1.251.915 m², lindando:

Norte; límite Norte del sector y finca R2.3.

Este; finca R2.3, finca SLEL 42 y finca R2.2.

Sur; finca SLEL 27, finca SGV 50, finca SLEL 29, vial local, finca SLEL 31, finca ST 56, finca SLEL 33 y vial local.

Oeste; límite con finca R 2.4.

-APROVECHAMIENTO. 446.409,06 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 36,315 %.

-VALORACIÓN. 118.746.907,15 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con las siguientes fincas iniciales:

- 83,04 % de la finca 8, registral 28.995.
- Finca 10, registral 28.764.
- Finca 11, registral 36.428.
- Finca 12, resultante de la agrupación de las registrales 26.610 y 26.611.
- Finca 13, registral 28.657.
- Finca 14, registral 36.176.
- Finca 15, registral 36.178.
- Finca G1, registral 29.853.
- Finca G2, registral 20.978.
- Finca G3, registral 34.506.
- Finca G4, registral 34.984.
- Finca G6, registral 45.757.
- 0,97 % de la finca G7, registral 19.344.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R2.1 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre las siguientes fincas iniciales:

- 83,04 % de la finca 8, registral 28.995.
- Finca 10, registral 28.764.

- Finca 11, registral 36.428.
- Finca 12, resultante de la agrupación de las registrales 26.610 y 26.611.
- Finca 13, registral 28.657.
- Finca 14, registral 36.176.
- Finca 15, registral 36.178.
- Finca G1, registral 29.853.
- Finca G2, registral 20.978.
- Finca G3, registral 34.506.
- Finca G4, registral 34.984.
- Finca G6, registral 45.757.
- 0,97 % de la finca G7, registral 19.344.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 34.287.568,77 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca R3.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 42.940 m2, lindando:

Norte; finca SGEL 23.

Este; vial local.

Sur; viario local destinado a aparcamientos.

Oeste; finca SGEL 23.

-APROVECHAMIENTO. 22.729,61 m2.

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

- CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 1,849 %.

-VALORACIÓN. 6.046.183,04 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con las siguientes fincas iniciales:

- 2,95 % de la finca 7, registral 42.259.
- 7,08 % de la fina 8, registral 28.955.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R3 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre las siguientes fincas iniciales:

- 2,95 % de la finca 7, registral 42.259.
- 7,08 % de la fina 8, registral 28.955.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 1.745.804,77 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca R4.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 40.573 m², lindando:

Norte; vial local destinado a aparcamientos.

Este; viario local.

Sur; finca SGEL 23.

Oeste; la misma finca SGEL 23.

-APROVECHAMIENTO. 21.476,68 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 1,747 %.

-VALORACIÓN. 5.712.897,78 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con las siguientes fincas iniciales:

- 9,88 % de la finca 8, registral 28.995.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R4 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre las siguientes fincas iniciales:

- 9,88 % de la finca 8, registral 28.995.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 1.649.570,33 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca ST56.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 1.853 m², lindando:

Norte; finca R2.1.

Este; finca R2.1 y finca SLEL 33.

Sur; finca SGV 50.

Oeste; finca SLEL 31.

-APROVECHAMIENTO. 555,9 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso característico es el de servicios e instalaciones. Las condiciones particulares de edificación y parcelación son las reguladas en el apartado III.4.4.6.3 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,045 %.

-VALORACIÓN. 147.872,01 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 7,19 % de la finca G7, registral 19.344.

-CARGAS. Se trasladan a la finca ST56 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 7,19 % de la finca inicial G7, registral 19.344.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 42.697,30 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-SERVIDUMBRE. Queda constituida servidumbre de paso sobre esta finca a favor de la finca R2.1.

-DENOMINACIÓN. Finca ST 57.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 1.853 m², lindando:

Norte; con finca SGV 50.

Este; finca SGEL 20 y finca R1.3.

Sur; finca R1.3.

Oeste; finca SGEL 19 y finca R1.3.

-APROVECHAMIENTO. 555,9 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso característico es el de servicios e instalaciones. Las condiciones particulares de edificación y parcelación son las reguladas en el apartado III.4.4.6.3 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,045 %.

-VALORACIÓN. 147.872,01 €.

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 7,19 % de la finca G7, registral 19.344.

-CARGAS. Se trasladan a la finca ST57 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 7,19 % de la finca inicial G7, registral 19.344.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 42.697,30 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-SERVIDUMBRE. Queda constituida sobre la finca servidumbre de paso rodado y peatonal a favor de las fincas R1.1, R1.2 y R1.3.

b) Fincas adjudicadas en pleno dominio a CAJAMURCIA

-DENOMINACIÓN. Finca R1.2.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 118.519 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca R1.1.

Sur; finca VP16.

Oeste; finca R1.3.

-APROVECHAMIENTO. 43.754,97 m². De dicho aprovechamiento queda reservada una edificabilidad de 1.915,6 m² para uso turístico hotelero.

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial. La edificabilidad destinada a uso turístico hotelero queda regulada por las condiciones de uso y condiciones particulares del apartado III.4.4.3 de las normas del Plan General.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 3,550 %.

-VALORACIÓN. 11.607.811,93 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 53,85 % de la finca inicial 9, registral 48.312.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R1.2 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 53,85 % de la finca inicial 9, registral 48.312.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 3.351.696,98 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-SERVIDUMBRE. Queda constituida servidumbre de paso recíproca entre la finca R1.3 y la finca R1.2, así como servidumbre de paso a través de las fincas R1.3 y R1.2 a favor de la finca R1.1. Dicha servidumbre de paso afecta a una franja de suelo con un ancho de 21 metros, que partiendo en el límite oeste de la finca tiene una longitud de 417 metros lineales hasta alcanzar el límite este de la finca.

La constitución del derecho de servidumbre de paso implica, para los titulares de las fincas sujetas a dicha servidumbre de paso recíproca el reconocimiento de un derecho de paso rodado y peatonal a través de la correspondiente franja de suelo sujeta a la servidumbre. Igualmente supone el reconocimiento del derecho de ocupación de la franja

de suelo, situada en la parcela colindante, con el fin de poder ejecutar las obras del vial de paso.

-DENOMINACIÓN. Finca R2.2.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 116.270 m², lindando:

Norte; finca R2.1.

Este; vial local, finca SLEL 40, finca ST58 y vial local destinado a superficie de aparcamientos.

Sur; vial local.

Oeste; finca R2.1.

-APROVECHAMIENTO. 41.341,9 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 3,373 %.

-VALORACIÓN. 11.028.355,27 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 46,15 % de la finca inicial 9, registral 48.312 y con el 78,53 % de la finca G5, registral 48.316.

-CARGAS. Se trasladan a la finca R2.2 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 46,15 % de la finca inicial 9, registral 48.312 y con el 78,53 % de la finca G5, registral 48.316.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 3.184.381,80 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca ST58.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 1.853 m², lindando:

Norte; finca SGV 52.

Este; finca SLEL 38 y vial local en franja destinada a aparcamientos.

Sur; finca R2.2.

Oeste; finca R2.2.

-APROVECHAMIENTO. 555,9 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso característico es el de servicios e instalaciones. Las condiciones particulares de edificación y parcelación son las reguladas en el apartado III.4.4.6.3 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,045 %.

-VALORACIÓN. 147.872,01 €.

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 10,76 % de la finca inicial G5, registral 48.316.

-CARGAS. Se trasladan a la finca ST58 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 10,76 % de la finca inicial G5, registral 48.316.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de los gastos de urbanización por importe de 42.697,30 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-SERVIDUMBRE. Soporta servidumbre de paso rodado y peatonal a favor de la finca R2.2.

c) Fincas que se adjudican en proindiviso a IRM y CAJAMURCIA.

-DENOMINACIÓN. Finca EP7.

-ADJUDICACIÓN. Queda adjudicada en proindiviso a favor de IRM (92,208 %) y CAJAMURCIA (7,792 %).

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 393.161 m², lindando:

Norte; finca R1.3.

Este; finca R1.3 y finca VP 16.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; finca R1.3.

-APROVECHAMIENTO. 100 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso característico de esta finca es de equipamiento privado.

Las condiciones de uso y las condiciones particulares de la finca aparecen reguladas en el apartado III.4.4 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,008 %.

-VALORACIÓN. 7.015.220,18 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 1,19 % de la finca G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 0,15 % de la finca G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-CARGAS. Se trasladan a la finca EP7 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 1,19 % de la finca G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 0,15 % de la finca G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 2.025.609,34 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca VP 16.

-ADJUDICACIÓN. Queda adjudicada en proindiviso a favor de IRM (92,208 %) y CAJAMURCIA (7,792 %).

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 727.719 m2, lindando:

Norte; finca R1.1, R1.2 y R1.3.

Este; finca R1.1.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; finca R1.3 y finca EP 7.

-APROVECHAMIENTO. 3.000 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso característico de esta finca es el de verde privado.

Las condiciones de uso y las condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.5 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,244 %.

-VALORACIÓN. 12.984.779,82 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 35,77 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 4,52 % de la finca inicial G5, registral 48.316 , propiedad de CAJA MURCIA.

-CARGAS. Se trasladan a la finca VP16 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 35,77 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 4,52 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 3.749.289,49 € Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca SGI 53.

-ADJUDICACIÓN. Queda adjudicada en proindiviso a favor de IRM (92,208 %) y CAJAMURCIA (7,792 %).

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 47.409 m², lindando:

Norte; suelo urbanizable sin sectorizar.

Este; suelo urbanizable sin sectorizar y en un vértice finca SGI 54.

Sur; suelo urbanizable sin sectorizar.

Oeste; finca VNC 48 y suelo comprendido en el sector Condado de Alhama I.

-APROVECHAMIENTO. 500 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso de la finca es el de sistema general de infraestructuras de titularidad privada.

La regulación de usos pormenorizados, compatibles y prohibidos y las condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.7 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,041 %.

-VALORACIÓN. 133.002,35 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 5,96 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 0,75 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-CARGAS. Se trasladan a la finca SGI 53 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 5,96 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 0,75 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 38.403,76 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca SGI 54.

-ADJUDICACIÓN. Queda adjudicada en proindiviso a favor de IRM (92,208 %) y CAJAMURCIA (7,792 %).

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 44.639 m², lindando por todos sus vientos con suelo urbanizable sin sectorizar del Plan General de Alhama, lindando en su vértice Oeste con la finca SGI 53.

-APROVECHAMIENTO. 500 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso de la finca es el de sistema general de infraestructuras de titularidad privada.

La regulación de usos pormenorizados, compatibles y prohibidos y las condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.7 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,041 %.

-VALORACIÓN. 133.002,35 €.

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 5,96 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 0,75 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-CARGAS. Se trasladan a la finca SGI 54 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 5,96 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 0,75 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 38.403,76 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

-DENOMINACIÓN. Finca SGI 55.

-ADJUDICACIÓN. Queda adjudicada en proindiviso a favor de IRM (92,208 %) y CAJAMURCIA (7,792 %).

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 281.109 m², lindando por todos sus vientos con suelo urbanizable sin sectorizar del Plan General de Alhama, alcanzando en su límite sur una franja de suelo destinado a sistema general viario.

-APROVECHAMIENTO. 3.000 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso de la finca es el de sistema general de infraestructuras de titularidad privada.

La regulación de usos pormenorizados, compatibles y prohibidos y las condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.7 de las normas del Plan Parcial.

-CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 0,244 %.

-VALORACIÓN. 798.014,09 €

-CORRELACIÓN CON FINCAS DE ORIGEN. Se correlaciona con el 35,77 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 4,52 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-CARGAS. Se trasladan a la finca SGI 55 los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto que recaen sobre el 35,77 % de la finca inicial G7, registral 19.344, propiedad de IRM y con el 4,52 % de la finca inicial G5, registral 48.316, propiedad de CAJA MURCIA.

-AFECCIÓN REAL. Queda sujeto con condición de afección real al pago de las gastos de urbanización por importe de 230.422,53 €. Dicha afección tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de los gastos.

5.5. Adjudicación de fincas al Ayuntamiento de Alhama. Relación y descripción.

Al Ayuntamiento de Alhama de Murcia se le adjudican por título de cesión gratuita, en pleno dominio y libre de cargas, tanto las fincas que reciban el 10 % del aprovechamiento lucrativo como la totalidad de fincas destinadas a sistema general de equipamientos y a equipamientos locales; sistema general de espacios libres, espacios libres locales y espacios verdes no computables; sistema general viario y viario local. La edificabilidad de los equipamientos es independiente de la correspondiente al aprovechamiento lucrativo.

Seguidamente se relacionan y describen todas las fincas adjudicadas al Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

a) De naturaleza y régimen patrimonial.

-DENOMINACIÓN. Finca R2.3.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 64.494 m², lindando:

Norte; límite norte del sector.

Este; finca SLEL 44 y vial local.

Sur; finca R2.1 y finca SLEL 42.

Oeste; finca R2.1.

-APROVECHAMIENTO. 22.997,19 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-VALORACIÓN. 6.117.360,58 €

-DENOMINACIÓN. Finca R 2.4.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 123.974 m², lindando:

Norte; límite R 2.3, finca SLEL 42 y finca R2.3.

Este; finca R 2.1.

Sur; finca SLEL 27, finca SGV 50, finca SLEL 29, vía local, finca SLEL 31, finca ST 56, finca SLEL 33 y vía local.

Oeste; límite Oeste con el Sector.

-APROVECHAMIENTO. 44.206,29 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-VALORACIÓN. 11.759.080,82 €

-DENOMINACIÓN. Finca R5.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 65.807 m2, lindando:

Norte; finca SGEL 23.

Este; finca SGEL 23.

Sur; finca SGEQ 14.

Oeste; vial local.

-APROVECHAMIENTO. 34.833,88 m2.

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-VALORACIÓN. 9.265.975,73 €

-DENOMINACIÓN. Finca R6.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II que tiene una superficie de 39.464 m², lindando:

Norte; finca SGEL 23.

Este; vial local.

Sur; finca SGEL 23.

Oeste; la misma finca SGEL 23.

-APROVECHAMIENTO. 20.889,64 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. El uso genérico de la finca es residencial. Las condiciones de uso y edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.1 de las normas del Plan Parcial.

-VALORACIÓN. 5.556.742,38 €

b) De naturaleza y régimen demanial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEQ 14. Sistema general de equipamiento.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de equipamiento, que tiene una superficie de 52.748 m², lindando:

Norte; finca R5.

Este; finca SGEL 23.

Sur; vial local.

Oeste; vial local y finca SGV 52, sistema general viario.

-EDIFICABILIDAD. 105.496 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEQ 15. Sistema general de equipamiento.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de equipamiento, que tiene una superficie de 67.305 m², lindando:

Norte; finca SLEL 38.

Este; vial local y SGV 52.

Sur; finca SGV 50, sistema general viario.

Oeste; vial local destinado a banda de aparcamientos.

-EDIFICABILIDAD. 134.610 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca 8E. Equipamiento público local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a equipamiento público local, que tiene una superficie de 50.801 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SLEL 46.

Sur; vial local destinado a aparcamientos públicos.

Oeste; vial local y SGV 52, sistema general viario.

-EDIFICABILIDAD. 101.602 m2.

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca 9E. Equipamiento público local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a equipamiento público local, que tiene una superficie de 29.205 m2, lindando:

Norte; vial local destinado a aparcamientos públicos.

Este; finca SLEL 46.

Sur; finca SGEL 23.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 58.410 m2.

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca 10E. Equipamiento público local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a equipamiento público local, que tiene una superficie de 48.563 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SGV 51, sistema general viario y vial local.

Sur; vial local destinado a aparcamientos públicos.

Oeste; finca SLEL 46.

-EDIFICABILIDAD. 97.126 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca 11E. Equipamiento público local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a equipamiento público local, que tiene una superficie de 45.017 m², lindando:

Norte; vial local destinado a aparcamientos públicos.

Este; vial local.

Sur; SGEL 23.

Oeste; la misma finca SGEL 23.

-EDIFICABILIDAD. 90.034 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca 12E. Equipamiento público local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a equipamiento público local, que tiene una superficie de 46.172 m², lindando:

Norte; finca SGEL 23.

Este; finca SGEL 23.

Sur; vial local destinado a aparcamientos públicos.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 92.344 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca 13E. Equipamiento público local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a equipamiento público local, que tiene una superficie de 46.724 m², lindando:

Norte; vial local destinado a aparcamientos públicos.

Este; finca SGEL 23.

Sur; finca SGEL 23.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 93.448 m².

-CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Las condiciones de uso y condiciones particulares de edificación son las reguladas en el apartado III.4.4.8 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 17. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 7.278 m², lindando:

Norte; finca SGV 50, sistema general viario.

Este; vial local.

Sur; finca SLEL 26 y finca R1.3.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 18. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 30.981 m², lindando:

Norte; SGV 50, sistema general viario.

Este; vial local.

Sur; vial local.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 19. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 3.186 m², lindando:

Norte; finca SGV 50, sistema general viario.

Este; finca SST 57.

Sur; finca R1.3.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 20. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 2.859 m², lindando:

Norte; finca SGV 50, sistema general viario.

Este; vial local.

Sur; finca R1.3.

Oeste; finca ST 57.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 21. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 36.328 m², lindando:

Norte; finca SGV 50, sistema general viario.

Este; vial local.

Sur; vial local.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 22. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 4.741 m², lindando:

Norte; finca SGV 50, sistema general viario.

Este; finca SGV 51, sistema general viario.

Sur; vial local.

Oeste; vial local y finca R1.1.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 23. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 134.637 m², lindando:

Norte; finca SLEL 46.

Este; finca E11, finca R3, vial local, finca R4 y finca R6.

Sur; vial local y finca SGV 52, sistema general viario.

Oeste; finca E9, finca E12, vial local, finca E13, finca R5 y finca SGEQ14.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGEL 24. Sistema general de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general de espacios libres, que tiene una superficie de 26.189 m², con conformación alargada a lo largo del límite Este del sector, lindando:

Norte; finca SGV 51.

Este; límite este del sector.

Sur; finca SGV 51.

Oeste; finca SGV 51.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 25. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 20.984 m², lindando por todos los vientos con viario local en el extremo Oeste de la ordenación.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 26. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 30.375 m², lindando:

Norte; finca SGEL 17.

Este; finca R1.3.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 27. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 1.431 m², lindando:

Norte; finca R2.1.

Este; finca R2.1 y finca SGV 50, sistema general viario.

Sur; vial local.

Oeste; límite oeste del sector.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 28. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.827 m², conformando una glorieta de acceso a la ordenación que linda y está rodeada por todos sus vientos por el sistema general viario SGV 50.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 29. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 4.877 m², lindando:

Norte; finca R2.1.

Este; vial local.

Sur; finca SGV 50, sistema general viario.

Oeste; finca R2.1.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 30. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 30.964 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; vial local.

Sur; finca SGV 50, sistema general viario.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 31. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 3.234 m², lindando:

Norte; finca R2.1.

Este; finca SST 56.

Sur; finca SGV 50, sistema general viario.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 32. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.827 m2, con conformación de glorieta de conexión viaria, lindando por todos sus vientos con finca SGV 50, sistema general viario.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 33. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.823 m², lindando:

Norte; finca R2.1.

Este; vial local.

Sur; finca SGV 50, sistema general viario.

Oeste; finca ST 56.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 34. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 25.744 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; vial local.

Sur; finca SGV 50, sistema general viario.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 35. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 6.361 m², con conformación de glorieta de conexión de sistemas generales viarios, lindando:

Norte; finca SGV 52, finca SGEL 23, finca SGV 51 y finca SGEL 24.

Este; finca VNC 48 y límite este del sector.

Sur; finca SGV 51 y finca SGEL 22.

Oeste; finca SGV 50 y finca SGEQ 15.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 36. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 33.633 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SGV 51, sistema general viario.

Sur; vial local.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 37. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 1.890 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SGV 51, sistema general viario.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; finca R1.1.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 38. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.580 m², lindando:

Norte; finca SGV 52.

Este; vial local.

Sur; vial local destinado a aparcamientos públicos y finca SGEQ 15.

Oeste; finca ST 58.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 39. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.827 m², integrando una glorieta de conexión, lindando por todos sus vientos con finca SGV 52, sistema general viario.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 40. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.860 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SGV 52, sistema general viario.

Sur; finca ST 58.

Oeste; finca R2.2.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 41. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 15.461 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SGV 52.

Sur; vial local.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 42. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 33.761 m², lindando:

Norte; finca R2.3.

Este; vial local y finca SGV 52, sistema general viario.

Sur; vial local.

Oeste; finca R2.1.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 43. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 8.876 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca SGV 52, sistema general viario.

Sur; vial local.

Oeste; vial local.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 44. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.908 m², lindando:

Norte; límite norte del sector, finca SGV 52, sistema general viario.

Este; finca SGV 52.

Sur; vial local.

Oeste; finca R2.3.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 45. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 2.827 m², integrando una glorieta de enlace viario en el extremo norte de la ordenación, lindando por todos sus vientos con la finca SGV 52, sistema general viario.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SLEL 46. Sistema local de espacios libres.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema local de espacios libres, que tiene una superficie de 37.754 m², lindando:

Norte; vial local.

Este; finca E10, vial local y finca E11.

Sur; finca SGEL23.

Oeste; finca E8, vial local y finca E9.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca VNC 47. Verde no computable.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a espacio verde no computable, que tiene una superficie de 6.787 m², lindando:

Norte; finca SGV 50.

Este; vial local.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; límite oeste del sector.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca VNC 48. Verde no computable.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a espacio verde no computable, que tiene una superficie de 8.204 m², lindando:

Norte; finca SGV 51.

Este; límite este del sector.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; finca SGV 51.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca VNC 49. Verde no computable.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a espacio verde no computable, que tiene una superficie de 874 m², lindando:

Norte; límite norte del sector.

Este; límite este del sector.

Sur; finca SGV 51.

Oeste; finca SGV 51.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Las condiciones de uso y condiciones particulares son las reguladas en el apartado III.4.4.9 de las normas del Plan Parcial.

-DENOMINACIÓN. Finca SGV 50. Sistema general viario.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general viario, con conformación longitudinal, integrando dos glorietas de conexión, que tiene una superficie de 78.698 m², lindando:

Norte; finca SLEL 27, finca R2.1, finca SLEL 29, vial local, finca SLEL 30, finca SLEL 31, finca ST 56, finca SLEL 33, finca SLEL 34 y finca SGEQ 15.

Este; finca SGV 51.

Sur; vial local, finca SGEL 17, finca SGEL 18, finca SGEL 19, finca ST 57, finca SGEL 20, finca SGEL 21 y finca SGEL 22.

Oeste; vial local y finca VNC 47.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Se destinará a comunicación viaria de circulación de vehículos con rango de sistema general.

-DENOMINACIÓN. Finca SGV 51. Sistema general viario.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general viario, integrando dos glorietas de conexión viaria, que tiene una superficie de 85.560 m², lindando:

Norte; límite norte del sector.

Este; finca VNC 49, finca SGEL 24 y finca VNC 48.

Sur; límite sur del sector.

Oeste; finca E10, vial local, finca SGEL 23, finca SGV 50, finca SGEL 22, finca SGEL 36 y finca SLEL 37.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Se destinará a comunicación viaria de circulación de vehículos con rango de sistema general.

-DENOMINACIÓN. Finca SGV 52. Sistema general viario.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a sistema general viario, que tiene una superficie de 53.547 m², lindando:

Norte; límite norte del sector.

Este; vial local, finca E8, finca SGEQ 14 y finca SGEL 23.

Sur; finca SGV 51.

Oeste; finca SLEL 44, vial local, finca SLEL 43, finca SLEL 42, finca SLEL 41, finca SLEL 40, finca ST 58, finca SLEL 38 y finca SGEQ 15.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Se destinará a comunicación viaria de circulación de vehículos con rango de sistema general.

-DENOMINACIÓN. Finca 59. Viario y aparcamientos.

-DESCRIPCIÓN. Conjunto de espacios, con una superficie de 364.377 m², destinados en la ordenación del Plan Parcial a viario local que discurriendo por distintas localizaciones lineales proporciona acceso a la totalidad de fincas públicas y privadas previstas en la ordenación. Integra tanto los espacios destinados a circulación rodada como las aceras peatonales y los espacios destinados a plazas de aparcamiento públicas. Esta finca se desglosa en VL1-VL14.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 1. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 39.582 m², lindando:

Norte; SLEL28, Sistema Local E.L. y SGEL17; Sistema General E.L.

Este; SLEL25 y SLEL26.

Sur; Delimitación del Sector.

Oeste; VNC47.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 2. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 22.557 m², lindando:

Norte; finca R.2.1.

Este; SLEL31; Sistema Local Espacios Libres.

Sur; SLEL30.

Oeste; SLEL29.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 3. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 22.251 m², lindando:

Norte; SGEL18; sistema general espacios libres.

Este; SGEL19.

Sur; Finca R.1.3.

Oeste; SGEL17.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 4. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 29.358 m2, lindando:

Norte; Finca R.2.1 y Finca R.2.2.

Este; SGEQ15; Sistema General de Equipamientos.

Sur; SLEL34; Sistema Local de Espacios Libres.

Oeste; SLEL33.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 5. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 26.087 m², lindando:

Norte; SGEL21; Sistema General de Espacios Libres.

Este; SGEL22.

Sur; Finca R.1.1.; Finca R.1.2. y Finca R.1.3.

Oeste; SGEL20.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 6. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 24.326 m², lindando:

Norte; SGEL22, sistema general espacios libres.

Este; SLEL36, sistema local de espacios libres.

Sur; SLEL37.

Oeste; Finca R.1.1.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 7. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 9.156 m², lindando:

Norte; SGV52, sistema general viario y SLEL38, sistema local espacios libres.

Este; SGV52.

Sur; SGEQ15, sistema general equipamientos.

Oeste; VL4.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 8. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 9.440 m², lindando:

Norte; SGEQ14, sistema general equipamientos.

Este; SGEL23, sistema general espacios libres.

Sur; SGV52, sistema general viario.

Oeste; SGV52.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 9. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 12.132 m2, lindando:

Norte; SLEL42, sistema local espacios libres.

Este; SLEL41.

Sur; SLEL40.

Oeste; Finca R.2.2.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 10. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 60.077 m², lindando:

Norte; Finca E8.

Este; Finca E8, E9, E12, E13, Finca R5 y SGEQ14.

Sur; SGV52, sistema general viario.

Oeste; SGV52.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 11. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 7.070 m², lindando:

Norte; SLEL44, sistema local espacios libres.

Este; SLEL43.

Sur; SLEL42.

Oeste; Finca R.2.3 y SLEL42.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 12. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 31.231 m2, lindando:

Norte; delimitación del sector.

Este; SGV51, sistema general viario.

Sur; Finca E8, E10 y SLEL46, sistema local espacios libres.

Oeste; SGV52.

-EDIFICABILIDAD. 0 m2.

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 13. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 70.845 m², lindando:

Norte; Finca E10.

Este; SGV51, sistema general viario.

Sur; SGEL23, sistema general espacios libres.

Oeste; Finca E10, E11, R3, R4, R6 y SGEL23.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

-DENOMINACIÓN. Finca VL 14. Viario Local.

-DESCRIPCIÓN. Finca comprendida en el sector ordenado por el Plan Parcial Condado de Alhama II, destinada a viario local, que tiene una superficie de 265 m², lindando:

Norte; SLEL27, sistema local espacios libres.

Este; SGV50, sistema general viario.

Sur; VNC47.

Oeste; vial exterior sector.

-EDIFICABILIDAD. 0 m².

-CONDICIONES DE USO. Espacios destinados a circulación de vehículos, aceras, tránsito peatonal y aparcamiento propio de viario local.

5.6. Correlación entre fincas iniciales y fincas de resultado. Cuadro.

La correlación entre fincas iniciales y fincas de resultado de la reparcelación queda incorporada al cuadro nº 3 que seguidamente se inserta.

SUSTITUIR HOJA 101 POR CUADRO nº3

5.7. Derechos y cargas compatibles con la ordenación que por subrogación se traslada de fincas de origen a fincas de resultado.

Como se ha indicado en el apartado 3.4 los derechos y cargas recayentes sobre fincas iniciales, compatibles con la nueva ordenación y por tanto susceptibles de traslado a las fincas de resultado, están constituidos por los derechos de hipoteca y los derechos de tanteo y retracto recayentes sobre las fincas iniciales.

En la descripción de fincas de resultado se ha hecho referencia a los derechos de hipoteca y derechos de tanteo y retracto, recayentes sobre las fincas iniciales y que aparecen en las notas simples de cada finca inicial que se unen al presente Proyecto de Reparcelación y la forma y porcentaje, en su caso, en que resulten trasladadas a las fincas de resultado.

5.8. Derechos que se extinguen por incompatibilidad.

En virtud de lo dispuesto en la cláusula quinta de la escritura de compraventa de inmuebles con reserva del derecho de superficie del día 14 de octubre de 2009, quedó constituida reserva del derecho de superficie a favor de New Golf Properties, SL sobre las fincas registrales 1.690, 28.995, finca resto matriz 28.764, 36.428, 26.610, 26.611, 28.657, 36.178, 42.237, 48.312, finca resto matriz 45.757, 48.316, 19.344, 34.506 y 34.984.

La citada cláusula quinta de la escritura mencionada, en su apartado a) Contenido, dispone que "el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial que se redacte y apruebe declarará incompatible y extinguido el derecho de superficie. A estos efectos, la vendedora renuncia expresamente a cualquier derecho que le pudiera corresponder sobre las fincas superficiadas derivadas del desarrollo urbanístico de las mismas".

En consecuencia, el presente Proyecto de Reparcelación declara incompatible y extinguido el derecho de superficie que recae sobre las fincas registrales antes

relacionadas, sin derecho indemnizatorio alguno a favor de la sociedad titular de dicho derecho de superficie, New Golf Properties, SL.

5.9. Servidumbres de paso.

La ordenación del Plan Parcial dispone tres fincas, con código ST, cuya funcionalidad consiste en constituir espacio de acceso a las dos grandes parcelas R1 y R2 previstas por dicha ordenación.

El Proyecto de Reparcelación convertirá la parcela R1 en tres fincas resultantes, R1.1, R1.2 y R1.3.

A su vez, la parcela R2 da lugar a tres fincas resultantes, R2.1, R2.2 y R2.3.

Es preciso, por ello, constituir servidumbre de paso a través de la finca ST57 a favor de las fincas R1.1, R1.2 y R1.3.

Igualmente se constituye servidumbre de paso sobre la finca ST56 a favor de la finca R2.1 y sobre la finca ST58 a favor de la finca R2.2.

Finalmente IRM y CAJAMURCIA han pactado constituir servidumbre de paso recíproca sobre las fincas de resultado R1.2 y R1.3, con las siguientes condiciones y características:

-Afectará a la franja de suelo destinada a paso viario de 21 metros de ancho que aparecerá representada en los planos de adjudicación del Proyecto de Reparcelación con condición de "franja afecta a servidumbre de paso recíproca".

-La constitución del derecho de servidumbre de paso implica, para cada titular de ambas fincas, el reconocimiento de un derecho de paso rodado y peatonal a través de la mencionada franja situada en la finca colindante.

-IRM, como titular adjudicatario de la finca R1.3, queda obligada a la ejecución de las obras del citado paso viario en la franja afecta a servidumbre de paso que discurre por la finca R1.3. De la misma forma CAJA MURCIA queda obligada a la ejecución de las obras para la materialización de dicho paso viario en la franja afecta a servidumbre de paso que discurre por la finca R1.2.

La descripción de cada servidumbre de paso está incorporada en las cédulas de cada una de las fincas de resultado afectadas por tales servidumbres de paso.

6. Valoración de fincas resultantes. Gastos de urbanización.

6.1. Criterios de valoración de fincas resultantes.

Con arreglo a lo dispuesto en la cláusula segunda de la escritura de compra de todas las fincas de la Unidad, el precio de todas las fincas adquiridas por IRM asciende a 289.041.917,78 €.

A su vez, las fincas adquiridas por CAJAMURCIA lo han sido por precio de 24.425.371,15 €.

Al tratarse de una adquisición reciente que comprende la totalidad de las fincas de la Unidad de Actuación y entendiéndose su precio de adquisición como valor real de mercado, se considera que el valor de las fincas de resultado debe ser coincidente con dichos valores de adquisición.

En cuanto al criterio de distribución de dicho valor total entre las distintas fincas de resultado se considera que el criterio básico debe consistir en prorratear dicho valor total entre las fincas de resultado en proporción a la edificabilidad de cada una de ellas.

Este criterio general rompe en el caso de las dos grandes fincas destinadas al futuro campo de golf, fincas EP7 y VP16. Estas fincas tienen una reducida edificabilidad, 100 m² la finca EP7 y 3.000 m² la finca VP16. Sin embargo, tienen una gran superficie, 393.161 m² la finca EP7 y 727.719 m² la finca VP16. Es evidente que su valor de mercado es muy superior al que pueda resultar de un simple prorrateo por razón de su edificabilidad.

Se considera ponderado, por tanto, asignar un valor total a ambas fincas de 20.000.000 €. Como dichas fincas se adjudican en proindiviso a IRM el 92,208 % y CAJAMURCIA el 7,792 %, el valor de ambas fincas supone para IRM 18.441.600 € y para CAJAMURCIA 1.558.400 €.

De esta forma, deduciendo los anteriores valores del total de adquisición, el conjunto de fincas de resultado adjudicadas a IRM alcanzan un valor de 270.600.317,78 € y el valor de las fincas que se adjudican a CAJAMURCIA alcanza un importe de 22.866.971,15 €.

Estos valores se distribuyen entre las fincas de resultado en proporción a la edificabilidad de cada una de ellas.

En cuanto al valor de las fincas que se adjudican al Ayuntamiento de Alhama se han valorado las de naturaleza patrimonial, aplicándose los mismos valores de repercusión por m² edificable.

6.2. Valoración de las fincas de resultado.

En aplicación de dichos valores y criterios se obtiene el siguiente cuadro de valoración de las fincas de resultado, que se incorpora como cuadro nº 4.

PARCELA ADJUDICADA	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m ² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ² s)	ADJUDICATARIO	VALOR PARCELA	VALOR x m ²
R 1.1	235.100,09	634.985	IRM	62.537.728,42 €	266,00 €
R 1.2	43.637,62	118.519	CAJAMURCIA	11.607.811,93 €	266,00 €
R 1.3	286.760,99	773.927	IRM	76.279.770,52 €	266,00 €
R 2.1	446.409,06	1.251.915	IRM	118.746.907,15 €	266,00 €
R 2.2	41.459,25	116.270	CAJAMURCIA	11.028.355,27 €	266,00 €
R 2.3	22.997,19	64.494	Ayuntamiento	6.117.360,58 €	266,00 €
R 2.4	44.206,29	123.974	Ayuntamiento	11.759.080,82 €	266,00 €
R 3	22.729,61	42.940	IRM	6.046.183,04 €	266,00 €
R 4	21.476,68	40.573	IRM	5.712.897,78 €	266,00 €
R 5	34.833,88	65.807	Ayuntamiento	9.265.975,73 €	266,00 €
R 6	20.889,64	39.464	Ayuntamiento	5.556.742,38 €	266,00 €
ST 56	555,90	1.853	IRM	147.872,01 €	266,00 €
ST 57	555,90	1.853	IRM	147.872,01 €	266,00 €
ST 58	555,90	1.853	CAJAMURCIA	147.872,01 €	266,00 €
SGI 53	500,00	47.409	IRM + CAJAMURCIA	133.002,35 €	266,00 €
SGI 54	500,00	44.639	IRM + CAJAMURCIA	133.002,35 €	266,00 €
SGI 55	3.000,00	281.109	IRM + CAJAMURCIA	798.014,09 €	266,00 €
VP 16	3.000,00	727.719	IRM + CAJAMURCIA	12.984.779,82 €	17,84 €
EP 7	100,00	393.161	IRM + CAJAMURCIA	7.015.220,18 €	17,84 €

Valoración de los gastos de urbanización. Componentes.

En el apartado V.2.2.2 de la Memoria del Plan Parcial Alhama Golf Resort II se incorpora la previsión del conjunto de gastos de urbanización compuestos por el coste de las obras de urbanización del interior del sector; por los gastos de conexión externos a elementos de urbanización conforme a las previsiones del Plan Especial de Infraestructuras Comunes y a otros gastos (de planeamiento, gestión, financieros, notariales...).

Todo ello da lugar al siguiente cuadro de gastos:

CUADRO RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	VALOR
GASTOS INICIALES	6.008.270,90 €
GASTOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN	84.503.823,13 €
TOTAL GASTOS URBANIZACION	90.512.094,03 €

GASTOS INICIALES

CONCEPTO	VALOR
Costes de planeamiento	1.483.058 €
Gastos financieros	2.590.454 €
Seguros y OCT	519.674 €
Fiscales, notariales y registrales	498.569 €
TOTAL	5.091.755 €
18 % IVA	916.515,90 €
TOTAL GASTOS INICIALES	6.008.270,90 €

GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	PEM
Movimiento de tierras	1.827.405 €
Pavimentación	11.210.191 €
Saneamiento	7.988.680 €
Abastecimiento	1.983.290 €
Red de riego	1.547.199 €
Telecomunicaciones	377.997 €
Gas natural	477.838 €
Jardinería	1.082.781 €
Señalización	289.518 €
Mobiliario urbano	325.702 €
Seguridad y Salud	278.945 €
TOTAL URBANIZACION INTERIOR	27.389.546 €
Media tensión	1.480.758 €
Baja tensión	2.830.800 €
Centros de transformación	3.040.859 €
Alumbrado	753.587 €
TOTAL ELECTRIFICACION	8.106.004 €
SISTEMA RECOGIDA RESIDUOS	1.146.287 €
Red viaria	2.986.215,25 €
Red de abastecimiento	11.690.369,52 €
Red eléctrica	6.870.896,07 €
EDAR	13.252.682,73 €
Gastos comunes	171.408,86 €
TOTAL URBANIZACION EXTERIOR (PEI)	34.971.572,43 €
TOTAL	71.613.409,43 €
18% IVA	12.890.413,70 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACION	84.503.823,13 €

6.3. Renuncia a la valoración de los gastos de indemnización.

Los dos únicos propietarios de todo el suelo de la Unidad de Actuación, IRM y CAJA MURCIA, renuncian a valorar cualquier tipo de indemnización relativo a cultivos o instalaciones actualmente existentes en la Unidad.

7. Cuenta de liquidación.

7.1. Concepto y componentes.

Los gastos de urbanización que deben repartirse entre las fincas de resultado son los que aparecen en el cuadro nº 5 de resumen de gastos de urbanización incorporado en el apartado 6.3.

1.1. Cuadro de la cuenta de liquidación provisional por fincas de resultado.

Se ha procedido al reparto de los gastos de urbanización en proporción al valor de las fincas de resultado que deben soportar dichos gastos, adjudicadas a IRM y CAJA MURCIA. Todo ello da lugar al cuadro nº 5 que integra la cuenta de liquidación provisional de distribución de los gastos de urbanización.

INSERTAR AQUÍ CUADRO Nº 5.

7.2. Cédulas urbanísticas de fincas de resultado.

Seguidamente se incorpora el conjunto de cédulas urbanísticas de la totalidad de las fincas de resultado de la reparcelación.

Las cédulas se ordenan ajustadas a la relación de fincas de resultado que aparecen en el apartado 5.2.

-REDACCIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido elaborado por:

-Julio Fernández Molina.

Arquitecto. Colegiado nº 1.768.

-M^a Esther Morillas Fernández.

Abogada. Colegiada nº 5.404.

Murcia, Octubre de 2011

Anexo I.

LEVANTAMIENTO PARCELARIO

(Documento aparte)

Anexo II.

NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS FINCAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Anexo III.

CONVENIO DE COLABORACIÓN

ENTRE IRM Y CAJA MURCIA.