

Trabajo	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN UAI-T3</b>
Asunto	<b>PROGRAMA de ACTUACIÓN en la UAI-T3</b>
Peticionario	<b>FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U</b>
C.I.F.	<b>B73822926</b>
Situación	Ctra de Madrid – Murcia, Km 385. Molina de Segura
Expediente	<b>10P002</b>

---

## **PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN INDUSTRIAL TORREALTA 3 (UAI-T3), DE MOLINA DE SEGURA (MURCIA)**

---

---

### **1.- OBJETO**

---

El objeto del presente documento de Programa de Actuación tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística que se va a llevar a cabo en la Unidad de Actuación Industrial UAI-T3, de Molina de Segura (Murcia), y define la estructura de la propiedad para la aplicación del Sistema de Compensación, siendo el domicilio a efectos de Notificaciones Ctra. De Madrid – Murcia Km. 385, 30.500 Molina de Segura y el C.I.F. B-73822926.

Las normas que regulan el presente Programa de Actuación son las siguientes:

- **Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.**
- **Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Molina de Segura, aprobado definitivamente por Orden nº 2.866 del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 12 de julio de 2.006.**
- **Modificación nº 35 del PGMO de Molina de Segura relativa al ámbito UAI-T3 y norma urbanística UIC<sub>T3</sub>.**

El contenido del Programa de Actuación se ajusta a lo establecido por los **artículos, 198, 199 y 200** de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM en adelante).

---

### **2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS (Art. 198.2.a) de la LOTURM)**

---

El promotor del presente Programa de Actuación es la mercantil **FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U.**, con CIF: B73822926 y con domicilio social en Ctra. De Madrid – Murcia Km. 385, 30.500 Molina de Segura (Murcia). Actúa como representante Antonio Andrés Sánchez Bernal con DNI.: 27.436.779-X y con domicilio social en Ctra. Madrid, km 385 de Molina de Segura.

La Unidad de Actuación tiene una superficie total de **74.582 m<sup>2</sup>**, según reciente medición que se adapta a la definida en la Modificación Puntual nº 35 del PGMO.

Tal iniciativa corresponde a la expresada mercantil como propietario de más del 50% de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio público tal y como se acredita con la identificación de las parcelas catastrales y notas simples de los títulos de propiedad inscritos que justifican dicho porcentaje.

En relación a las parcelas catastrales afectadas por la actuación, se presenta la relación de las siguientes que figuran en el Catastro, dando así por cumplido de forma suficiente la exigencia del **artículo 198.2.a) de la LOTURM**, sin perjuicio de acompañarse la identificación de las fincas registrales que resultan conocidas para el promotor. En el **anexo 1** se adjunta certificación catastral de las parcelas.

La relación de parcelas y propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación Industrial UAI-T3, de Molina de Segura (Murcia), es la siguiente:

<b>PROPIETARIOS DEL SECTOR UAI-T3</b>					
<b>REF.CATASTRAL</b>	<b>finca registral</b>	<b>sup titulo</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>SUP. REGISTRAL. INTERIOR.</b>	
30027A013001710001EU	22.763	1.665,57	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	1.665,57	
30027A013001710001EU	12.740	2.386,40	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	2.386,40	
30027A013001700001EZ	66.080	22.625,60	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	17.171,24	
30027A013000430000WG				511,00	
30027A013001690001EH	41.429	10.265,00	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	10.265,00	
30027A013001690001EH	7.466	10.105,00	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	10.105,00	
30027A013001710001EU	6.042	6.778,00	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	1.499,79	
30027A013000500000WT	7.139	1.187,70	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	1.187,70	
30027A013001710001EU	16.931	1.118,00	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	1.118,00	
30027A013001710001EU	838	1.397,50	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	1.397,50	
30027A013000440000WQ	45.541	850,00	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	850,00	
30027A013000440000WQ	7.126	2.461,60	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	2.461,60	
30027A013001690001EH	7.014	3.354,00	FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U	3.354,00	
		<b>64.194,37</b>	<b>TOTAL FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U</b>	<b>53.972,80</b>	
30027A013000420000EU	6.070	1.956,50	Encarnación Sánchez Bernal (25%) Josefa Sánchez Bernal (25%) Manuel Sánchez Bernal (25%) Antonio Andrés Sánchez Bernal (25%)	1.956,50	
30027A013000450000WP	21.415	1.262,54		1.262,50	
30027A013000470000WT	7.013	3.633,75		3.633,70	
30027A013000470000WT	21.417	1.262,54		1.262,50	
30027A013000470000WT	21.419	1.262,54		1.262,50	
30027A013000460000WL	21.421	1.262,54		1.262,50	
30027A013000460000WL	21.423	1.262,54		1.262,50	
30027A013000420001EU	21.425	1.262,54		1.262,50	
30027A013000420001EU	22.953	2.096,00		2.096,00	
30027A013000420001EU	23.915	3.626,00		3.626,00	
		<b>18.887,49</b>		<b>TOTAL PROINDIVISO</b>	<b>18.887,20</b>
				<b>VIARIO CAMINO MACIASCOQUE</b>	<b>1.722,00</b>
		<b>83.081,86</b>		<b>TOTAL UAI-T3</b>	<b>74.582,00</b>

Del cuadro anterior se deduce que la mercantil FINI GOLOSINAS ESPAÑA S.L.U. es propietaria de 53.972,80 m2, lo que representa el 74,07 % de la total superficie de la Unidad de Actuación, y que los

Hermanos Sánchez Bernal en pro indiviso computan 18.887,20 m<sup>2</sup>, equivalentes al 25,93 %, lo que completa una **superficie computable para edificabilidad de 72.860,00 m<sup>2</sup>**. La Unidad de Actuación se completa con la superficie de viario de dominio público (1.722 m<sup>2</sup>) correspondiente al Camino de Maciascoque hasta definir la superficie total de la Unidad de 74.582,00 m<sup>2</sup>, determinada en la MP n° 35 del PGMO.

#### CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS CATASTRALES Y REGISTRALES.

FINCA CATASTRAL	SUP REG INTERIOR	SUP CAT.	FINCAS REGISTRALES	%
30027A013001690001EH	23.724,00	23.679,00	41.429 ; 7.466	100,00%
30027A013001700001EZ	17.171,24	17.104,00	66.080	75,89%
30027A013001710001EU	8.136,96	8.280,00	22.763; 12.740; 6.042; 16.931; 838	100,00%
30027A013000430000WG	511,00	502,00	66.080	2,22%
30027A0130004200001EU	8.941,00	8.954,00	21.425; 22.953; 23.915	100,00%
30027A013000440000WQ	3.311,60	3.001,00	45.541; 7126	100,00%
30027A013000450000WP	1.262,50	1.170,00	21.415	100,00%
30027A013000460000WL	2.525,00	2.712,00	21.421; 21.423	100,00%
30027A013000470000WT	6.158,70	5.926,00	7.013; 21.417; 21.419	100,00%
30027A013000500000WT	1.187,70	899,00	7.139	100,00%
SUMA	<b>72.860,00</b>	<b>72.227,00</b>		

En relación con los datos expuestos, se adjunta al presente documento, como **Anexo 1**, certificación catastral de las parcelas afectadas por la Unidad de Actuación y como **Anexo 2**, copia de las notas simples de las fincas registrales de las que se han identificado previamente.

### 3.- ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN (ART. 198.2.b) de la LOTURM)

El ámbito territorial de este Programa de Actuación lo constituye la Unidad de Actuación Única Industrial UAI-T3, la cual se configura como una superficie de características regulares, con los límites bien definidos:

<b>Norte:</b>	Sector ZDG-M2
<b>Sur:</b>	Suelo ZEP
<b>Este:</b>	Suelo urbano UIC
<b>Oeste:</b>	Camino de Maciascoque

La Unidad de Actuación tiene una superficie total de 74.582m<sup>2</sup>, de acuerdo con la reciente medición adaptada a la superficie de la ficha del PGMO. Las condiciones urbanísticas de la UAI-T3, serán por lo tanto las siguientes:

ORDENACIÓN PROPUESTA MPGMO N° 35	
	m <sup>2</sup>
ZONA UIC T3	65.323,00
VIARIO Camino Maciascoque	3.127,00
E.V.S	6.132,00
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>9.259,00</b>
<b>SUPERFICIE AMBITO</b>	<b>74.582,00</b>

Destacando que el Viario Camino de Maciascoque se obtiene en base a la MP N° 35 DEL PGMO, detrayendo superficies adscritas sin cómputo de edificabilidad de otros sectores que tal como se definen en la MP N° 35 del PGMO, es la siguiente:

VIARIO Cno. Maciascoque	SUP. m2
UAI-T5	1.405,00
ZR1-T3	287,00
ZR1-T4	1.375,00
ZR1-T5	60,00
<b>SUMA VIARIO EXISTENTE</b>	<b>3.127,00</b>

- Superficie de Sistema General adscrito: 6.132 m<sup>2</sup>
- Viario: 3.127 m<sup>2</sup>
- Resto de Superficie: 65.323 m<sup>2</sup>
- Superficie total del Ámbito UAI-T3: 74.582 m<sup>2</sup>
- Superficie computable a efectos de edificabilidad: 72.860 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total UAI-T3: 51.002 m<sup>2</sup> techo

La edificabilidad se obtiene de la superficie computable generadora de aprovechamiento de 72.860,00 m<sup>2</sup> multiplicada por el coeficiente 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Para la gestión de la Unidad de Actuación a desarrollar, está previsto el sistema de gestión de **COMPENSACIÓN**, regulado en los **artículos 206 a 211** de la LOTURM, al concurrir los requisitos exigidos en los citados artículos para su aplicación.

Según el **art. 206 de la LOTURM**, el **Sistema de Compensación** tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador los propietarios constituidos en **Junta de Compensación**.

El propietario promotor del presente Programa de Actuación se encuentra legitimado, puesto que es titular de más del 50% de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio público, para realizar la iniciativa para desarrollar la actuación integrada por el **Sistema de Compensación**, en virtud de lo establecido en el **art. 207.1 de la LOTURM**.

Esta iniciativa se realiza por el propietario promotor al amparo del artículo **art. 207.2 a) de la LOTURM**, mediante la presentación del presente Programa de Actuación, al encontrarse la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general.

En cumplimiento de lo dispuesto en el **art. 207.3 de la LOTURM**, se acompañan al presente Programa de Actuación el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Industrial "UAI-T3" de Molina de Segura.

La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo del urbanizador, en la proporción del 100%, siendo objeto de cesión al Ayuntamiento, de conformidad con el **art. 87 d) de la LOTURM**, los terrenos en los que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio de la posibilidad prevista en el artículo 87.d). 2º párrafo de la LOTURM.

Asimismo, de conformidad con el **art. 87 c) de la LOTURM**, será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Molina de Segura el suelo destinado a viales y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento.

---

#### **4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (Art. 198.2.c) de la LOTURM)**

---

Este capítulo del Programa de Actuación tiene por objeto realizar una estimación de los gastos de urbanización que implica el proceso urbanizador y distribución de las inversiones a efectuar, según los distintos conceptos que establecen los **artículos 183 y 184** de la LOTURM.

##### **4.1.- Gastos iniciales de la Unidad de Actuación.**

Todo el proceso de gestión producirá unos gastos adicionales, entre los que cabe destacar los correspondientes anuncios, notificaciones, escrituras notariales e inscripciones en el Registro de la Propiedad, para los que se fija la cifra de **61.256,79 €**, IVA incluido. Los costes iniciales derivados de los Honorarios Profesionales y Asesoría Jurídica:

<b>COSTES INICIALES</b>	<b>€</b>
HONORARIOS PLANEAMIENTO	12.000,00
HONORARIOS GESTIÓN	9.000,00
HONORARIOS URBANIZACIÓN	32.500,00
TASAS Y PUBLICACIONES	4.500,00
ASESORIA JURÍDICA	6.000,00
NOTARIA Y REGISTROS	5.000,00
<b>TOTAL COSTES INICIALES</b>	<b>69.000,02</b>
I.V.A (21%)	<b>14.490,04</b>
<b>SUMA TOTAL COSTES</b>	<b>83.490,06</b>

##### **4.2.- Obras de urbanización de la Unidad de Actuación.**

Se prevé la dotación a la urbanización de todos los servicios urbanísticos necesarios, que se ajustarán a lo exigido por las compañías suministradores y se detallarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización que, a tal efecto, se redactará.

El trazado de las redes de servicios discurrirá preferentemente bajo las aceras y vías peatonales, o bajo las calzadas, y serán subterráneas. Todos los servicios cumplirán las normas vigentes y tendrán las características y especificaciones de las compañías suministradores correspondientes.

La estimación de costes de implantación de los servicios urbanísticos y obras de urbanización sin perjuicio de lo que finalmente determine el Proyecto de Urbanización y tras la contratación de las obras, es la siguiente:

Proyecto: PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UAI-T3 PGM0, ADECUACION DEL EVS

Capítulo	Importe
Capítulo 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	87.530,30
Capítulo 2 ACERAS Y PAVIMENTACIÓN	176.707,72
Capítulo 3 OBRAS DE FABRICA	62.365,00
Capítulo 4 PINTURA Y SEÑALIZACIÓN	1.675,25
Capítulo 5 MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	15.378,66
Capítulo 6 ALUMBRADO PUBLICO	7.736,27
Capítulo 7 TELEFONO	1.897,18
Capítulo 8 SOTERRAMIENTO DE LBT	3.300,16
Capítulo 9 SEGURIDAD Y SALUD	6.383,00
Capítulo 10 CONTROL DE CALIDAD	3.191,00
Presupuesto de ejecución material	366.134,54
13% de gastos generales	47.601,39
6% de beneficio industrial	21.969,87
Suma	435.705,80
21% IVA	91.498,21
<b>Presupuesto de ejecución por contrata</b>	<b>527.204,01</b>

**Resumen.-**

Teniendo en cuenta los apartados anteriores, el montante total de los costes de urbanización asciende a la cantidad de **610.694,01 €**, IVA incluido

<b>COSTES DE URBANIZACIÓN UAI-T3</b>	<b>527.204,01</b>
<b>COSTES INICIALES UAI-T3</b>	<b>83.490,06</b>
<b>SUMA TOTAL COSTES UAI-T3</b>	<b>610.694,07</b>

**4.3.- Repercusión de los gastos de Urbanización.**

La repercusión pormenorizada de los costes urbanísticos se ajusta al siguiente cuadro:

REPERCUSION DE COSTES URBANISTICOS UAI-T3		
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
<b>ETAPA UNICA</b>	<b>72.860,00</b>	<b>51.002,00</b>
<b>Costes Urbanísticos (€/m2)</b>	7,24	10,34
<b>Costes Iniciales (€/m2)</b>	1,15	1,64
<b>TOTAL COSTES (€/m2)</b>	<b>8,38</b>	<b>11,97</b>

---

**5.- PLAZOS DE EJECUCIÓN (Art. 198.2.d) de la LOTURM)**

---

Los plazos de ejecución serán los siguientes:

- **Presentación Proyecto de Reparcelación:** 3 meses, a contar desde la aprobación del Programa de Actuación o, en su caso, desde la constitución de la Junta de Compensación.
- **Presentación Proyecto de Urbanización:** 3 meses, a contar desde la aprobación del Programa de Actuación o, en su caso, desde la constitución de la Junta de Compensación.
- **Ejecución de la urbanización en la Etapa única:** 2 años, a contar desde que se produzca la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El comienzo de las obras se producirá de manera inmediata a la aprobación del Proyecto de Urbanización, ultimándose la obra urbanizadora en el plazo máximo de los 2 años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En todo caso, los plazos y etapas aquí indicados se podrán acortar y simultanear haciendo uso de la posibilidad recogida en la LOTURM de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo:

*Art. 186.4.- Cuantía y plazo de ejecución:*

*4. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de ésta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.”*

En la ejecución de la edificación se garantizará en todo caso la ejecución y el funcionamiento de todos los servicios en el plazo de finalización de la edificación.

---

**6.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (Art. 198.2. e) de la LOTURM)**

---

La ejecución de la Unidad de Actuación se llevará a efecto por el Sistema de Compensación, recogido como sistema de iniciativa privada dentro de la Sección Segunda, Capítulo III, Título VIII de la LOTURM, artículo 206:

*“El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador los propietarios constituidos en Junta de Compensación”.*

Así pues, y conforme a lo preceptuado, la Junta de Compensación asumirá el papel de “urbanizador” de la Unidad de Actuación, con todas las obligaciones que le son inherentes.

Para acreditar que los terrenos de la Unidad de Actuación son propiedad de la mercantil promotora, en el **anexo 2** se recogen las notas simples registrales de las fincas originales de dichas propiedades.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación queda asegurada con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuota correspondiente. Asumiendo el compromiso de garantizar los servicios urbanísticos según se establece en el artículo 186 de la LOTURM en la forma que la Administración actuante estime, quedando las parcelas afectas a los gastos de urbanización con independencia de las transmisiones que pudieran llevarse a cabo.

La Junta de Compensación deberá de ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio, sin perjuicio de simultanear ambas actuaciones en los términos establecidos en la legislación urbanística (art. 186.4 de la LOTURM).

---

#### **7.- ACREDITACIÓN DE LA APORTACIÓN DE LAS GARANTÍAS PREVISTAS EN EL ART. 186 DE LA LOTURM (Art. 198.2.f) de la LOTURM)**

---

El artículo 186.1 de la LOTURM establece que con objeto de responder a las responsabilidades previstas para la total ejecución de la actuación urbanística, se constituirá una garantía del 10% de los gastos de urbanización, esto es, para la presente Unidad de Actuación la cantidad de sesenta y un mil sesenta y nueve euros con cuarenta céntimos (61.069,40 €) IVA no incluido.

En cumplimiento del artículo 186.2.a) de la LOTURM, será la Junta de Compensación la que constituirá dicha garantía tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras, debiendo producirse la constitución de dicho garantía en el modo y términos exigidos por el artículo 187 de la LOTURM.

En atención a lo señalado y al hecho de que el propietario mayoritario de la actuación es la mercantil promotora (FINI GOLOSINAS ESPAÑA, S.L.U.), la formulación del presente Programa de Actuación sirve como acreditación de que se aportarán las garantías exigidas para responder de la urbanización de la Unidad de Actuación en el modo previsto en art. 186 de la LOTURM.

---

#### **8.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS Y MODOS DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR (Art. 198.2. h) de la LOTURM)**

---

El agente urbanizador, la Junta de Compensación, estará formada por los propietarios de los terrenos que se adhieran a la misma, así como la representación del ayuntamiento de Molina de Segura.

Las relaciones entre la Junta de Compensación y los propietarios se regularán por lo que dispongan las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y la normativa de aplicación. En cuanto a la retribución al urbanizador, la misma se realizará en efectivo mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización conforme a las reglas establecidas en el art. 220 de la LOTURM que resultarán de aplicación supletoria a lo que dispongan las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y la normativa de aplicación.

---

#### **9. PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS QUE REGIRÁN LA JUNTA DE COMPENSACION**

---

De conformidad con el art. 207.3 de la LOTURM se acompaña al presente documento Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Industrial "UAI-T3" de Molina de Segura al objeto de su tramitación y aprobación conjunta con el programa de actuación.



---

## 10.- PLANOS

---

Los planos que se acompañan al presente Programa de Actuación son los siguientes:

P.01.-Plano de situación.

P.02.-Plano parcelario.

P.03.-Plano de información catastral.

P.04.-Plano de ordenación de PGMO modificada.

P.05.-Adjudicación, Ordenación y volúmenes

Molina de Segura, julio 2019

El Arquitecto, cgdo. nº 1.281

Fdo.: Salvador Vicente Maya

## **ANEXOS:**

**1.- CERTIFICACIONES REGISTRALES DE LAS FINCAS INICIALES.**

**2.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**