

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA



PROMOTORES:

JOSÉ GARCÍA LÓPEZ

LUCIANO GARCÍA LÓPEZ

JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ

Diciembre de 2024

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ JIMÉNEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN GENERAL

1.- Antecedentes

2.- Bases legales y justificación de la actuación

3.- Documentos integrantes del presente proyecto

INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA

DOCUMENTO I.- MEMORIA

1.- Descripción de unidad reparcelable

2.- Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación.

3.- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

3.1.- Criterios de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración.

3.2.- Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados

4.- Criterios generales de valoración

4.1.- Criterios generales de valoración

4.2.- Valoración de las parcelas resultantes

5.- Criterios de valoración de indemnizaciones

5.1.- Criterios generales de valoración de indemnizaciones.

6.- Criterios de adjudicación

6.1.- Criterios generales

6.2.- Criterios específicos

DOCUMENTO II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SITUACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

1.- Relación nominal de propietarios

1.1.- Relación de propietarios y fincas registrales aportadas al procedimiento.

1.2.- Descripción detallada de la Relación de fincas iniciales afectadas y aportadas al procedimiento reparcelatorio, con indicación de alteraciones o modificaciones de entidades hipotecarias, cargas y derechos.

2.- Copia de las notas simples registrales de las fincas aportadas.

DOCUMENTO III.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1.- Introducción

2.- Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

- Cuadro numérico de la reparcelación y adjudicaciones.
- Resumen de la reparcelación por manzanas.
- Correspondencia entre fincas resultantes y fincas de procedencia.

3.- Descripción de las parcelas adjudicadas.

DOCUMENTO IV.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

2.- Servidumbres y cargas.

3.- Edificaciones (Construcciones).

DOCUMENTO V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1.- Concepto de cuenta de liquidación provisional.

2.- Análisis económico-financiero.

2.1.- Coste de Urbanización.

2.2.- Distribución de los costes de urbanización.

2.3.- Distribución de las indemnizaciones.

2.4.- Distribución de las compensaciones en metálico por diferencias en el aprovechamiento adjudicado.

3.- Cuenta de liquidación provisional.

- Cuenta de liquidación provisional.

DOCUMENTO VI. - CÉDULAS URBANÍSTICAS

ANEXO

ANEXO 1.- Convenio entre los propietarios para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UAR-M2 del PGMO de Molina de Segura, actuando mediante el Sistema de Concertación Directa

DOCUMENTO VII.- PLANOS

Índice de planos

I.1.- Situación y emplazamiento.

I.2.- Planeamiento vigente. Plano n.º 2.009-4-2 del PGMO

I.3.- Delimitación de la edificabilidad según planeamiento vigente.

I.4.- Estado actual sobre cartografía.

I.5.- Estado actual sobre imagen aérea.

I.6.- Fincas iniciales.

P.1.- Planta de parcelas adjudicadas.

P.2.- Replanteo de parcelas adjudicadas.

P.3.- Superpuesto de fincas iniciales y parcelas adjudicadas.

P.4.- Planta de cesiones al municipio.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

INTRODUCCIÓN GENERAL

INTRODUCCIÓN GENERAL

1.- ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, aprobado por Orden Resolutoria del Sr. Consejero de Obras Públicas con fecha 11 de julio de 2.006, publicada en el BORM de fecha 28 de julio de 2.006 delimita la Unidad de Actuación Residencial Molina 2 (UAR-M2). La superficie indicada en la ficha urbanística de la Unidad de Actuación es de 2.782,00 m², aunque la superficie real medida es de 2.831,25 m², que será la adoptada en este proyecto de reparcelación.

La Unidad de Actuación está situada al suroeste del núcleo urbano, en la margen izquierda de la carretera N-301 (Av. de la Industria), a la altura del kilómetro 384-a. Limita al Norte y Este con la citada CN-301-Avenida de La Industria, al Sur con la calle Molino del Cubo y al Oeste con la Vía Verde del Noroeste.

El objetivo del Plan General para la Unidad de Actuación es, según la ficha urbanística de planeamiento, obtener la continuidad de la calle proyectada hacia la calle Tirso de Molina y obtener la zona verde (EVB). La ficha urbanística establece en sus criterios que es una actuación por iniciativa privada al único efecto de materializar la cesión de viales y zona verde, por derivar del planeamiento anterior. Se aplica la norma zonal UR3 y se exime de la cesión del 10% del aprovechamiento.

La Unidad de Actuación, está completamente insertada en la trama urbana del municipio, contando con todos los servicios en el perímetro de la misma. Tiene una superficie total medida de 2.831,25 m² y una edificabilidad lucrativa total de 8.823,78 m²t.

El proyecto de Reparcelación se redacta a iniciativa de los propietarios de los terrenos que forman parte de la Unidad de Actuación, que actuarán mediante el sistema de Concertación Directa, de acuerdo con el art. 204 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

Los propietarios de los terrenos que son objeto de la reparcelación, a excepción de la superficie de dominio público, tienen capacidad económica suficiente para acometer las inversiones que se precisarán en el proceso urbanizador que aquí se plantea y son:

- **Don José García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.325.782-V
- **Don Luciano García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.332.865-Q
- **Don Juan de Dios García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.299.562-V

2.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

A efectos de aplicación de la LOTURM la Unidad de Actuación Residencial "UAR-M2" se ubica en suelo clasificado como Suelo Urbano, con las condiciones de edificación y usos establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para la norma zonal UR3, que, según se refleja en la ficha urbanística, es la norma a aplicar.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

En cuanto a valoraciones se tiene presente el TITULO V del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2.015, de 30 de octubre), el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre) y el "Decreto 1020/1993 sobre las Normas Técnicas de valoración y Cuadro Marco de valores del Suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana".

En cuanto a las cesiones, se ajustarán a lo previsto en el Art. 87 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia. Considerando el valor urbanístico de las parcelas idéntico en cada una de ellas, no es necesario establecer mecanismos o coeficientes de compensación. Por otro lado, uno de los criterios establecidos en la ficha urbanística es el de eximir de la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación a la administración municipal.

3.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PRESENTE PROYECTO

En el artículo 201 de la LOTURM, se establece que los proyectos de reparcelación contendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta Ley.
- Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de éstos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del Plan.
- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- Cuenta de liquidación provisional.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

- Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.

Por tanto, Los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación, son los siguientes:

Documento I.- MEMORIA

Documento II.- RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

Documento III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS MISMAS

DOCUMENTO IV.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Documento V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Documento VI. - CÉDULAS URBANÍSTICAS

Documento VII.- PLANOS

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA

La Memoria desarrolla los siguientes aspectos:

- 1.- Descripción de la Unidad Reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.
- 2.- Situación urbanística de los terrenos objeto de la compensación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.
- 3.- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la compensación.
- 4.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes, así como su valoración.
- 5.- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación, caso de existir.
- 6.- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios e interesados y situación de las fincas aportadas, contiene la relación de titulares, conteniendo la enumeración de estos con relación a las fincas de que son propietarios, o sobre las que indiquen sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existiesen.

La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, linderos y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean compatibles con el planeamiento.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes consta de tres aspectos diferenciados:

- 1.- Una relación de las parcelas resultantes.
- 2.- La propuesta propiamente dicha de la adjudicación de las parcelas resultantes, en virtud de los criterios de adjudicación explicados anteriormente y conforme a los derechos de cada partícipe en la compensación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.
- 3.- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del plan se valorarán con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización. En este caso, en la Unidad de Actuación se ubica el recinto con la nave de exposición, aparcamiento y

almacén de la empresa de materiales de construcción Pochiche. Al disponer cada uno de los tres propietarios del 33,33% de la propiedad en proindiviso de todas las fincas registrales y catastrales incluidas en la Unidad, no será necesario establecer la valoración del inmueble y la actividad, ya que cada propietario se autocompensaría en la misma proporción por la demolición de la edificación y el cese o extinción de la actividad.

La cuenta de liquidación provisional determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costos de la actuación. Incluye las indemnizaciones financieras como consecuencia de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento y las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, caso de ser necesario.

Los planos, por último, incluidos en el proyecto de reparcelación, contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referida, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de ejecución, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes, adjudicación de parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO I:
MEMORIA**

DOCUMENTO I.- MEMORIA

1.- DESCRIPCIÓN DE UNIDAD REPARCELABLE

El área objeto del presente Proyecto de Reparcelación corresponde a la Unidad de Actuación Residencial Molina 2 "UAR-M2", delimitada por el Plan General, con una superficie bruta según medición de 2.831,25 m², que será la superficie utilizada para la asignación de superficie de fincas iniciales.

Situada al suroeste del núcleo urbano, en la margen izquierda de carretera la N-301 (Av de la Industria), a la altura del kilómetro 384a, limita al Norte y Este con la N-301-Avenida de La Industria, al Sur con la calle Molino del Cubo y al Oeste con la Vía Verde del Noroeste.

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.

El PGMO vigente en Molina de Segura clasifica la Unidad de Actuación como Suelo Urbano de uso global Residencial y, según recoge la ficha urbanística, la norma zonal a aplicar es UR3. Las condiciones de edificación y uso de la parcela de uso residencial y resto de parcelas (viario, zonas verdes), vienen recogidas en las normas urbanísticas del Plan General.

Las características de los terrenos objeto de la reparcelación, son las siguientes:

A) Descripción de los terrenos en su situación actual.

El terreno incluido dentro de la Unidad de Actuación apenas presenta desnivel debido a que es una zona previamente urbanizada. Se ubica al suroeste del casco urbano de Molina de Segura. Ocupando la totalidad de la Unidad de Actuación excepto el viario público se ubican unas instalaciones de la empresa "POCHICHE, Materiales de construcción", que incluyen una nave de almacén y exposición y una zona de aparcamiento y almacenamiento al aire libre.

Los viales que limitan la Unidad de Actuación al Norte, Este y Sur, se encuentran urbanizados y disponen de los servicios urbanísticos previstos en la legislación; al Oeste y paralela al trazado de la N-301 (Av. industria), discurre un tramo de la Vía verde del Noroeste.

Las principales características geológicas y geotécnicas del suelo y subsuelo de la zona objeto de estudio son las siguientes:

La Unidad de Actuación se ubica, según la división en siete zonas geotécnicas de la superficie de la Región de Murcia, en la Zona IV (ARCILLAS Y MARGAS CON YESOS).

Corresponden a terrenos, predominantemente arcillosos o margosos y/o con frecuentes niveles de yesos, que presentan un alto riesgo de expansividad. Se han incluido en este grupo a las arcillas, margas con yesos del Mioceno que ocupan las depresiones intramontañosas de la región. En ambos casos originan morfologías fuertemente erosionadas y abarrancadas. Los primeros afloran en el tercio septentrional de la región, mientras que los segundos están representados fundamentalmente en las cuencas de Lorca, Mula y Fortuna, etc.

Estos terrenos corresponden, dada la presencia de yesos y/o características expansivas de los mismos, al grupo T-3 (Terrenos Desfavorables) del CTE.

La cimentación de las estructuras podría resolverse, previa toma de las preocupaciones adicionales y/o adecuación de los elementos de la estructura a la problemática geotécnica descrita a continuación, mediante cimentaciones superficiales o semiprofundas con tensiones o cargas de trabajo medias.

Esta zona resulta especialmente problemática, desde un punto de vista geotécnico, debido a las siguientes particularidades:

- Posible presencia de oquedades o huecos debidos a disolución de los niveles yesíferos (karstificación).
- Elevado contenido en sulfatos y agresividad del terreno frente al hormigón y elementos metálicos.
- Fenómenos de hinchamiento o expansividad motivados por cambios de humedad del terreno.
- Inestabilidad de laderas naturales o taludes excavados.
- Hundimientos y colapsos.

Respecto de las condiciones climatológicas, dada su cercanía al mar Mediterráneo, la Vega media del río Segura dentro de la que se encuentra el municipio de Molina de Segura disfruta de un clima mediterráneo, de tipo semiárido, con unos inviernos suaves y veranos calurosos.

Llega a tener más de 300 días de sol al año, con pocas precipitaciones, siendo el agua un bien muy estimado en la región, dada además la gran riqueza huertana que caracteriza la zona. Sufre la gota fría, ya que las precipitaciones se concentran en unos pocos días al año.

Las temperaturas oscilan entre los 16°/4° de enero y los 34°/20° de agosto, si bien se superan los 40° muchos veranos.

B) Relación de los propietarios de las fincas. Superficies aportadas.

En la relación de fincas aportadas, se ha seguido como criterio tanto en la documentación escrita como en la gráfica, que todas las sendas o caminos sin reconocida propiedad se adjudiquen a los propietarios en proporción a la superficie de cada uno. En este caso se adjudica la superficie de suelo urbano no catastrado (viales) por no formar parte de ninguna parcela catastral.

Se ha de recordar, como aclaración, que según dispone el artículo 85.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), "los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la administración en la parte que le corresponda y, en su caso, aquellos propietarios a que hace referencia el número 2 del artículo 71 de este Reglamento, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes".

No obstante lo anterior, desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, puede no ser necesario adjudicar ningún aprovechamiento a la Administración que resulte titular de la superficie ocupada, ya que según el artículo 196.4, "Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos mediante cesión obligatoria y gratuita, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso. Para los adquiridos de cualquier otro modo el aprovechamiento correspondiente pertenecerá a su Administración titular."

La relación de fincas aportadas al proceso de reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, incluido el dominio público, es la siguiente:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

Orden Finca Registral (Descripción de fincas)	Parcela Catastral	Ubicación	Referencia Catastral	Finca Registral	Propietario	Superficie catastro (m²)	Superficie registral (m²)	Superficie en procedimiento Incluida la parte proporcional del suelo de Dominio Público (m²)
1	1	Av. De la Industria 15(B)	7027501XH5172E0001LB	17.821	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	1.658,00	1.855,00	1.762,75
2	5	Av. De la Industria 15(A)	7027505XH5172E0001OB	15.277		967,00	1.085,00	1.028,10
3	6	Av. De la Industria 15(C)	7027506XH5172E0001KB	80.803		38,00	38,00	40,40
						TOTAL PARCELAS		2.831,25

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

De esta manera, el resumen de porcentajes de propiedad inicial de los terrenos de la Unidad de Actuación es:

RESUMEN NUMÉRICO DE SUPERFICIES INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"		
Propietario	Incluida la parte proporcional del suelo de Dominio Público	
	Superficie en procedimiento. (m ²)	% de la Superficie en procedimiento
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	2.831,25	100,00%
	2.831,25	100,00%

Relación de circunstancias personales de los interesados a los oportunos efectos:

- **Don José García López** (33,33% de la propiedad), con NIF, 74.325.782-V
- **Don Luciano García López** (33,33% de la propiedad), con NIF, 74.332.865-Q
- **Don Juan de Dios García López** (33,33% de la propiedad), con NIF, 74.299.562-V

C) Descripción del planeamiento que se ejecuta.

El PGMO vigente en Molina de Segura clasifica el ámbito como Suelo Urbano Sin Consolidar de uso global Residencial. Las condiciones de edificación y uso de las parcelas de uso residencial y resto de parcelas (viario, zonas verdes), vienen recogidas en las normas urbanísticas del Plan General.

La superficie de parcela residencial es de 1.929,02 m² con una altura máxima de 4 plantas en la fachada de la calle Molino de Los Cubos ya que la anchura de esta calle es inferior a 12 m, y de 4 plantas más ático en el resto de fachadas, dado que esas calles tienen una anchura superior a 12 m. La superficie edificable que le corresponde según el PGMO a la Unidad de Actuación según las premisas establecidas en la norma zonal UR3, es de 8.680,45 m²t, resultado del cálculo de la superficie edificable por planta:

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA		
PARCELA NIETA UR3 (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE PB (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL PLANTA BAJA (m ² /m ²)
1.929,02	1.929,02	1.929,02

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

EDIFICABILIDAD P1 + P2 + P3 (1.854,33 m ² /m ² X 3 Plantas)		
PARCELA NETA - UR3 (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTA (P1-P2-P3) (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL PLANTAS P1-P2-P3 (m ² /m ²)
1.929,02	1.854,33	5.563,00

EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO		
CONCEPTO	PARCELA NETA (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE ÁTICO (m ² /m ²)
PARCELA (UR3)	1.929,02	1.188,43

Tablas cálculo edificabilidad por plantas

EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAR-M2" Edificabilidad total de la parcela = (Superficies edificables PB + P1 + P2 + P3 + P Ático)						
CONCEPTO	SUPERFICIE EDIFICABLE PB (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE P1 (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE P2 (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE P3 (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE ÁTICO (m ² /m ²)	TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
PARCELA (Superficie neta: 1.929,02 m ²)	1.929,02	1.854,33	1.854,33	1.854,33	1.188,43	8.680,45

Tabla resumen de la edificabilidad de la parcela

Las superficies resultantes de la ordenación de la Unidad son las siguientes:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M-1 (UR3)	1.929,02	8.680,45
TOTAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02	8.680,45
EVB-1	541,24	
TOTAL PARCELA DE ESPACIO LIBRE LOCAL (EVB)	541,24	
VIARIO PÚBLICO	360,99	
TOTAL VIARIO PÚBLICO	360,99	
TOTAL UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAR-M2"	2.831,25	

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAR-M2"	
TOTALES MANZANAS	SUPERFICIE (m ²)
USO RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02
USO DOTACIONAL DE ESPACIO LIBRE LOCAL (EVB)	541,24
VIARIO PÚBLICO	360,99
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	2.831,25

3.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACIÓN.

3.1.- Criterios de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración.

3.1.1.- Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.

1.- Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).

2.- Los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de los terrenos estando presentes los linderos en la misma, tal como establece el punto 3 del artículo 103 del R.G.U. *"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación"*.

3.1.2.- Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.

Según el artículo 201 de la LOTURM, "El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la Unidad de Actuación. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto"

En este caso, el criterio de valoración que se utilizará al considerar que todas las fincas tienen idéntico valor urbanístico, será el de asignar un coeficiente a cada una de ellas, que será proporcional a la superficie de la misma, y ello con la única y exclusiva finalidad de agilizar y hacer más fácil el proceso de valoración y adjudicación.

3.1.3.- Valoración de los terrenos aportados.

1.- La proporción en la que participarán en las parcelas edificables resultantes el titular de los terrenos afectados por la unidad reparcelable se determina, en principio, en función del valor de las fincas aportadas.

2.- Calculando el valor urbanístico a partir del procedimiento que el planeamiento otorga para los terrenos objeto de un proyecto de reparcelación, resulta de aplicación el valor del metro cuadrado edificable en toda la Unidad de Actuación. Ello se deduce a partir del Artículo 201 de la LOTURM "La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial (...)".

3.- Por todo ello, a las fincas aportadas por el participante en la reparcelación se les reconoce el derecho, en la adjudicación, en proporción a la superficie aportada (dada la igualdad de los valores urbanísticos iniciales).

3.2.- Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

1.- Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable podrán ser de dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

2.- Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas, si la supresión de las cargas o servidumbres supone detrimento de sus derechos.

4.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

4.1.- Criterios generales de valoración

Los criterios que se aplican para valorar a los fines indicados las fincas aportadas, derechos reales y personales constituidos sobre las mismas en caso de existir, las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse, así como para valorar las fincas edificables resultantes, son los fijados en la LOTURM y en el Real Decreto 1.020/1.993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana.

La fecha para determinar el valor de los derechos de los propietarios afectados y valorar las indemnizaciones, procedentes en su caso, será la fecha de sumisión de este proyecto al trámite de audiencia previo a su aprobación.

4.2.- Valoración de las parcelas resultantes

El artículo 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) establece:

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

De acuerdo con el artículo 37.1 del TRLSRU:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

El valor del citado aprovechamiento se ha calculado de acuerdo a los artículos 19.1 Valoración en situación de suelo urbanizado y 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa

dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para calcular el valor de venta del producto inmobiliario **V_v**, se aplicará como valor estadísticamente significativo de mercado el recogido en la *Orden de 23 de diciembre de 2020, de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2021 (BORM de 29/12/2020)*, que establece para la tipología de vivienda en edificios en manzana cerrada, un precio de venta de mercado de 631,52 €/m²t en el entorno de la Unidad de Actuación

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA



Boletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Suplemento número 27 del BORM número 300 de 29/12/2020

Página 296

							CONSTRUCCIÓN MODERNA (ÚLTIMOS 60 AÑOS)								VIVIENDA RURAL en 1 ó 2 PLANTAS			
							Valores en euros por m ² construido, excepto en PLAZA GARAJE								Valores en euros por m ² construido			
027	MOLINA DE SEGURA 2021						VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PARCELAS				VIVIENDAS INDEPENDIENTES EN EDIFICIOS DE VARIAS PLANTAS				(CON MÁS DE 60 AÑOS DE ANTIGÜEDAD Y ACCESO DIRECTO A LA CALLE)			
							INDIVIDUALES				EN BLOQUE ABIERTO	EN MANZANA CERRADA	TRASTEROS	PLAZA GARAJE				
Zona PMM	Tipo via	Nombre de calle	1er nº impar	Último nº impar	1er nº par	Último nº par	Vivienda aislada o parcelada en 1 o más plantas, en parcelas con 3 ó 4 fichas libres	Vivienda en hilera en 1 o más plantas, en parcelas con 1 ó 2 fichas libres	Sótanos, garajes, trasteros y plantas en viviendas unifamiliares	RESTO superficie parcelas no construidas	Vivienda en edificios en bloque abierto (todo a exterior)	Vivienda en edificios en manzana cerrada (mixtos a exterior y a patios de luces)	Trasteros en edificios	Plaza de Garaje en edificios en altura. Valor total por plaza	Viviendas en hilera o aisladas (en 1 ó dos plantas). Superficie CUBIERTA destinada a vivienda	En las viviendas anteriores, superficie DESCUBIERTA destinada a patios interiores	En las viviendas anteriores, superficie CUBIERTA destinada a cuartos, almacenes, cocheras, etc.	
							Cod. 121.110	Cod. 122.110	Cod. 123.120	Cod. 123.110	Cod. 111.110	Cod. 112.110	Cod. 113.110	Cod. 113.130	Cod. 131.110	Cod. 132.120	Cod. 132.110	
402	CL	SUR	1	Fin			936,73	867,95	334,98	30,59	799,17	764,78	279,15	6.978,75	558,44	22,34	317,70	
201	CL	SUR			2	Fin	956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
201	CL	SURESTE					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
102	CL	TALABARTEROS					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	
502	CL	TRIUNFO					803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
201	PZ	TEATRO					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
201	CL	TERNO GALVAN					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
502	CL	TERNO DE MOLINA					803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
102	CL	TORREALTA, EL					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	
501	CL	IOSCAS, LAS					836,70	767,92	302,97	26,59	699,14	664,75	252,48	6.311,91	458,41	18,34	217,67	
201	CL	TRES DE ABRIL					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
403	CL	TRIUNFO	1	75	2	66	836,06	767,28	413,12	26,56	698,50	664,11	344,27	8.606,72	457,77	18,31	217,03	
201	CL	TRIUNFO	77	Fin	68	Fin	956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
102	CL	TURIN					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	
102	CL	TURQUESA					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	
201	CL	UNAMUNO	1	21	2	26	956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
402	CL	UNAMUNO	23	Fin	28	Fin	936,73	867,95	334,98	30,59	799,17	764,78	279,15	6.978,75	558,44	22,34	317,70	
501	CL	UNION, LA	1	25	2	14	836,70	767,92	302,97	26,59	699,14	664,75	252,48	6.311,91	458,41	18,34	217,67	
301	CL	UNION, LA	27	Fin	16	Fin	907,35	838,57	414,04	29,42	769,79	735,40	345,03	8.625,83	529,06	21,16	288,32	
201	CL	VAGUADA	1	3	2	Fin	956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
402	CL	VAGUADA	5	5			936,73	867,95	334,98	30,59	799,17	764,78	279,15	6.978,75	558,44	22,34	317,70	
201	CL	VAGUADA	7	Fin			956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
502	AV	VALENCIA	1	Fin	30	Fin	803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
401	AV	VALENCIA			2	28	864,15	795,37	413,12	27,69	726,59	692,20	344,27	8.606,74	485,86	19,43	245,12	
402	CL	VALLE INCLAN					936,73	867,95	334,98	30,59	799,17	764,78	279,15	6.978,75	558,44	22,34	317,70	
102	CL	VARSOVIA					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	
501	CL	VAZQUEZ DE MELLA					836,70	767,92	302,97	26,59	699,14	664,75	252,48	6.311,91	458,41	18,34	217,67	
502	CL	VEINTITRES					803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
501	CL	VELAZQUEZ					836,70	767,92	302,97	26,59	699,14	664,75	252,48	6.311,91	458,41	18,34	217,67	
502	CL	VICENTE CANOVAS ALBALADEJO "EL CHATO"					803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
201	PZ	VICENTE LÓPEZ GÓMEZ					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
502	CL	VICENTE MEDINA					803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
102	CL	VIENA					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	
201	CL	VIOLETAS					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
501	CL	VIRGEN DE LA CABEZA					836,70	767,92	302,97	26,59	699,14	664,75	252,48	6.311,91	458,41	18,34	217,67	
502	CL	VIRGEN DE LA LUZ					803,47	734,69	355,67	25,26	665,91	631,52	296,39	7.409,78	425,18	17,01	184,44	
402	AV	VIRGEN DE LAS MERCEDES	1	27	2	Fin	936,73	867,95	334,98	30,59	799,17	764,78	279,15	6.978,75	558,44	22,34	317,70	
301	AV	VIRGEN DE LAS MERCEDES	29	Fin			907,35	838,57	414,04	29,42	769,79	735,40	345,03	8.625,83	529,06	21,16	288,32	
201	CL	VIRIATO	1	1			956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
403	CL	VIRIATO	3	57	2	50	836,06	767,28	413,12	26,56	698,50	664,11	344,27	8.606,72	457,77	18,31	217,03	
301	CL	VIRIATO	59	Fin	52	Fin	907,35	838,57	414,04	29,42	769,79	735,40	345,03	8.625,83	529,06	21,16	288,32	
402	CL	VISTA ALEGRE					936,73	867,95	334,98	30,59	799,17	764,78	279,15	6.978,75	558,44	22,34	317,70	
201	CL	VOLUNTARIADO					956,60	887,82	455,86	31,39	819,04	784,65	379,88	9.496,98	578,31	23,13	337,57	
102	AV	YESERAS, LAS					1.030,41	961,63	415,28	34,34	892,85	858,46	346,07	8.651,66	652,12	26,08	411,38	

NPE: A-291220-7694

Francisco Javier Gómez Jiménez
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

A este precio se le debe añadir el valor de repercusión de una plaza de garaje y un trastero, que se estima en un 20% del precio de venta de la superficie de vivienda. Por tanto, el valor de venta de mercado se estima en $631,52 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \mathbf{757,82 \text{ €/m}^2}$.

Para el valor del coeficiente **K**, que pondera la totalidad de los gastos generales incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal, se adoptará el valor de **1,20** por la escasa dinámica inmobiliaria en esta zona del municipio.

Para el valor de construcción **Vc** se aplicará como referencia del coste de ejecución material el recogido en la ordenanza municipal reguladora del *Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (BORM 30/12/2021)*, para vivienda plurifamiliar en manzana cerrada > 40 VIVIENDAS: $408,83 \text{ €/m}^2$. Se le añadirá un 12,5% para tener en cuenta el coste de construcción de garajes y trasteros, lo que da un coste de ejecución material de $408,83 \text{ €/m}^2 \times 1,125 = 459,93 \text{ €/m}^2$, al que se añade un 25% en concepto de los gastos generales (7%) y el beneficio industrial (4%) del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción (4%), los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras (8%) y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble (2%). Por tanto, el valor de construcción **Vc** se estima en $459,93 \text{ €/m}^2 \times 1,25 = \mathbf{574,91 \text{ €/m}^2}$.

Aplicando estos valores, resulta un valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable VRS de: **VRS** = $(757,82 / 1,20) - 574,91 = \mathbf{56,61 \text{ €/m}^2}$.

A los efectos de indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación de aprovechamiento entre propietarios, a este valor se le debe deducir los gastos de urbanización previstos. Según la estimación realizada en el documento n.º 5 del presente proyecto, los gastos totales de urbanización de la Unidad ascienden a 200.000,00 €, que, repartidos entre el aprovechamiento total de la unidad, resultaría una repercusión de $200.000,00 \text{ €} / 8.823,78 \text{ m}^2 = 22,67 \text{ €/m}^2$. Por tanto, a efectos de indemnizaciones entre propietarios por exceso o defecto de adjudicación de aprovechamiento, el valor de repercusión de suelo por cada m^2 construido sería de: $56,61 \text{ €/m}^2 - 22,67 \text{ €/m}^2 = \mathbf{33,94 \text{ €/m}^2}$.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA ADJUDICADA	NORMATIVA USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	VALOR REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE CADA m²t (€)	VALOR DE LA PARCELA (€)	ADJUDICATARIOS
M-1	UR3	1.929,02	8.680,45	56,61	491.400,02	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
						LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
						JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
TOTAL M-1	UR3	1.929,02	8.680,45		491.400,02	
EVB-1 (EVB)	Zona Verde (EVB)	541,24				AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
TOTAL EVB	USO DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (EVB)	541,24				
VIARIO PÚBLICO	Viario público	360,99				AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
TOTAL VIARIO PÚBLICO	VIARIO PÚBLICO	360,99				

NOTA: La Unidad de Actuación **está eximida de la cesión del 10% del aprovechamiento** al Ayuntamiento de Molina de Segura, según lo establecido por el P.G.M.O. en los criterios indicados en su Ficha Urbanística

5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

5.1.- Criterios generales de valoración de indemnizaciones.

Son los recogidos en el Documento nº IV de este proyecto.

En nuestro caso no existen indemnizaciones a propietarios del ámbito correspondientes a las plantaciones y construcciones existentes a extinguir en la zona, puesto que en la Unidad de Actuación se ubica el recinto con la nave de exposición, aparcamiento y almacén de la empresa de materiales de construcción Pochiche. Al disponer cada uno de los tres propietarios del 33,33% de la propiedad en proindiviso de todas las fincas registrales y catastrales incluidas en la Unidad, no será necesario establecer la valoración del inmueble y la actividad, ya que cada propietario se autocompensaría en la misma proporción por la demolición de la edificación y el cese o extinción de la actividad.

6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

6.1.- Criterios generales

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

b). - No podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

c). - Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

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

6.2.- Criterios específicos

En el apartado de valoración de los terrenos aportados, quedó establecida la homogeneidad de las fincas aportadas y que según el Artículo 201 de la LOTURM "La valoración de las parcelas resultantes tendrán en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial (...)", se

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

tendrá en cuenta el aprovechamiento de parcela resultante para hacer un reparto más justo y proporcional de parcelas resultantes.

La Unidad de Actuación UAR-M2 está eximida de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Molina de Segura, según los criterios que el P.G.M.O. establece en su Ficha Urbanística.

Molina de Segura, DICIEMBRE de 2024

Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez

Ingeniero de caminos canales y puertos

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO II:
RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SITUACIÓN
DE LAS FINCAS APORTADAS**

DOCUMENTO II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SITUACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

El presente documento, "relación de propietarios y situaciones de las fincas aportadas", contiene:

- La relación de propietarios de las fincas aportadas, con la medición asignada de sus propiedades a partir de la cual se lleva a cabo el procedimiento de reparcelación.
- La relación de fincas registrales que cada propietario aporta, con indicación de su superficie según registro, su superficie real asignada y la superficie que entra en el procedimiento.
- Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación, según los datos procedentes de las escrituras de los mismos diseñándose para tal efecto unas fichas tipo con el resumen más importante de lo descrito en las escrituras.

1.- RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS

1.1.- Relación de propietarios y fincas registrales aportadas al procedimiento.

La totalidad de las fincas aportadas excepto de las de dominio público pertenecen a los titulares que se establecen a continuación.

En la siguiente tabla se relacionan las fincas iniciales aportadas al proceso de reparcelación, indicando la medición real de propiedad que entra en el procedimiento:

ORDEN FINCA REGISTRAL (Descripción de fincas)	PARCELA CATASTRAL UBICACIÓN	PROPIETARIO	N.º DE FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE SEGÚN TÍTULOS (m²)	SUPERFICIE EN PROCEDIMIENTO Incluida la parte prop. de suelo de Dominio público (m²)
1	1 Av. De la Industria 15(B)	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	17.821	1.855,00	1.762,75
2	5 Av. De la Industria 15(A)	LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	15.277	1.085,00	1.028,10
3	6 Av. De la Industria 15©	JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	80.803	38,00	40,40
			TOTAL	2.978,00	2.831,25

De esta manera, el resumen de porcentajes de propiedad inicial de los terrenos de la Unidad de Actuación es:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

RESUMEN NUMÉRICO DE SUPERFICIES INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"		
Propietario	Incluida la parte proporcional del suelo de Dominio Público	
	Superficie en procedimiento. (m ²)	% de la Superficie en procedimiento
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	2.831,25	100,00%
	2.831,25	100,00%

Siguiendo el criterio, de acuerdo con el artículo 196.4 de la LOTURM, *"Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos mediante cesión obligatoria y gratuita, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso."*

Se considera que los tres propietarios entran en el procedimiento reparcelatorio con una superficie inicial de 2.831,25 m², que es la totalidad de la superficie de la Unidad de Actuación, es decir, el 100% de la propiedad, correspondiéndole a cada uno de ellos el 33,33% de la totalidad de la propiedad en proindiviso.

1.2.- Descripción detallada de la Relación de fincas iniciales afectadas y aportadas al procedimiento reparcelatorio, con indicación de alteraciones o modificaciones de entidades hipotecarias, cargas y derechos.

Las descripciones 1, 2 y 3, que equivalen a las parcelas catastrales 1, 5 y 6 del Proyecto de Reparcelación, son propiedad de:

- **Don José García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.325.782-V
- **Don Luciano García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.332.865-Q
- **Don Juan de Dios García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.299.562-V

DESCRIPCIÓN 1ª, FINCA REGISTRAL N.º 17.821, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 1

1.- DESCRIPCIÓN. Un trozo de tierra riego moreral, en término de Molina de Segura, sitio del Paraíso, con una superficie de **dieciocho áreas, cincuenta y cinco centiáreas**. Hacen constar los comparecientes que sobre dicha finca existe una construcción destinada a almacén, vivienda y comercio cuya declaración de obra se realizará en un momento posterior.

Linda, NORTE y ESTE, Carretera de circunvalación; SUR, herederos de Don Rogelio Gil Funes; y OESTE, Ferrocarril de Caravaca.

-.- Título: Por compra en virtud de escritura otorgada en Murcia, el día 23 de abril de 1976, ante el notario don José Julio Barrenechea Maraver, con el número 1.131 de protocolo.

-.- Inscripción- Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA DOS, Tomo 1.271, Libro 490, Folio 126, **Finca 17.821**, Inscripción 2ª.

-.- Su Valor: NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (927.500,00 €)

REFERENCIA CATASTRAL: 7027501XH5172E0001LB

DESCRIPCIÓN 2ª, FINCA REGISTRAL N.º 15.277, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 5.

2.- DESCRIPCION. Un trozo de tierra en término de Molina de Segura, partido del Paraíso, que ocupa **mil ochenta y cinco metros cuadrados (1.085,00 m²)**. Hacen constar los comparecientes que sobre dicha finca existe una construcción destinada a almacén, oficinas y comercio cuya declaración de obra realizarán en un momento posterior.

Linderos: NORTE, más terrenos de Don Luciano García Puche; SUR, calle de nueva creación, propiedad y en terrenos de la mayor de que ésta se segregó y con Don José María Pérez Vicente; ESTE, carretera de Madrid-Cartagena; y OESTE, línea férrea Murcia-Caravaca, este lindero se fijará a cinco metros medidos desde el eje de dicha línea férrea.

-.- Título: El de compra a "Automóviles Guillot, S. A.", en virtud de escritura otorgada en esta villa, el día 31 de marzo de 1981, ante el Notario don Juan Guardiola más, con el número 581 de protocolo.

-.- Inscripción- Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA N.º 2, Tomo 469, Libro 115, Folio 145, **Finca 15.277**, Inscripción 2ª.

-.- Su Valor: QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (542.500,00 €)

REFERENCIA CATASTRAL: 7027505XH5172E0001OB

DESCRIPCIÓN 3ª, FINCA REGISTRAL N.º 80.803, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 6.

3.- DESCRIPCION. Urbana: Almacén.

Linderos: Norte y Este, terreno sin identificar catastralmente, según plano catastral 15C; Sur, parcela Carretera Madrid-Cartagena 15B, titular catastral Luciano García López; y Oeste, parcela 9506 del polígono 18, titular catastral Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Descripción: Terreno en término de Molina de Segura, Murcia, Avenida de La Industria, número 15-C-UAR-M2. Tiene una superficie de **treinta y ocho metros cuadrados**. En la actualidad y según datos catastrales, ocupando la totalidad de la finca descrita existe una **construcción** con una antigüedad de 1980, destinada a **ALMACÉN**, en planta baja sobre rasante, cubierta de tejado, con una superficie total construida de treinta y ocho metros cuadrados y cuyos linderos son los indicados anteriormente. La lista de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la porción de suelo ocupada por la referida construcción, según Catastro, es: 656924.14 4212616.28 656921.41 4212621.55 656925.45 4212623.29

LISTA DE COORDENADAS GEORREFENCIADAS QUE COMPRENDEN LA REPRESENTACION GRAFICA DE ESTA FINCA:

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((656924.14 4212616.28, 656921.41 4212621.55, 656925.45 4212623.29, 656931.24 4212616.44, 656924.14 4212616.28)))

ESTADO DE COORDINACIÓN: Coordinado con catastro

REFERENCIA CATASTRAL: 7027506XH5172E0001KB

-. Titularidad:

José García López, con NIF 74.325.782-V, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

-. Inscripción- 1ª, Tomo: 2.067, Libro: 1.098, Folio: 217, Fecha: 24 de febrero de 2022.

Luciano García López, con NIF 74.332.865-Q, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

- Inscripción- 1ª, Tomo: 2.067, Libro: 1.098, Folio: 217, Fecha: 24 de febrero de 2022.

Juan de Dios García López, con NIF 74.299.562-V, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Molina de Segura, ante el Notario Don Francisco Coronado Fernández con protocolo 90, el día 26 de enero de 2022, según la Inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022, al Folio 217 de Libro 1.098, Tomo 2.067 del Archivo.

NOTIFICACIÓN OBRA NUEVA:

- A) Practicada la **NOTIFICACIÓN** al Ayuntamiento del término municipal donde la finca radica, prevista en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, tras su redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2015, de 30 de octubre, al haberse inscrito la obra nueva por antigüedad sin que la misma se haya justificado por documento administrativo del que resulte su legalidad, quedando **sujeta** a la letra C) de dicho artículo.
- B) Realizada la **COMUNICACIÓN** de la práctica de la inscripción de obra nueva efectuada en esta finca a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según lo previsto en el artículo 65.3 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Cargas vigentes:

Limitación consistente en las restricciones del Art. 207 de la Ley Hipotecaria, según la inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022.

2.- NOTAS SIMPLES REGISTRALES Y CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS.

Como relación e información de las fincas aportadas, en el presente Proyecto de Reparcelación se incorporan las Notas Simples Registrales y las certificaciones catastrales de las Fincas Iniciales que se aportan.

FINCA REGISTRAL N.º 17.821

PARCELA CATASTRAL 1 AVENIDA DE LA INDUSTRIA N.º 15 (B),
Referencia Catastral: 7027501XH5172E0001LB

FINCA REGISTRAL N.º 15.277

PARCELA CATASTRAL 2 AVENIDA DE LA INDUSTRIA N.º 15 (A),
Referencia Catastral: 7027505XH5172E0001OB

FINCA REGISTRAL N.º 80.803

PARCELA CATASTRAL 6 AVENIDA DE LA INDUSTRIA N.º 15 ©,
Referencia Catastral: 7027506XH5172E0001KB



ES COPIA SIMPLE

DOÑA ANA MARÍA FORTIS PITA
PZ/ LA MOLINERA, 5 ETLO.
Telef. 968 610190—Fax 968 643861
MOLINA - 30500
(MURCIA)

«ESCRITURA DE HERENCIA»

NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES
(2.243) .

En Molina de Segura (Murcia), mi residencia, a
uno de octubre de dos mil veinticuatro

Ante mí, **ANA MARIA FORTIS PITA**, Notario de esta
Ciudad y del Ilustre Colegio de Murcia.-----

==== C O M P A R E C E N ====

DON JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ, empresario
(prestación de servicios), mayor de edad, casado,
vecino de Molina de Segura (Murcia), con domicilio
en calle Nueva, 7 y con D.N.I. y N.I.F. número
74.299.562-V.-----

DON JOSE GARCIA LOPEZ, empresario (prestación de
servicios), mayor de edad, casado, vecino de Molina
de Segura (Murcia), con domicilio en calle Paseo
Rosales, 29, 3º-A y con D.N.I. y N.I.F. número
74.325.782-V.-----

DON LUCIANO GARCIA LOPEZ, empresario de la
construcción, mayor de edad, casado, vecino de

Molina de Segura (Murcia), con domicilio en avenida
Madrid, 3, 2º-A y con D.N.I. y N.I.F. número
74.332.865-Q.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

En su propio nombre y derecho.-----

Me aseguro de su identidad por la documentación
reseñada. Tienen, a mi juicio, capacidad para
otorgar la presente escritura de **HERENCIA**, y al
efecto:-----

==== E X P O N E N ====

I.- Que sus padres **Don Luciano García Puche** con
D.N.I. y N.I.F. número 22.274.623-C y **Doña Pilar
López Martínez** con D.N.I. y N.I.F. número
74.273.387-Q, fallecieron en Molina de Segura, de
donde eran vecinos en las fechas respectivas de 16
de abril de 2001 y 12 de enero de 2005, el primero
en estado de casado de la segunda y ésta en estado
de viuda con aquél, de cuyo único matrimonio entre
ambos contraído dejaron tres hijos, los aquí
comparecientes.-----

El fallecimiento de ambos causantes ocurrió bajo
sendos testamentos abiertos que tenían otorgados en
esta Villa, con fecha 5 de junio de 1967, ante el
Notario Don Rafael de San Eustaquio Miguel, por cuyos



testamentos se legaron recíprocamente el usufructo universal, vitalicio y sin fianza de su respectiva herencia, e instituyeron herederos por partes iguales a sus cuatro hijos: Juan de Dios, Pilar -hoy fallecida, se acredita el oportuno certificado de defunción-, José y Luciano García López, antes citados, a quienes sustituyó para el caso de premoriencia por sus respectivos descendientes legítimos.-----

La hija doña Pilar premurió a los causantes, el día 17 de julio de 1976, sin dejar descendencia, por lo que en aplicación de la cláusula segunda del testamento, y por ser inaplicable la sustitución vulgar que establece, su participación hereditaria acrece a sus hermanos.---

Yo el Notario de conformidad con el artículo 82 del Reglamento Notarial, declaro notoria la inaplicación de la sustitución prevista por falta de descendencia de la heredera instituida Doña Pilar

Se han tenido a la vista y se presentarán donde

proceda certificados de defunción y del Registro General de Actos de última Voluntad, relativos a los causantes, así como copias autorizadas de los testamentos reseñados.-----

II.- Que al fallecimiento de los causantes quedaron los siguientes bienes:-----

1.- DESCRIPCION.- UNA de las DOSCIENTAS SESENTA Y UNA-AVA PARTES INDIVISAS EN QUE ESTA DIVIDA LA SIGUIENTE FINCA, -que corresponde a la plaza señalada al número TREINTA Y TRES, situada en la planta segunda de sótanos; en la superficie de esta plaza de garaje y dentro de sus límites se comprende el espacio muerto existente a la izquierda entrando a la misma y cuyo espacio muerto linda además con el garaje 16, muro de la fachada a Plaza Pensionista y con el muro colindante con la finca de Jose Antonio Hernández Pérez:------

DESCRIPCION: UN EDIFICIO, sito en esta Villa, con fachada principal a Plaza del Pensionista, y accesoria a calle del mismo nombre. Tiene dos entradas o accesos, uno a través de rampa para vehículos y otro a través de escalera y un ascensor para personas. Se compone de dos plantas de sótano, planta baja y cuatro plantas altas, todas ellas



destinadas en su totalidad a plazas de aparcamiento o garajes y zonas de acceso y maniobra, y ocupando cada una de tales plantas la totalidad de la superficie solar, disponiendo en planta baja de aseos para señoras y caballeros y salida de emergencia; en planta baja ocupa la zona de tránsito, rampa y entrada para vehículos Doscientos cincuenta y seis metros cuadrados, y en cada una de las restantes seis plantas del edificio ocupa la zona de transito y rampas doscientos cuarenta y seis metros cuadrados. La cubierta superior del edificio es parte de tejado y parte de terraza no utilizable. Entre la cuarta planta alta y la cubierta superior existe una planta que se destina a cámara de aire. El solar es de forma irregular y con una extensión superficial de SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS. Linda todo el edificio: FRENTE, Norte, Plaza de situación; DERECHA ENTRANDO, calle Pensionista; y POR LA IZQUIERDA ENTRANDO Y ESPALDA, con José Antonio Hernández Pérez.-----

SE VALORA LA PLAZA DE GARAJE EN NUEVE MIL
DOSCIENTOS TREINTA EUROS (9.230,00 €)

INSCRIPCION.- Se encuentra inscrita en el
Registro de la Propiedad de Molina de Segura 2, al
tomo 966, folio 46, finca numero 34.381.-----

TITULO.- El de compra a Don Blas Palazón Pastor,
en virtud de escritura de compraventa, otorgada el
día 15 de noviembre de 1989, ante el Notario don
Carlos Marín Calero, con el número 1764 de protocolo.

**INMUEBLE EN EL QUE SE INTEGRA EN REGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL:**

Edificio en Molina de Segura (Murcia), plaza
Presidente Adolfo Suarez, 22, según catastro.-----

REFERENCIA **CATASTRAL:** 6932607XH5163B
corresponde a la edificación donde están integradas
todas las plazas de aparcamiento, correspondiendo a
la plaza 33 en sótano segundo la
6932607XH5163B0027XE a nombre de "Marketing
Inmobiliaria S.A.", de lo que yo el notario advierto.

2.- **DESCRIPCIÓN.**- Un trozo de tierra, en término
de Molina de Segura, partido del Paraiso, que ocupa
mil ochenta y cinco metros cuadrados, y que linda:
Norte, mas terrenos de Don Luciano García Puche;
Sur, calle de nueva creación, propiedad y en terrenos



de la mayor de que ésta se segregó y con don José Maria Pérez Vicente; Este, carretera de Madrid-Cartagena; y Oeste, línea férrea Murcia-Caravaca; este linderos se fijará a cinco metros medidos desde el eje de dicha línea férrea.-----

Hacen constar los comparecientes que sobre dicha finca existe una construcción destinada a almacén, oficinas y comercio cuya declaración de obra realizarán en un momento posterior.-----

SU VALOR: QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (542.500,00 €)

INSCRIPCION.- Registro de la propiedad de Molina de Segura N°2, al tomo 469, libro 115, folio 145, finca número 15277, inscripción 2ª.-----

TITULO.- El de compra a "Automoviles Guillot, S.A.", en virtud de escritura otorgada en esta villa, el día 31 de marzo de 1981, ante el Notario don Juan Guardiola Más, con el número 581 de protocolo.----

REFERENCIA CATASTRAL: 7027505XH5172E00010B

3.- **DESCRIPCIÓN.**- Un trozo de tierra riego

Información Registral expedida por:

RICARDO FRANCISCO SIFRE PUIG

Registrador de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA Nº 2

C/ Eduardo Linares. Bl. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2

30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ JIMÉNEZ

con DNI/CIF: 48449539Q

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Redacción de proyecto.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F25ZM29N

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: CINCO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 17821
CRU: 30019000170539

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **RUSTICA: Tierra de riego moreral.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP: PARAJE EL PARAISO.

Superficies:

- SUP. TERRENO: Ha:0 a:18 ca:55,0000

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Norte, CARRETERA DE CIRCUNVALACION.

Sur, HEREDEROS DE ROGELIO GIL FUNES.

Este, CARRETERA DE CIRCUNVALACION.

Oeste, FERROCARRIL DE MURCIA A CARAVACA.

DESCRIPCION: TIERRA RIEGO MORERAL.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

LUCIANO GARCIA PUCHE, con N.I.F. número 22274623C, y **PILAR GARCIA LOPEZ** en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO** con carácter presuntivamente ganancial.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Murcia, el día 23 de abril de 1976, ante el/la Notario Jose Julio Barrenechea Maraver con número de protocolo 1131/1976.

INSCRIPCIÓN: 2ª / **TOMO:** 1271 / **LIBRO:** 490 / **FOLIO:** 126 / **FECHA:** 20 de agosto de 1999.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

La nota simple informativa surte únicamente los efectos expresados en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública (antigua DGRN) de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública (antigua DGRN) e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública (antigua DGRN) de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la

incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA 2 a día cinco de julio del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 23004128EC15EBF8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

RICARDO FRANCISCO SIFRE PUIG

Registrador de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA Nº 2

C/ Eduardo Linares. Bl. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

Teléfono: 968386253

Fax: 968641665

Correo electrónico: molinadesegura2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ JIMÉNEZ

con DNI/CIF: 48449539Q

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Urbanística.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: M95CN09N

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: SEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 80803
CRU: 30019000600388

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **URBANA: ALMACEN.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 AVENIDA DE LA INDUSTRIA n° 15

Urbanización: UAR-M2

Superficies:

- SUP. CONSTRUIDA: 38 - SUP. TERRENO: m2:38

Referencia Catastral: 7027506XH5172E0001KB

Linderos:

Norte y Este, terreno sin identificar catastralmente, según plano catastral 15C; Sur, parcela Ctra. Madrid Cartagena 15 -B-, titular catastral Luciano García López; y Oeste, parcela 9506 del polígono 18 titular catastral Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

DESCRIPCION:

Terreno en término de Molina de Segura, Murcia, Avenida de la Industria, número 15 -C- UAR M-2. Tiene una superficie de **treinta y ocho metros cuadrados**. En la actualidad y según datos catastrales, ocupando la totalidad de la finca descrita existe una **construcción** con una antigüedad de 1980, destinada a **ALMACEN**, en planta baja sobre rasante, cubierta de tejado, con una superficie total construida de treinta y ocho metros cuadrados y cuyos linderos son los indicados anteriormente. La lista de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la porción de suelo ocupada por la referida construcción, según Catastro, es: 656924.14 4212616.28 656921.41 4212621.55 656925.45 4212623.29 656931.24 4212616.44 656924.14 4212616.28.

LISTA DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS QUE COMPRENDEN LA REPRESENTACION GRAFICA DE ESTA FINCA:

SRID=25830;MULTIPOLYGON (((656924.14 4212616.28, 656921.41 4212621.55, 656925.45 4212623.29, 656931.24 4212616.44, 656924.14 4212616.28)))

ESTADO DE COORDINACIÓN: Coordinado con catastro

TITULARIDAD

JOSE GARCIA LOPEZ, con N.I.F. número 74.325.782-V, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.



- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

INSCRIPCIÓN: 1ª / **TOMO:** 2067 / **LIBRO:** 1098 / **FOLIO:** 217 / **FECHA:** 24 de febrero de 2022.

LUCIANO GARCIA LOPEZ, con N.I.F. número 74.332.865-Q, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

INSCRIPCIÓN: 1ª / **TOMO:** 2067 / **LIBRO:** 1098 / **FOLIO:** 217 / **FECHA:** 24 de febrero de 2022.

JUAN DE DIOS GARCIA LOPEZ, con N.I.F. número 74.299.562-V, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

INSCRIPCIÓN: 1ª / **TOMO:** 2067 / **LIBRO:** 1098 / **FOLIO:** 217 / **FECHA:** 24 de febrero de 2022.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Molina de Segura, ante el Notario Don Francisco Coronado Fernández con protocolo 90, el día 26 de enero de 2022, según la Inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022, al Folio 217, del Libro 1098, Tomo 2067 del Archivo.

NOTIFICACION OBRA NUEVA:

A) Practicada la **NOTIFICACION** al Ayuntamiento del término municipal donde la finca radica, prevista en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, tras su redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2015, de 30 de octubre, al haberse inscrito la obra nueva por antigüedad sin que la misma se haya justificado por documento administrativo del que resulte su legalidad, quedando **sujeta** a la letra c) de dicho artículo.

B) Realizada la **COMUNICACION** de la práctica de la inscripción de obra nueva efectuada en esta finca a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según lo previsto en el artículo 65.3 del R.D. Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CARGAS VIGENTES

LIMITACIÓN:

Limitación consistente en las restricciones del Art. 207 de la Ley Hipotecaria, según la inscripción 1ª, de fecha 24 de Febrero de 2022.

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



--- FIN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ---

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA 2 a día seis de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 230041282FC01D45

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V.: 230041282FC01D45

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7027501XH5172E0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID CARTAGENA 15[B]
30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

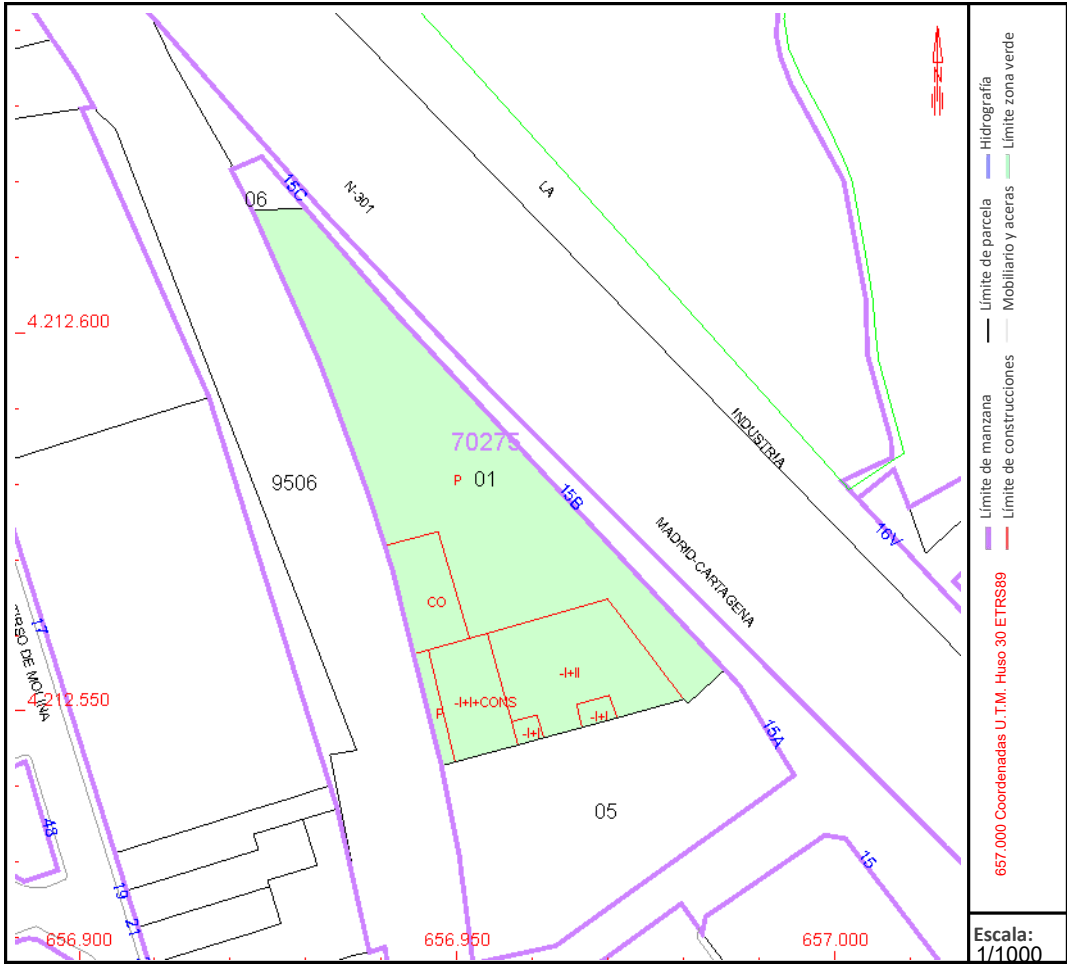
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.102 m2
Año construcción: 1988

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/SM/01	461
VIVIENDA		280
COMERCIO	1/00/01	304
ALMACEN	1/00/02	57

PARCELA

Superficie gráfica: 1.658 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7027505XH5172E0001OB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA INDUSTRIA 15[A]
30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

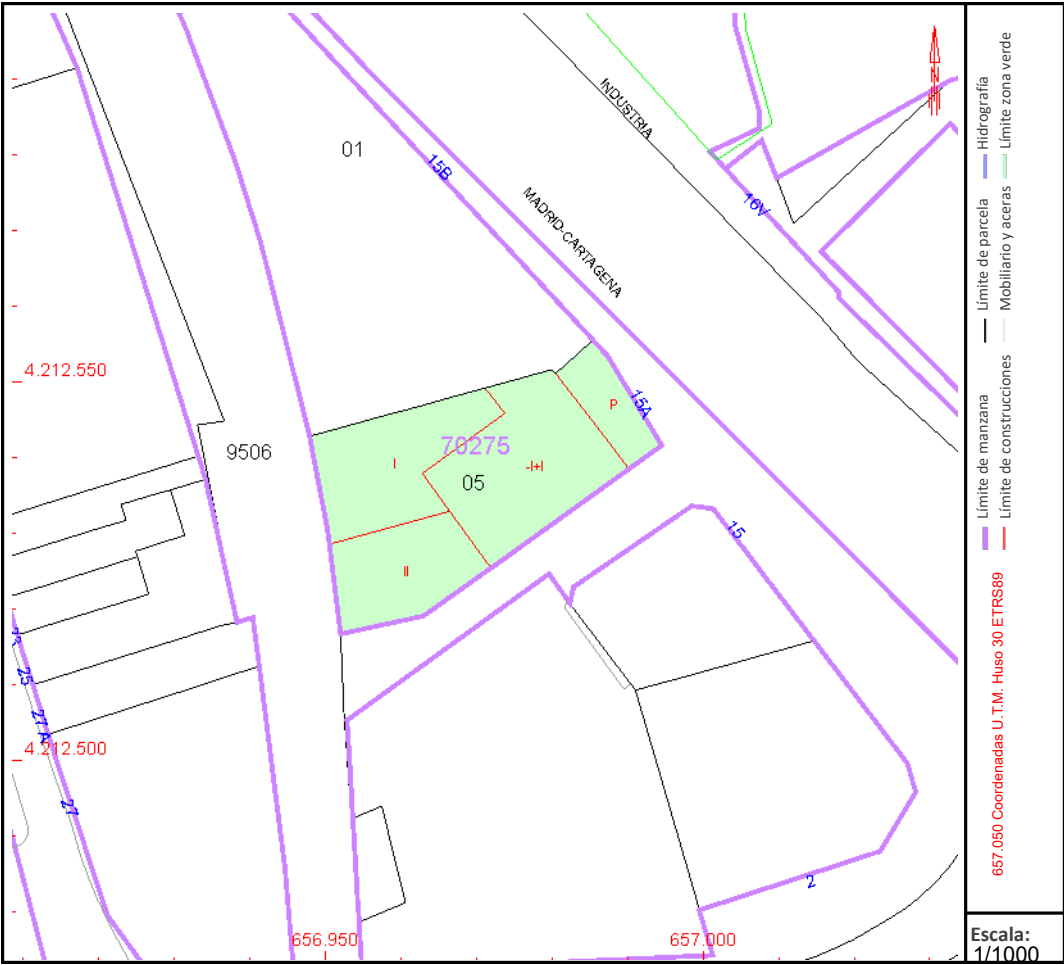
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 1.449 m2
Año construcción: 1998

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/01	365
COMERCIO	1/00/01	365
COMERCIO	1/00/02	499
OFICINA	1/01/02	220

PARCELA

Superficie gráfica: 967 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7027506XH5172E0001KB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA INDUSTRIA 15[C] UAR M-2
30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

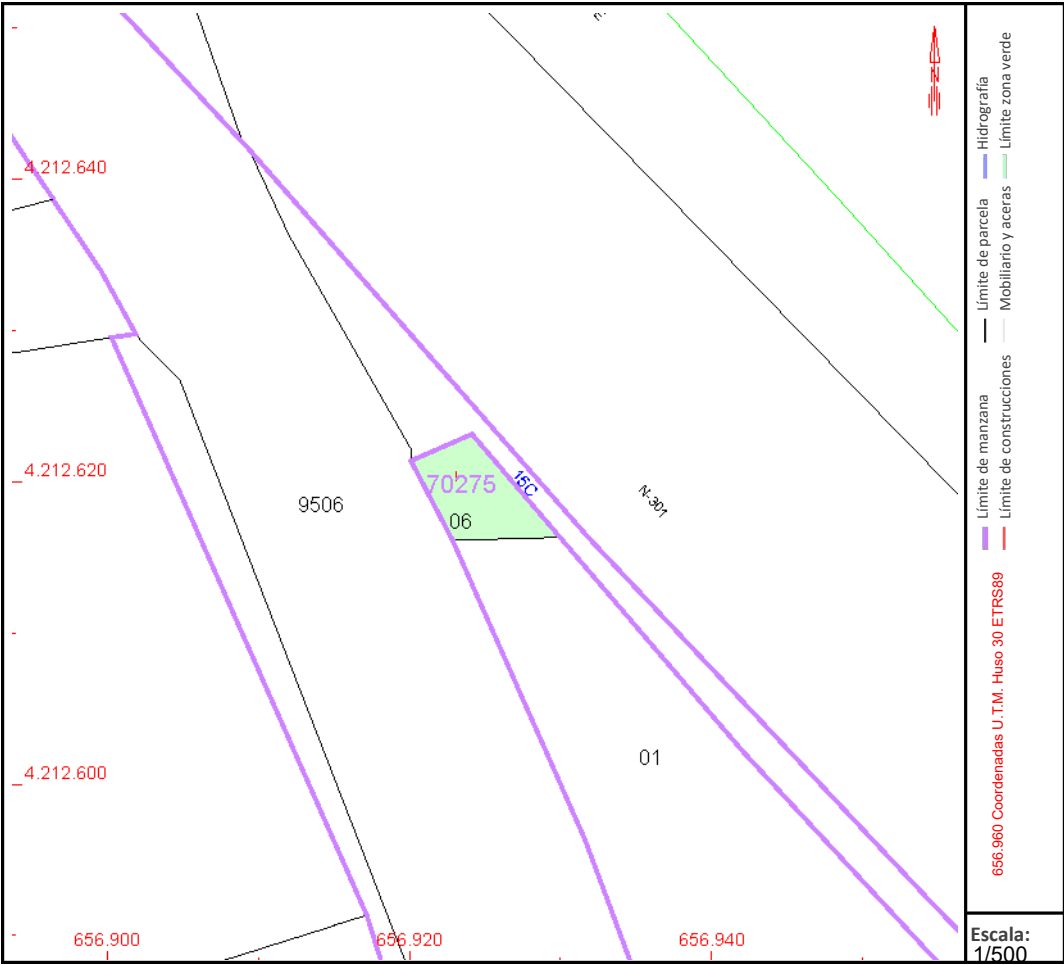
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsoRESID
Superficie construida: 38 m2
Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/1	38

PARCELA

Superficie gráfica: 38 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: MOLINA DE SEGURA 2
Código registral único: 30019000600388
Fecha coordinación: 24/02/2022
Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO III:
PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE
LAS PARCELAS RESULTANTES**

DOCUMENTO III.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1.- INTRODUCCION

1.- En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del PGMO de Molina de Segura y a los criterios antes expuestos.

2.- La descripción de cada una de dichas parcelas contiene la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde por analogía a lo dispuesto en el artículo 172.b del R.G.U., además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos, que puedan afectarles por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

2.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

De acuerdo con los coeficientes porcentuales de participación de cada propietario en las aportaciones de terrenos a la operación reparcelatoria y a la edificabilidad resultante que el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) otorga, se distribuirá entre los propietarios afectados, en función de la edificabilidad mencionada en documentos anteriores. En este caso, el 100% de los terrenos de aportación se reparte entre sus propietarios en proindiviso:

- **Don José García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.325.782-V
- **Don Luciano García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.332.865-Q
- **Don Juan de Dios García López** (1/3 de la propiedad), con NIF, 74.299.562-V

En este reparto de la edificabilidad del ámbito de acuerdo con las propiedades iniciales, se ha equidistribuido la edificabilidad global de la Unidad de Actuación entre los Propietarios originales. Por tanto, se adjudicará la única parcela edificable de la Unidad de Actuación en proindiviso a sendos propietarios, en proporción a su participación en la propiedad.

En este caso, y aplicando lo establecido en el Plan General en los criterios establecidos en la Ficha Urbanística, la Unidad de Actuación UAR-M2 está eximida de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

En consecuencia, la asignación individual a cada uno de los adjudicatarios, con expresión de la superficie del suelo, índice de edificabilidad y superficie edificable, será la indicada en los cuadros siguientes:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

RESUMEN NUMÉRICO DE LA REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIONES

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

FINCA INICIAL	PROPIETARIOS	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)	SUPERFICIE EN PROCEDIMIENTO, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (m²)	% SUPERFICIE INICIAL	DERECHOS DE APROVECHAMIENTO (m ²t)	PARCELAS ADJUDICADAS	NORMATIVA USO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)
1	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	17.821	1.855,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	M-1	UR3	8.680,45	1.929,02
5		15.277	1.085,00							
6		80.803	38,00							
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

RESUMEN DE LA REPARCELACIÓN POR MANZANAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	ADJUDICATARIOS
M-1 (UR3)	1.929,02	8.680,45	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02	8.680,45	
EVB-1 (EVB)	541,24		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE LOCAL (EVB)	541,24		
VIARIO PÚBLICO	360,99		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
TOTAL VIARIO PÚBLICO	360,99		
TOTAL ÁMBITO	2.831,25	8.680,45	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

**CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS RESULTANTES
Y FINCAS DE PROCEDENCIA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

PARCELA ADJUDICADA	NORMATIVA DE USO	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	ADJUDICATARIOS	FINCAS REGISTRALES DE PROCEDENCIA
M-1	UR3	1.929,02	8.680,45	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	17821 -15.277 - 80.803
TOTAL		1.929,02	8.680,45		

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

La descripción de las parcelas adjudicadas se ha realizado en la correspondientes Cédulas Urbanísticas de la Unidad de Actuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 172-b del R.G.U., relativo a la descripción de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud de efectos, en el Registro de la Propiedad.

Con este fin se incluyen en el Documento nº VI, las Cédulas Urbanísticas de los aspectos mencionados y en particular con las siguientes especificaciones:

Titular al que se le adjudica cada parcela.

Identificación de la parcela.

Aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

Cargas, gravámenes, etc.

Plano de parcela individual.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO IV:
TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES
O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA
LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

DOCUMENTO IV.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.- Los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa, según los artículos 111 LS/76, 54, 99, 106, 135 y 136 y concordantes del R.G.U. El artículo 201.2.c de la LOTURM también establece que *"Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización."*

2.- Las indemnizaciones fijadas que corresponde incluir dentro del presente Proyecto de Reparcelación son objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, junto con las cantidades que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización.

En este caso no existen indemnizaciones a propietarios del ámbito correspondientes a plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, ni se servidumbres o cargas. Aunque en la Unidad de Actuación se ubica el recinto con la nave de exposición, aparcamiento y almacén de la empresa de materiales de construcción Pochiche, al disponer cada uno de los tres propietarios del 33,33% de la propiedad en proindiviso de todas las fincas registrales y catastrales incluidas en la Unidad, no será necesario establecer la valoración del inmueble y la actividad, ya que cada propietario se autocompensaría en la misma proporción por la demolición de la edificación y el cese o extinción de la actividad.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO V:
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

DOCUMENTO V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1.- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y zona verde) las cantidades de signo positivo o negativo de los siguientes conceptos:

Costos de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones, si existieran).

Gastos de proyectos y otros.

Indemnizaciones (positivas o negativas).

Compensaciones en metálico: Por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos).

La cuenta de Liquidación Provisional, será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse en lo que se denomina análisis económico-financiero.

2.- ANÁLISIS ECONOMICO-FINANCIERO

Para la determinación de las cargas económicas que han de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística, en cuanto al importe de las obras, los honorarios profesionales y demás gastos, tales como el importe del propio proyecto de compensación y urbanización y las indemnizaciones procedentes. En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que, tras las oportunas indemnizaciones y compensaciones patenticen, como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

2.1.- Coste de Urbanización

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 98, 99 y 100 del R.G.U., se cargarán, como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los gastos de proyectos y otros que se hayan producido antes del acuerdo de compensación y las indemnizaciones procedentes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 184 de la LOTURM:

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

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Redes de telecomunicaciones.

5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiendo como tales las previsiones de espacio para su implantación.

e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

Por tanto, los gastos de urbanización imputables al presente Proyecto de Reparcelación, son los indicados en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	COSTE (€)
URBANIZACIÓN INTERIOR	
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	8.560,56
RED DE SANEAMIENTO	10.047,12
RED DE AGUAS PLUVIALES	12.154,05
RED DE AGUA POTABLE	4.370,59
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	61.599,80
ELECTRIFICACIÓN EN MEDIA TENSIÓN	2.697,09
ELECTRIFICACIÓN EN BAJA TENSIÓN	1.755,78
ALUMBRADO PÚBLICO	3.999,11
TELEFONÍA	3.102,37
PAVIMENTACIONES Y SEÑALIZACIÓN	32.696,60
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	140.983,07
GASTOS GENERALES (13%)	18.327,80
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	8.458,98
PRESUP. URBANIZACIÓN INTERIOR (IVA EXCL.)	167.769,85
IVA (21%)	35.231,67
PRESUP. URBANIZACIÓN INTERIOR (IVA INCL.)	203.001,52
CONEX. EXTERIORES Y/O AMPLIACIÓN INFR. GENERALES	
CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE SANEAMIENTO	750,43
CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE AGUAS PLUVIALES	3.259,16
CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE AGUA POTABLE	1.198,01
CONEXIÓN CON REDES DE TELECOMUNICACIONES	440,60
CONEXIONES Y AMPL. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	8.269,40
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	13.917,60
GASTOS GENERALES (13%)	1.809,29
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	835,06
PRESUP. CONEXIONES EXTERIORES (IVA EXCL.)	16.561,94
IVA (21%)	3.478,01
PRESUP. CONEXIONES EXTERIORES (IVA INCL.)	20.039,95
CONSULTORÍA Y SERVICIOS TÉCNICOS	
PROYECTOS, TRÁMITES Y DIRECCIONES TÉCNICAS	13.056,84
NOTARÍA, REGISTRO Y TASAS	2.611,37
PRESUP. SERVICIOS TÉCNICOS (IVA EXCL.)	15.668,20
IVA (21%)	3.290,32
PRESUP. SERVICIOS TÉCNICOS (IVA INCL.)	18.958,53
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (IVA EXCL.)	200.000,00
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (IVA INCL.)	242.000,00

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

CONCEPTO	EUROS	IMPORTE EN
Costes de Urbanización Interior (IVA incluido):		203.001,52 €
Costes de Urbanización Conexiones y Sistemas Generales (IVA incluido):		20.039,95 €
Indemnizaciones y compensaciones:	Entre los propietarios (no hay en este caso)	
Escrituras, notificaciones, publicaciones y registro (IVA incluido):		3.159,75 €
Tasas y Honorarios redacción de Proyectos y D. O. (IVA incluido):		15.798,77 €
TOTAL (IVA incluido):		242.000,00 €

2.2.- Distribución de los costes de urbanización

De acuerdo con el artículo 100.5 del R.G.U., los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la compensación.

En consecuencia, el importe indicado de 242.000,00 euros, IVA incluido, así como como el conjunto de partidas imputables a gastos de Proyecto de Reparcelación, se distribuirá entre las parcelas resultantes en función de sus valores repercutidos a su edificabilidad.

2.3.- Distribución de las indemnizaciones

En el caso de surgir determinados derechos incompatibles con el Planeamiento, localizados en las fincas aportadas, deben extinguirse con el Proyecto de Reparcelación y, por tanto, sus propietarios tienen derecho a las indemnizaciones descritas en el Documento IV. En este caso no existen indemnizaciones a propietarios del ámbito correspondientes a plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, ni servidumbres o cargas. Aunque en la Unidad de Actuación se ubica el recinto con la nave de exposición, aparcamiento y almacén de la empresa de materiales de construcción Pochiche, al disponer cada uno de los tres propietarios del 33,33% de la propiedad en proindiviso de todas las fincas registrales y catastrales incluidas en la Unidad, no será necesario establecer la valoración del inmueble y la actividad, ya que cada propietario se autocompensaría en la misma proporción por la demolición de la edificación y el cese o extinción de la actividad.

De esta cantidad, en caso de que la hubiera, unas partidas son abonables a los mismos propietarios de terrenos afectados por la Reparcelación, mientras que otras son

abonables a terceros, debiendo ser, por tanto, gravadas a los propietarios que, en su caso, las debieran haber abonado.

2.4.- Distribución de las compensaciones en metálico por diferencias en el aprovechamiento adjudicado

El precio por metro cuadrado de la parcela neta sin urbanizar se ha deducido anteriormente en CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.

3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo contenido en los cuadros y párrafos precedentes, la aportación financiera que ha de imputarse a cada parcela resultante, con indicación de su titular, es la contenida en el siguiente cuadro.

Los saldos de la cuenta de liquidación del Proyecto se entenderán como provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la Cuenta de Liquidación Definitiva.

La liquidación definitiva de la compensación, tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

PROPIETARIOS	SUPERFICIE EN PROCEDIMIENTO, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (m²)	% SUPERFICIE INICIAL	DERECHOS DE APROVECHAMIENTO (m² t)	PARCELA ADJUDICADA	NORMATIVA DE USO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN (%)	PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN (€) (IVA EXCL.)	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN (€) (IVA EXCL.)
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	2.831,25	100,00%	8.680,45	M-1	UR3	8.680,45	1.929,02	100,00%	200.000,00	200.000,00
TOTAL	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02	100,00%	200.000,00	200.000,00
TOTAL	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02	100,00%	200.000,00	200.000,00

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO VI:
CÉDULAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO VI. - CEDULAS URBANÍSTICAS

A continuación, se exponen todas las Cédulas Urbanísticas que se desprenden de la Reparcelación, con el siguiente contenido:

Titular al que se le adjudica cada parcela.

Identificación de la parcela.

Aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

Cargas, gravámenes, etc.

Plano de parcela individual a escala adecuada.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

JOSÉ GARCÍA LÓPEZ, LUCIANO GARCÍA LÓPEZ y JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ, como propietarios de las fincas iniciales números 1,5 y 6 del Proyecto de Inncesariedad de Reparcelación de la Unidad de Actuación Residencial "UAR-M2" de Molina de Segura.

PROPIETARIOS: JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad),
LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) y
JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)

PARCELA: M-1
SUPERFICIE: 1.929,02 m²
EDIFICABILIDAD: 8.680,45 m²t
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,00 %

LINDEROS:
Norte: EVB-1.
Sur: Calle Molino del Cubo
Este: Avenida de La Industria, CN-301
Oeste: Límite de la Unidad de Actuación y Vía Verde del Noroeste

CONDICIONES DE LA ZONA "UR3" (Manzana cerrada)
URBANO RESIDENCIAL

Zona que representa, fundamentalmente, una tipología de edificación entre medianerías, para vivienda unifamiliar o colectiva con frentes de fachada continuos sobre las alineaciones exteriores, generadas por extensión de los sucesivos ensanches de la ciudad. La necesidad de completar servicios destinados a usos terciario y comercial en planta baja ha concretado la incorporación de alguna de estas zonas al itinerario comercial de la ciudad, con una importante renovación tipológica que habrá de potenciarse para la sustitución de viviendas unifamiliares por bloques plurifamiliares.

Serán de aplicación las siguientes normas particulares:

CONDICIONES DE USO:

USO CUALIFICADO: Residencial.

- USOS COMPATIBLES:
- Talleres domésticos
 - Pequeños talleres y almacenes de venta
 - Pequeño y mediano comercio en planta baja
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo
 - Despachos profesionales domésticos
 - Terciario recreativo en categoría (1) en planta baja
 - Otros terciarios en edificio exclusivo
 - Hospedaje
 - Equipamientos
 - Garajes en plantas baja, bajo rasante o edificio exclusivo

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA: Manzana cerrada alineada a vial.

PARCELA MÍNIMA: La parcela catastral.

ALINEACIONES: Las definidas en los planos de ordenación.

RETRANQUEOS: No se permiten, ni a fachada ni a linderos laterales.

FONDO EDIFICABLE: 15 metros.

OCUPACIÓN: En planta baja, para usos no residenciales, podrá ser total.

- ALTURA MÁXIMA:
- Regulada en función del ancho de la vía pública (art. 260 de las NNUU del PGMO)
 - El número máximo de plantas será de 4, debido a que todas los viales que bordean a la parcela tienen una anchura superior a 9 metros.
 - Altura máxima de cornisa para 4 plantas: 13,50 m (Calle Molino del Cubo)
 - Por encima de la altura de cornisa, en calles de anchura igual o superior a 12 m, se permite la construcción de áticos retranqueados conforme

a las condiciones particulares establecidas por las NNUU del PGMO. En este caso, se permite la construcción de áticos en las fachadas a la Avenida de la Industria y a la Vía Verde del Noroeste.

CONDICIONES ESPECIALES:

EXCEPCIÓN DE ALTURAS POR RAZÓN DE SUPERFICIE: Los edificios de nueva construcción en los que se permitan 2 o 3 plantas y que se destinen a vivienda colectiva sobre parcelas de superficie superior a 400 m², excepto en las zonas UR3⁽¹⁾, podrán superar la altura máxima en una planta, siempre que se garantice la dotación de plazas de aparcamiento.

ESTUDIOS DE DETALLE: Las parcelas recayentes a dos calles paralelas que disten más de 40 m y superen los 800 m², podrán ordenar su edificación mediante Estudio de Detalle.

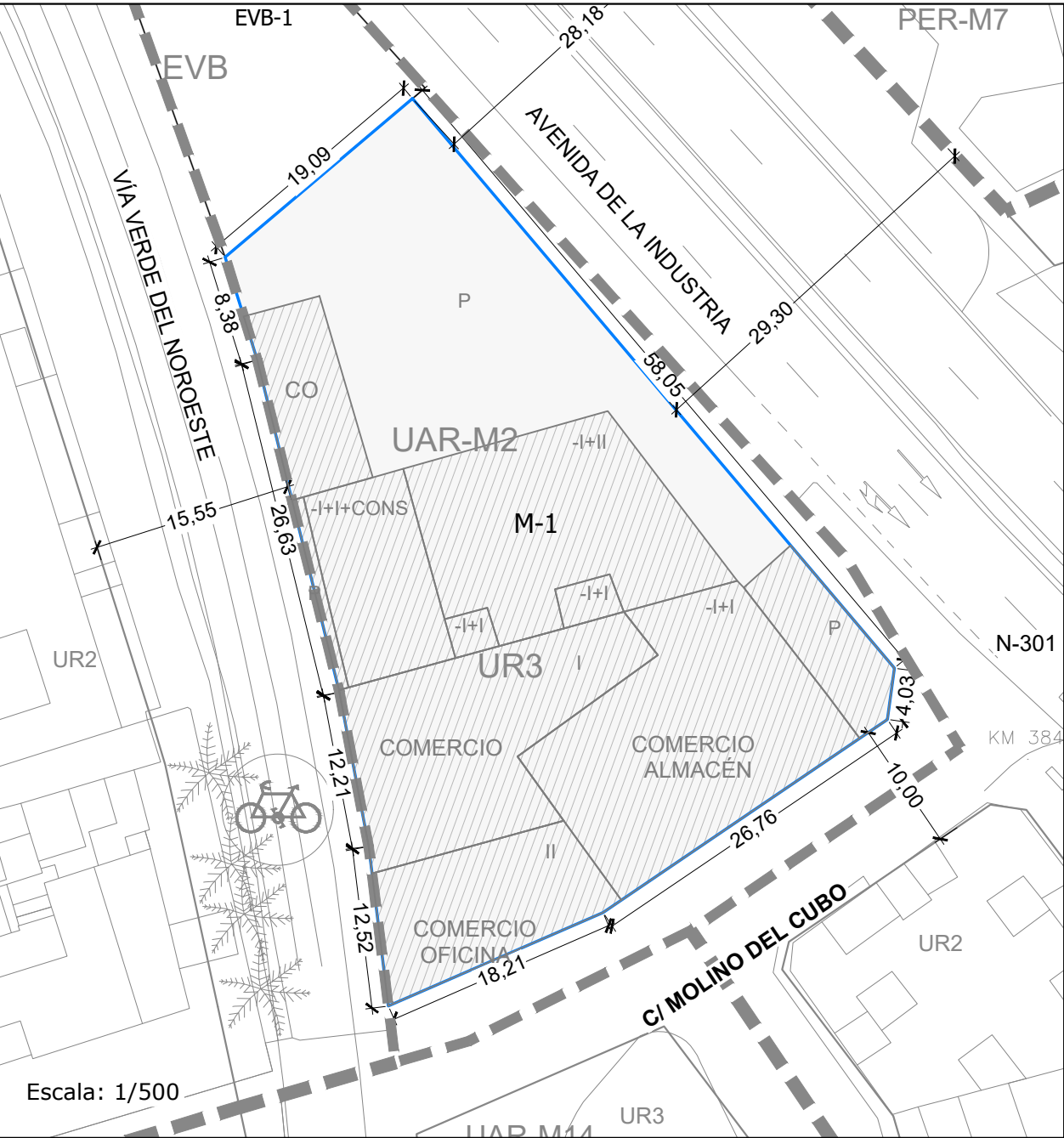
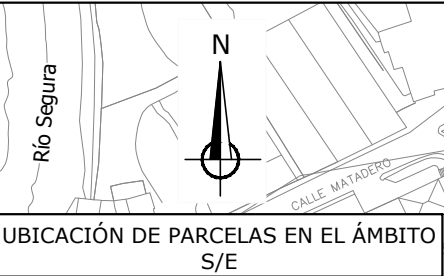
CARGAS:

A los propietarios JOSÉ GARCÍA LÓPEZ, LUCIANO GARCÍA LÓPEZ y JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ, se les atribuye una cuota del 100,00 % en el pago, al que queda afecta, del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de gastos de urbanización y demás del proyecto conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del RD 1.903/1997 de 4 de julio.

Esta propiedad esta afecta a cargas de urbanización según liquidación provisional por importe total, (excluido el IVA), de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 €), en concepto de participación en obras de urbanización.

DICIEMBRE DE 2024

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ JIMÉNEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2"
DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

PROPIETARIO: **AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA**
PARCELA: **ZONA VERDE EVB-1**
SUPERFICIE: **541,24 m²**
LINDEROS:
Norte: **N-301-Avenida de la Industria.**
Sur: **M-1 y Avenida de la Industria.**
Este: **Avenida de la Industria, CN-301.**
Oeste: **Límite de la Unidad de Actuación y Vía Verde del Noroeste.**

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ZONA VERDE

Las condiciones particulares del uso dotacional de zona verde se recogen en los artículos 404 a 409 de las Normas Urbanísticas deL P.G.M.O. de Molina de Segura.

CATEGORÍAS (Artículo 404):

El uso dotacional de zonas verdes se divide en las siguientes categorías:

- a) Zona verde básica; zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media cuyo ámbito de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades básicas de esparcimiento al aire libre de las población de los barrios. se integran en el Sistema General de Espacios Libres. (Artículo 406)
- b) Zona verde singular; zonas ajardinadas o arboladas de dimensión media o grande, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento al aire libre, cuyo ámbito de influencia es la ciudad. se integran en el Sistema General de Espacios Libres. (Artículo 407)
- c) Zona verde estructurante; áreas que el pgmo califica así para que sirvan de elemento estructurador del territorio con diferentes fines, tales como separar grandes zonas de diferentes usos del uso residencial o dotar de los estándares de los que carecen algunos sectores. se integran en el Sistema General de Espacios Libres. (Artículo 408)
- d) Zona verde privada; áreas ajardinadas en las categorías residenciales de baja y mínima densidad delimitadas para sustituir parte de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo que resulten exigibles, de acuerdo con el Artículo 106.e de la LSRM. (Artículo 409)
- e) Terrenos calificados como NP1, protección forestal, NP2, reforestación en grandes superficies y NP3, parque ecológico. se integran en el Sistema General de Espacios Libres aunque no son computables como parques y jardines públicos.

ÁMBITO Y USO CUALIFICADO (Artículo 405):

- 1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el PGMO destina a este uso y que se representan en la documentación gráfica como zona verde básica (EVB), zona verde singular (EVS) zona verde estructurante (EVE) y zona verde privada (EVP).
- 2. El uso cualificado es el de zona verde.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES DE NIVEL BÁSICO (EVB) (Artículo 406):

- 1. En planeamientos de desarrollo del PGMO la superficie mínima de nueva creación será de 1.000 m², admitiendo la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, en Suelo Urbanizable; en Suelo Urbano la superficie mínima será de 500 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.
- 2. El diseño dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. existirá un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.
- 3. Se establecen los siguientes usos compatibles:
 - a) Las zonas verdes de nivel básico de superficie igual o inferior a 2.500 m² podrán disponer de instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 20% de ocupación sobre la superficie total.
 - b) Cuando la superficie de la zona verde de nivel básico sea superior a 2.500 m² podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico, con edificación que podrá ocupar hasta un máximo del 10% de su superficie, con una edificabilidad de 0,1 m²/m² y con una altura máxima de 7 m, medidos a partir de la rasante del terreno.
- 4. En zonas verdes de nivel básico de superficie superior a 2.500 m² podrá autorizarse el uso de garaje en situación enteramente subterránea, con las condiciones descritas en el artículo 371 de las presentes Normas.

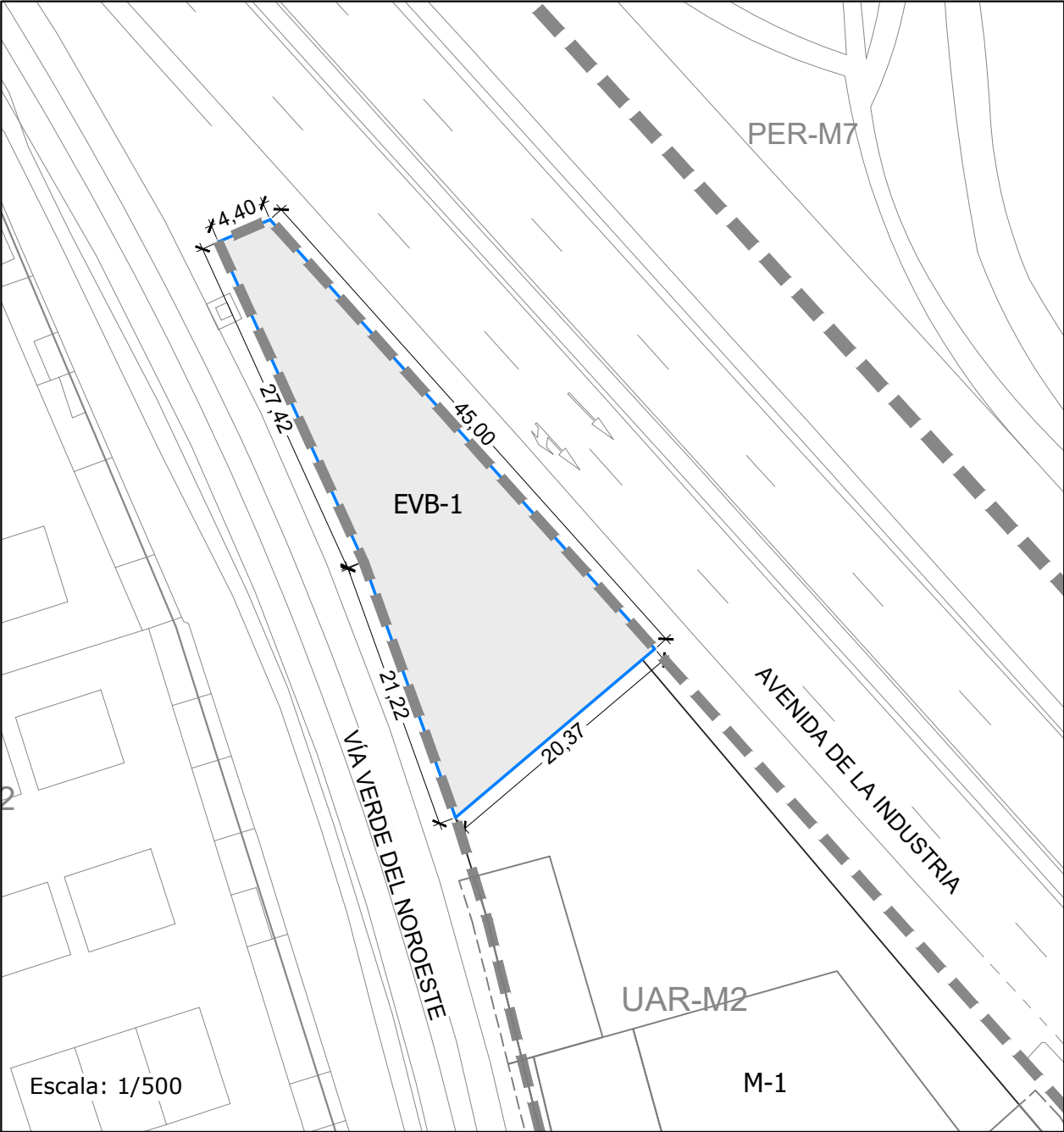
CARGAS:

- Esta parcela queda exenta de cargas de urbanización

DICIEMBRE DE 2024

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ JIMÉNEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

UBICACIÓN DE PARCELAS EN EL ÁMBITO S/E



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL "UAR-M2"
DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA
UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2

PROPIETARIO: **AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA**
PARCELA: **VIARIO PÚBLICO**
SUPERFICIE: **360,99 m²**
LINDEROS:
Norte: **M-1 y EVB-1.**
Sur: **Calle Molino del Cubo y Límite de la Unidad de Actuación.**
Este: **Avenida de la Industria, CN-301- y Límite de la Unidad de Actuación.**
Oeste: **M-1, EVB-1, Límite de la Unidad de Actuación y Vía Verde del Noroeste.**

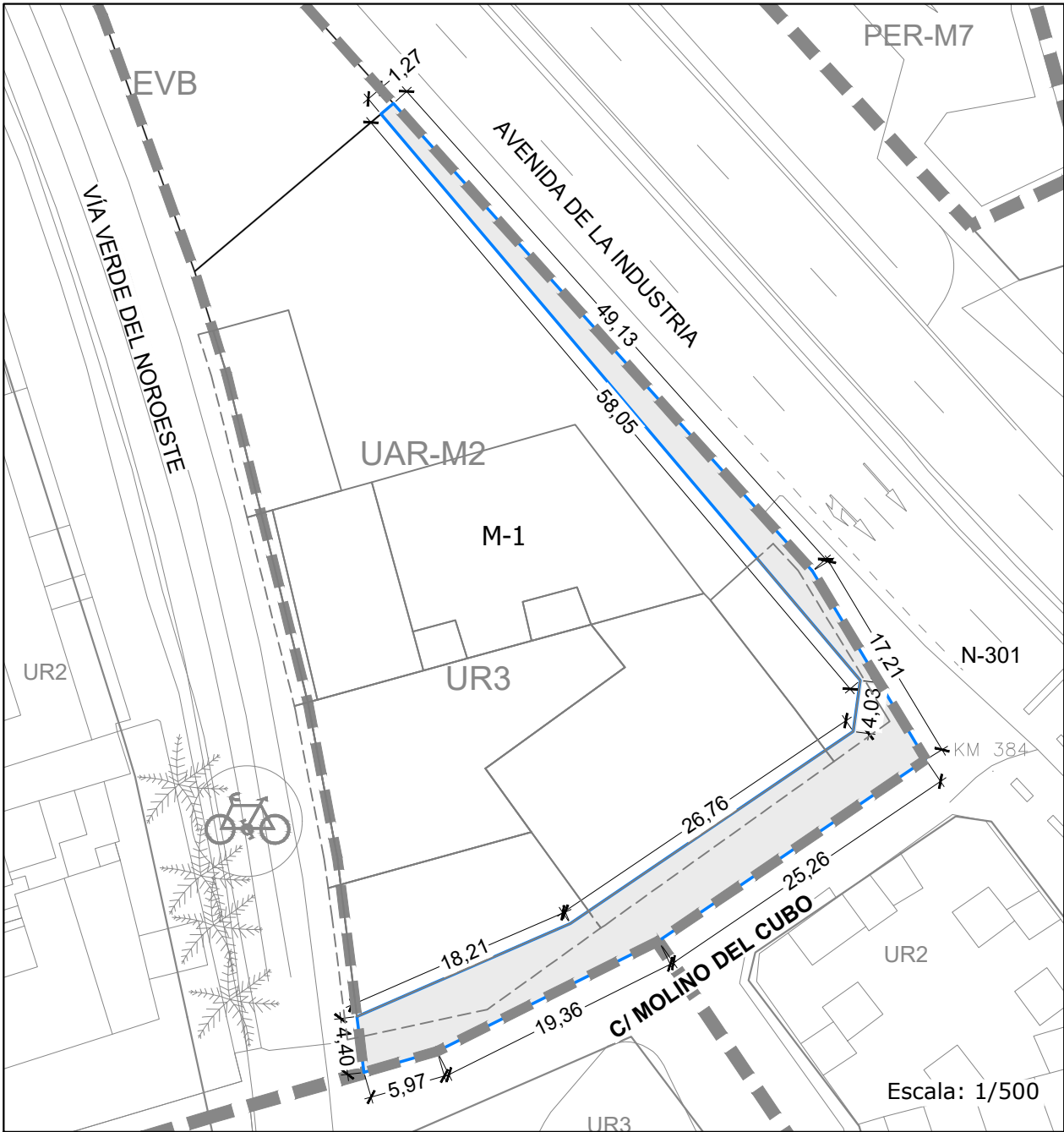
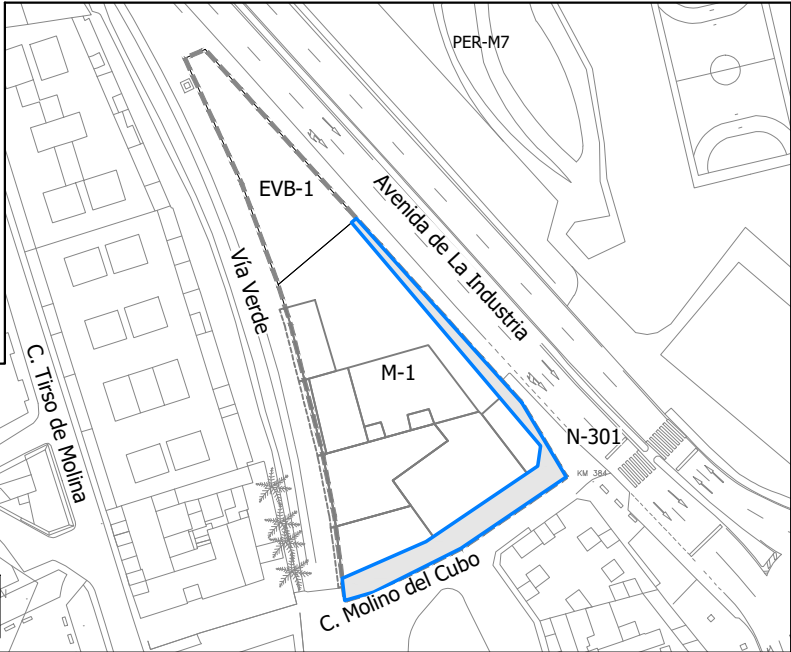
ORDENANZA DE LA RED VIARIA
CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO:
Estas condiciones serán las establecidas con carácter general en el municipio para el viario público.
CONDICIONES DE DOMINIO:
Tras la aprobación y formalización del proyecto de reparcelación, el suelo correspondiente a la red viaria pasará a ser de dominio público. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, el ayuntamiento procederá a la recepción de dichas obras, entre las cuales se encuentra la red viaria

CARGAS:
- Esta parcela queda exenta de cargas de urbanización

DICIEMBRE DE 2024

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ JIMÉNEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos


UBICACIÓN DE PARCELAS EN EL ÁMBITO
S/E



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

ANEXO

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

ANEXO 1:

**Convenio entre los propietarios para el desarrollo urbanístico de la
Unidad de Actuación UAR-M2 del PGMO de Molina de Segura,
actuando mediante el Sistema de Concertación Directa**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

**CONVENIO ENTRE LOS PROPIETARIOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA,
ACTUANDO MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN DIRECTA**

REUNIDOS

De una parte:

- **Don José García López**, con NIF: 74.325.782-V y domicilio en Calle Paseo Rosales, 29 3º-A 30500 Molina de Segura (Murcia)

De otra parte:

- **Don Luciano García López**, con NIF: 74.332.865-Q y domicilio en Avenida de Madrid, 3 2º-A, 30500 Molina de Segura (Murcia)

De otra parte:

- **Don Juan de Dios García López**, con NIF: 74.299.562-V y domicilio en Calle Nueva, 7 30500 Molina de Segura (Murcia)

EXPONEN

I.- Que Don José García López, Don Luciano García López y Don Juan de Dios García López, son dueños por terceras e iguales partes indivisas en pleno dominio de las siguientes fincas registrales:

1 - FINCA REGISTRAL N.º 17.821, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 1, REFERENCIA CATASTRAL: 7027501XH5172E0001LB

DESCRIPCION. *Un trozo de tierra riego moreral, en término de Molina de Segura, sitio del Paraíso, con una superficie de dieciocho áreas, cincuenta y cinco centiáreas. Hacen constar los comparecientes que sobre dicha finca existe una construcción destinada a almacén, vivienda y comercio cuya declaración de obra se realizará en un momento posterior.*

- Linderos: NORTE y ESTE, Carretera de circunvalación; SUR, herederos de Don Rogelio Gil Funes; y OESTE, Ferrocarril de Caravaca.

- Título: *Por compra en virtud de escritura otorgada en Murcia, el día 23 de abril de 1976, ante el notario don José Julio Barrenechea Maraver, con el número 1.131 de protocolo.*

- Inscripción- *Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA DOS, Tomo 1.271, Libro 490, Folio 126, Finca 17.821, Inscripción 2ª.*

- Su Valor: *NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (927.500,00 €).*

2 - FINCA REGISTRAL N.º 15.277, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 5, REFERENCIA CATASTRAL: 7027505XH5172E0001OB

DESCRIPCION. Un trozo de tierra en término de Molina de Segura, partido del Paraíso, que ocupa **mil ochenta y cinco metros cuadrados (1.085,00 m²)**. Hacen constar los comparecientes que sobre dicha finca existe una construcción destinada a almacén, oficinas y comercio cuya declaración de obra realizarán en un momento posterior.

- Linderos: NORTE, más terrenos de Don Luciano García Puche; SUR, calle de nueva creación, propiedad y en terrenos de la mayor de que ésta se segregó y con Don José María Pérez Vicente; ESTE, carretera de Madrid-Cartagena; y OESTE, línea férrea Murcia-Caravaca, este lindero se fijará a cinco metros medidos desde el eje de dicha línea férrea.

- Título: El de compra a "Automóviles Guillot, S. A.", en virtud de escritura otorgada en esta villa, el día 31 de marzo de 1981, ante el Notario don Juan Guardiola más, con el número 581 de protocolo.

- Inscripción- Registro de la Propiedad de MOLINA DE SEGURA N.º 2, Tomo 469, Libro 115, Folio 145, Finca 15.277, Inscripción 2ª.

- Su Valor: QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (542.500,00 €)

3 - FINCA REGISTRAL N.º 80.803, EQUIVALENTE A LA PARCELA CATASTRAL 6, REFERENCIA CATASTRAL: 7027506XH5172E0001KB

DESCRIPCION. Urbana: Almacén. Terreno en término de Molina de Segura, Murcia, Avenida de La Industria, número 15-C-UAR-M2. Tiene una superficie de **treinta y ocho metros cuadrados**. En la actualidad y según datos catastrales, ocupando la totalidad de la finca descrita existe una **construcción** con una antigüedad de 1980, destinada a **ALMACÉN**, en planta baja sobre rasante, cubierta de tejado, con una superficie total construida de treinta y ocho metros cuadrados y cuyos linderos son los indicados anteriormente. La lista de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la porción de suelo ocupada por la referida construcción, según Catastro, es: 656924.14 4212616.28 656921.41 4212621.55 656925.45 4212623.29

LISTA DE COORDENADAS GEORREFENCIADAS QUE COMPRENDEN LA REPRESENTACION GRAFICA DE ESTA FINCA:

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((656924.14 4212616.28, 656921.41 4212621.55, 656925.45 4212623.29, 656931.24 4212616.44, 656924.14 4212616.28)))

ESTADO DE COORDINACIÓN: Coordinado con catastro

- Linderos: Norte y Este, terreno sin identificar catastralmente, según plano catastral 15C; Sur, parcela Carretera Madrid-Cartagena 15B, titular catastral Luciano García López; y Oeste, parcela 9506 del polígono 18, titular catastral Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

- Titularidad:

Don José García López, con NIF 74.325.782-V, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

- Inscripción- 1ª, Tomo: 2.067, Libro: 1.098, Folio: 217, Fecha: 24 de febrero de 2022.

Don Luciano García López, con NIF 74.332.865-Q, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

- Inscripción- 1ª, Tomo: 2.067, Libro: 1.098, Folio: 217, Fecha: 24 de febrero de 2022.

Don Juan de Dios García López, con NIF 74.299.562-V, en cuanto a **1/3 (33,33%) DEL PLENO DOMINIO** con carácter privativo.

Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 26 de enero de 2022, ante el/la Notario Don Francisco Coronado Fernández con número de protocolo 90/2022.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Molina de Segura, ante el Notario Don Francisco Coronado Fernández con protocolo 90, el día 26 de enero de 2022, según la Inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022, al Folio 217 de Libro 1.098, Tomo 2.067 del Archivo.

NOTIFICACIÓN OBRA NUEVA:

A) Practicada la **NOTIFICACIÓN** al Ayuntamiento del término municipal donde la finca radica, prevista en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, tras su redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2015, de 30 de octubre, al haberse inscrito la obra nueva por antigüedad sin que la misma se haya justificado por documento administrativo del que resulte su legalidad, quedando sujeta a la letra C) de dicho artículo.

B) Realizada la **COMUNICACIÓN** de la práctica de la inscripción de obra nueva efectuada en esta finca a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según lo previsto en el artículo 65.3 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Cargas vigentes:

Limitación consistente en las restricciones del Art. 207 de la Ley Hipotecaria, según la inscripción 1ª, de fecha 24 de febrero de 2022.

II.- Que las fincas anteriormente descritas constituyen la totalidad de la superficie del ámbito de la Unidad de Actuación, "UAR-M2" (Uso Global Residencial) del PGMO de Molina de Segura, excluyendo los terrenos de dominio público. Dicha unidad de suelo urbano tiene una superficie total según la ficha urbanística del PGMO de 2.782,00 m², aunque la superficie real medida es de 2.831,25 m², y una edificabilidad de 8.680,45 m²t.

III.- Que los propietarios de la citada Unidad están interesados en su desarrollo urbanístico mediante el sistema de Concertación Directa, regulado en el artículo 204 de la LOTURM, y para ello, han acordado la firma del presente convenio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 204.3.c.1 de la LOTURM.

CLAUSULAS

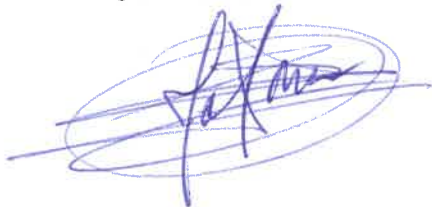
PRIMERA. - En cumplimiento del artículo 204 de la LOTURM, los firmantes del presente convenio garantizan solidariamente la actuación, asumiendo el papel de urbanizador y responsabilizándose ante la Administración de manera solidaria.

SEGUNDA. - El porcentaje de participación de cada propietario en los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas (derechos y deberes) durante el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación es el siguiente:

- DON JOSÉ GARCÍA LÓPEZ: 33,33 % DE LA PROPIEDAD
- DON LUCIANO GARCÍA LÓPEZ: 33,33 % DE LA PROPIEDAD
- DON JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ: 33,33 % DE LA PROPIEDAD

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

Y en prueba de conformidad y aceptación lo firman los interesados, a un solo efecto, en Molina de Segura, a 10 de enero de 2025



Fdo.: José García López



Fdo.: Luciano García López



Fdo.: Juan de Dios García López

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE
SEGURA**

**DOCUMENTO VII:
PLANOS**

DOCUMENTO VII.- PLANOS

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- Situación y emplazamiento.
- I.2.- Planeamiento vigente. Plano n.º 2.009-4-2 del PGMO
- I.3.- Delimitación de la edificabilidad según planeamiento vigente.
- I.4.- Estado actual sobre cartografía.
- I.5.- Estado actual sobre imagen aérea.
- I.6.- Fincas iniciales.

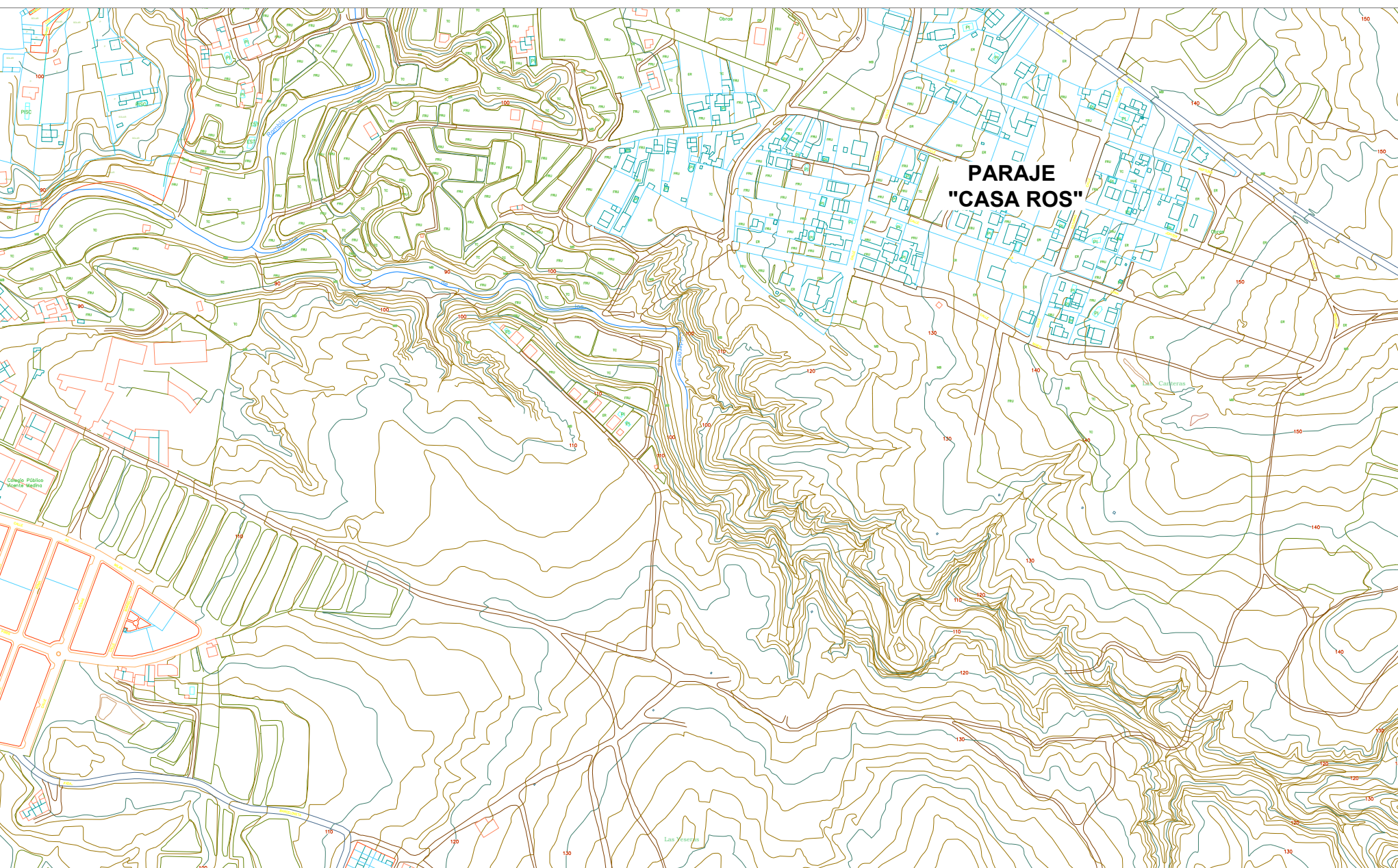
PLANOS DE PROYECTO

- P.1.- Planta de parcelas adjudicadas.
- P.2.- Replanteo de parcelas adjudicadas.
- P.3.- Superpuesto de fincas iniciales y parcelas adjudicadas.
- P.4.- Planta de cesiones al municipio.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

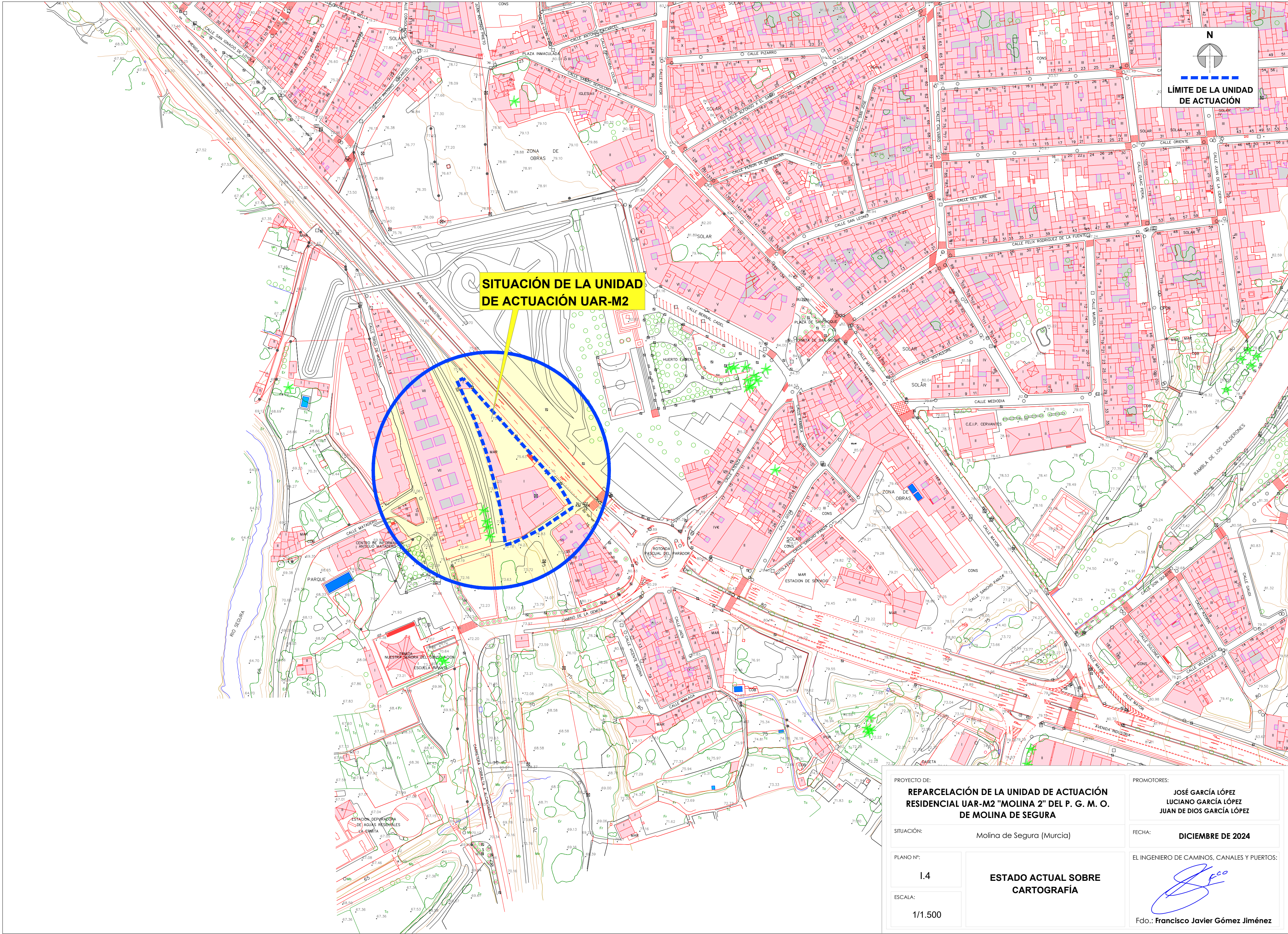
PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- Situación y emplazamiento.
- I.2.- Planeamiento vigente. Plano n.º 2.009-4-2 del PGMO
- I.3.- Delimitación de la edificabilidad según planeamiento vigente.
- I.4.- Estado actual sobre cartografía.
- I.5.- Estado actual sobre imagen aérea.
- I.6.- Fincas iniciales.



TÉRMINO MUNICIPAL
DE ALGAZAS

PROYECTO DE: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O. DE MOLINA DE SEGURA		PROMOTORES: JOSÉ GARCÍA LÓPEZ LUCIANO GARCÍA LÓPEZ JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ	
SITUACIÓN: Molina de Segura (Murcia)		FECHA: DICIEMBRE DE 2024	
PLANO Nº: 1.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		
ESCALA: 1/5.000			
		EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:  Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez	



SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAR-M2

N
LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

PROYECTO DE:
REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O. DE MOLINA DE SEGURA

PROMOTORES:
**JOSÉ GARCÍA LÓPEZ
LUCIANO GARCÍA LÓPEZ
JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ**

SITUACIÓN: Molina de Segura (Murcia)

FECHA: **DICIEMBRE DE 2024**

PLANO Nº:

ESTADO ACTUAL SOBRE CARTOGRAFÍA

ESCALA:
1/1.500

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez

FINCAS INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"								
Orden Finca Registra' (Descripción de fincas)	Parcela Catastral	Ubicación	Referencia Catastral	Finca Registral	Propietario	Superficie catastro (m²)	Superficie registral (m²)	Superficie en procedim iento Incluida la parte proporcional del suelo de Dom inio Público (m²)
1	1	Av. De la Industria 15(B)	7027501XH5172E0001LB	17.821	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	1.658,00	1.855,00	1.762,75
2	5	Av. De la Industria 15(A)	7027505XH5172E0001OB	15.277		967,00	1.085,00	1.028,10
3	6	Av. De la Industria 15(C)	7027506XH5172E0001KB	80.803		38,00	38,00	40,40
						TOTALPARCELAS		2.831,25



RESUMEN NUMÉRICO DE SUPERFICIES INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"		
Propietario	Incluida la parte proporcional del suelo de Dom inio Público	
	Superficie en procedimiento. (m²)	% de la Superficie en procedimiento
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	2.831,25	100,00%
	2.831,25	100,00%

LEYENDA

José García López (33,33% de la propiedad)
Luciano García López (33,33% de la propiedad)
Juan de Dios García López (33,33% de la propiedad)

Suelo dominio público

Parcela catastral según medición topográfica

PROYECTO DE:
REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O. DE MOLINA DE SEGURA

SITUACIÓN:
Molina de Segura (Murcia)

PLANO Nº:
I.6

ESCALA:
1/1.000

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

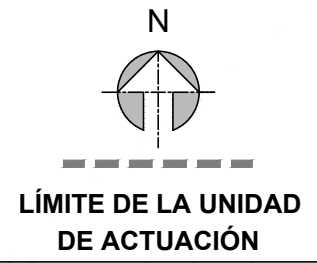
PROMOTORES:
**JOSÉ GARCÍA LÓPEZ
LUCIANO GARCÍA LÓPEZ
JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ**

FECHA:
DICIEMBRE DE 2024

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

Fdo.: **Francisco Javier Gómez Jiménez**

FINCAS INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"								
Orden Finca Registra' (Descripción de fincas)	Parcela Catastral	Ubicación	Referencia Catastral	Finca Registral	Propietario	Superficie catastro (m²)	Superficie registral (m²)	Superficie en procedim iento Incluida la parte proporcional del suelo de Dom inio Público (m²)
1	1	Av. De la Industria 15(B)	7027501XH5172E0001LB	17.821	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	1.658,00	1.855,00	1.762,75
2	5	Av. De la Industria 15(A)	7027505XH5172E0001OB	15.277		967,00	1.085,00	1.028,10
3	6	Av. De la Industria 15(C)	7027506XH5172E0001KB	80.803		38,00	38,00	40,40
						TOTALPARCELAS		2.831,25



RESUMEN NUMÉRICO DE SUPERFICIES INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"		
Propietario	Incluida la parte proporcional del suelo de Dom inio Público	
	Superficie en procedimiento. (m²)	% de la Superficie en procedimiento
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	2.831,25	100,00%
	2.831,25	100,00%

Finca registral: 80.803
Parcela catastral 6
Ref: 7027506XH5172E0001KB

Finca registral: 17.821
Parcela catastral 1
Ref: 7027501XH5172E0001LB

Finca registral: 15.277
Parcela catastral 5
Ref: 7027505XH5172E0001OB

SUELO DOMINIO PÚBLICO

LEYENDA



José García López (33,33% de la propiedad)
Luciano García López (33,33% de la propiedad)
Juan de Dios García López (33,33% de la propiedad)



Suelo dominio público



Parcela catastral incluida en la reparcelación

PROYECTO DE:

REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O.
DE MOLINA DE SEGURA

SITUACIÓN:

Molina de Segura (Murcia)

PLANO Nº:

I.6

ESCALA:

1/1.000

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROMOTORES:

JOSÉ GARCÍA LÓPEZ
LUCIANO GARCÍA LÓPEZ
JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ

FECHA:

DICIEMBRE DE 2024

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL MOLINA 2 "UAR-M2" DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

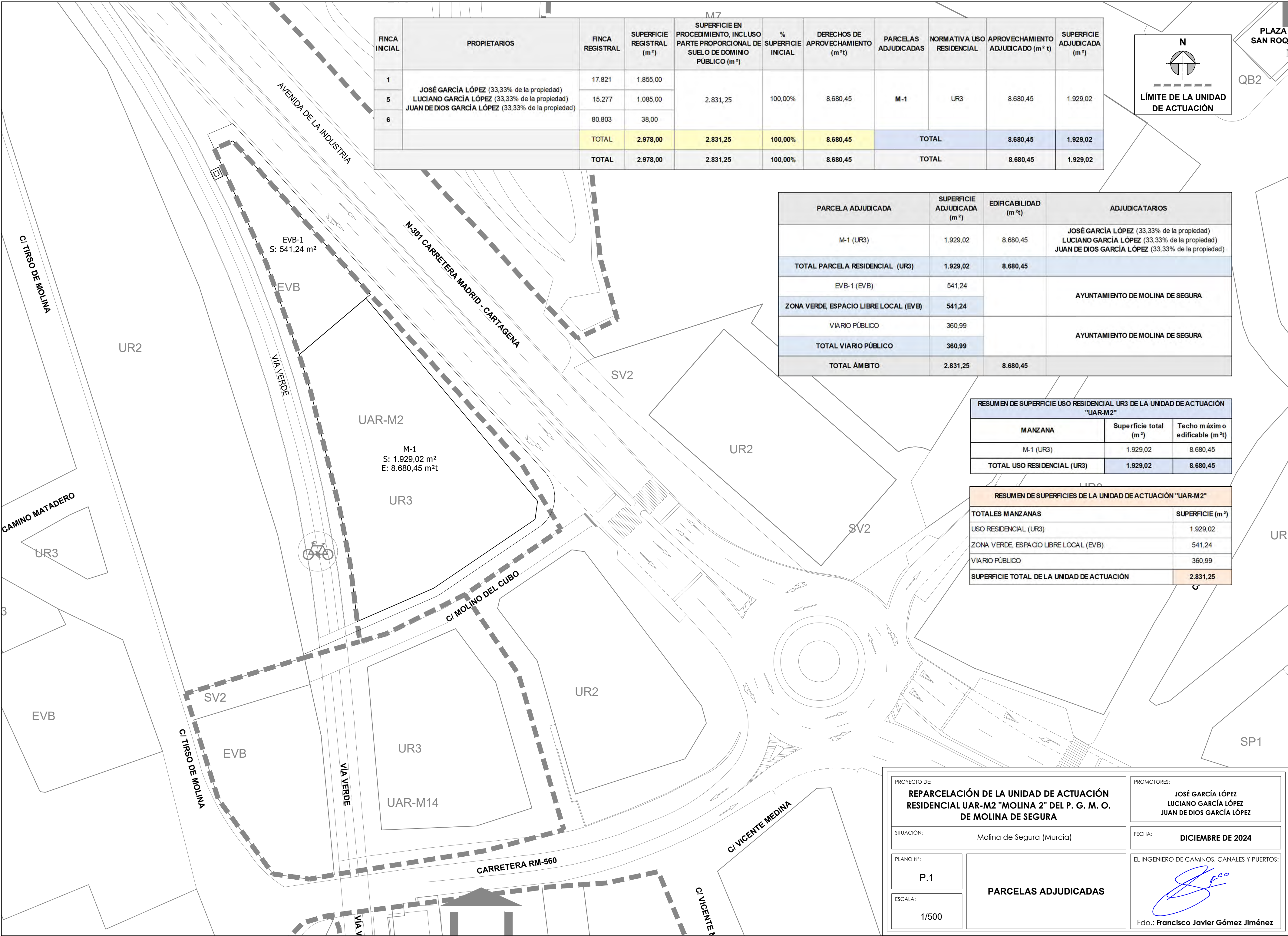
PLANOS DE PROYECTO

P.1.- Planta de parcelas adjudicadas.

P.2.- Replanteo de parcelas adjudicadas.

P.3.- Superpuesto de fincas iniciales y parcelas adjudicadas.

P.4.- Planta de cesiones al municipio.



FINCA INICIAL	PROPIETARIOS	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)	SUPERFICIE EN PROCEDIMIENTO, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (m²)	% SUPERFICIE INICIAL	DERECHOS DE APROVECHAMIENTO (m²t)	PARCELAS ADJUDICADAS	NORMATIVA USO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)
1	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	17.821	1.855,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	M-1	UR3	8.680,45	1.929,02
5		15.277	1.085,00							
6		80.803	38,00							
			TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL	8.680,45	1.929,02
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02



PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	ADJUDICATARIOS
M-1 (UR3)	1.929,02	8.680,45	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02	8.680,45	
EV-B-1 (EV-B)	541,24		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE LOCAL (EV-B)	541,24		
VÍARIO PÚBLICO	360,99		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
TOTAL VIARIO PÚBLICO	360,99		
TOTAL ÁMBITO	2.831,25	8.680,45	

RESUMEN DE SUPERFICIE USO RESIDENCIAL UR3 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAR-M2"		
MANZANA	Superficie total (m²)	Techo máximo edificable (m²t)
M-1 (UR3)	1.929,02	8.680,45
TOTAL USO RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02	8.680,45

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAR-M2"	
TOTALES MANZANAS	SUPERFICIE (m²)
USO RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02
ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE LOCAL (EV-B)	541,24
VÍARIO PÚBLICO	360,99
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	2.831,25

PROYECTO DE:
REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O. DE MOLINA DE SEGURA

SITUACIÓN: Molina de Segura (Murcia)

PLANO Nº:
P.1

ESCALA:
1/500

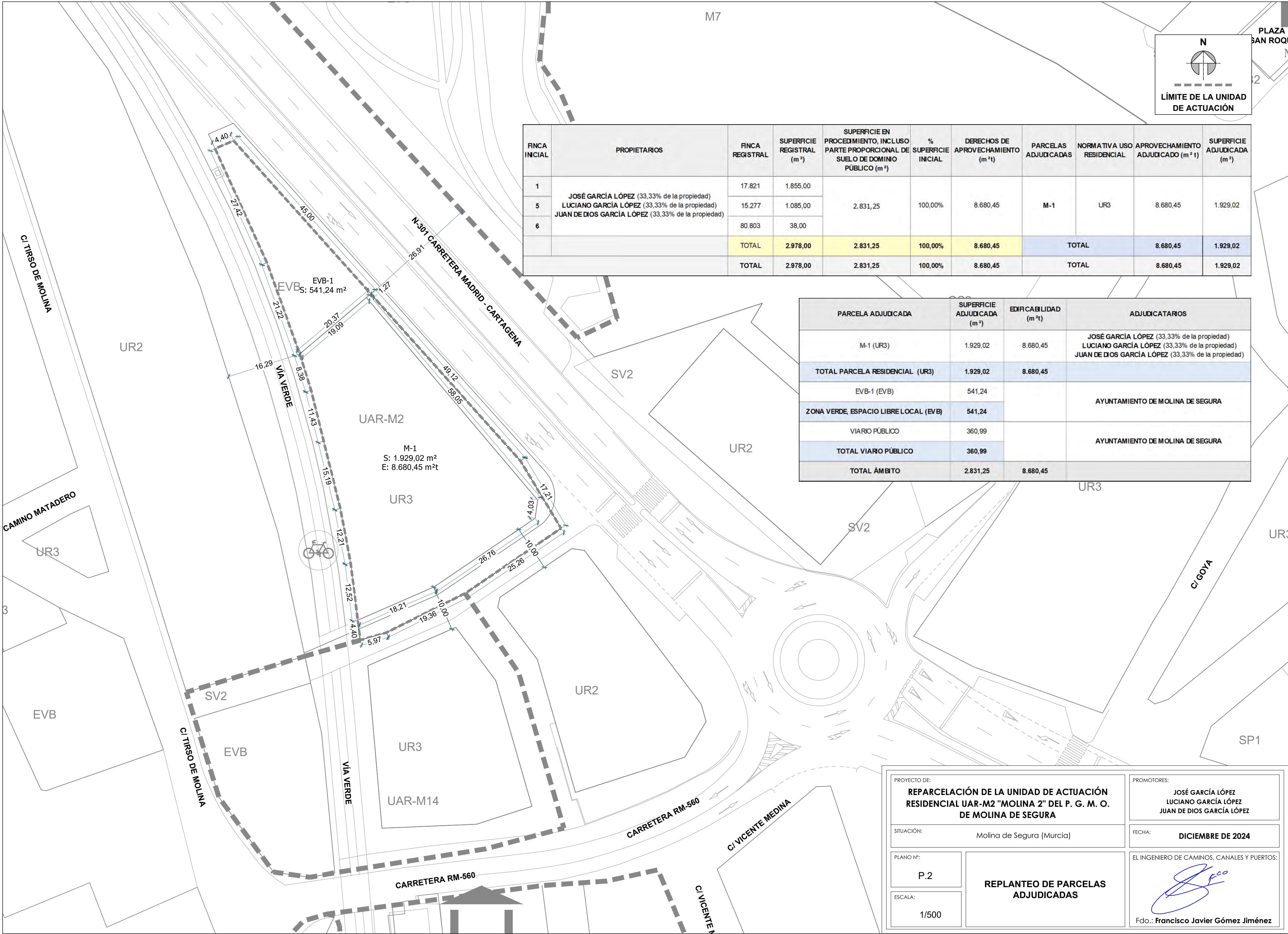
PARCELAS ADJUDICADAS

PROMOTORES:
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ
LUCIANO GARCÍA LÓPEZ
JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ

FECHA: DICIEMBRE DE 2024

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:


Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez



FINCA INICIAL	PROPIETARIOS	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m ²)	SUPERFICIE EN PROCEDIMIENTO, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (m ²)	% SUPERFICIE INICIAL	DERECHOS DE APROVECHAMIENTO (m ² t)	PARCELAS ADJUDICADAS	NORMATIVA USO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m ² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ²)
1	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	17.821	1.855,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	M-1	UR3	8.680,45	1.929,02
5		15.277	1.085,00							
6		80.803	38,00							
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02

PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	ADJUDICATARIOS
M-1 (UR3)	1.929,02	8.680,45	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02	8.680,45	
EV-B-1 (EV-B)	541,24		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE LOCAL (EV-B)	541,24		
VIARIO PÚBLICO	360,99		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
TOTAL VIARIO PÚBLICO	360,99		
TOTAL ÁMBITO	2.831,25	8.680,45	

PROYECTO DE:
REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O. DE MOLINA DE SEGURA

SITUACIÓN:
Molina de Segura (Murcia)

PLANO Nº:
P.2

ESCALA:
1/500

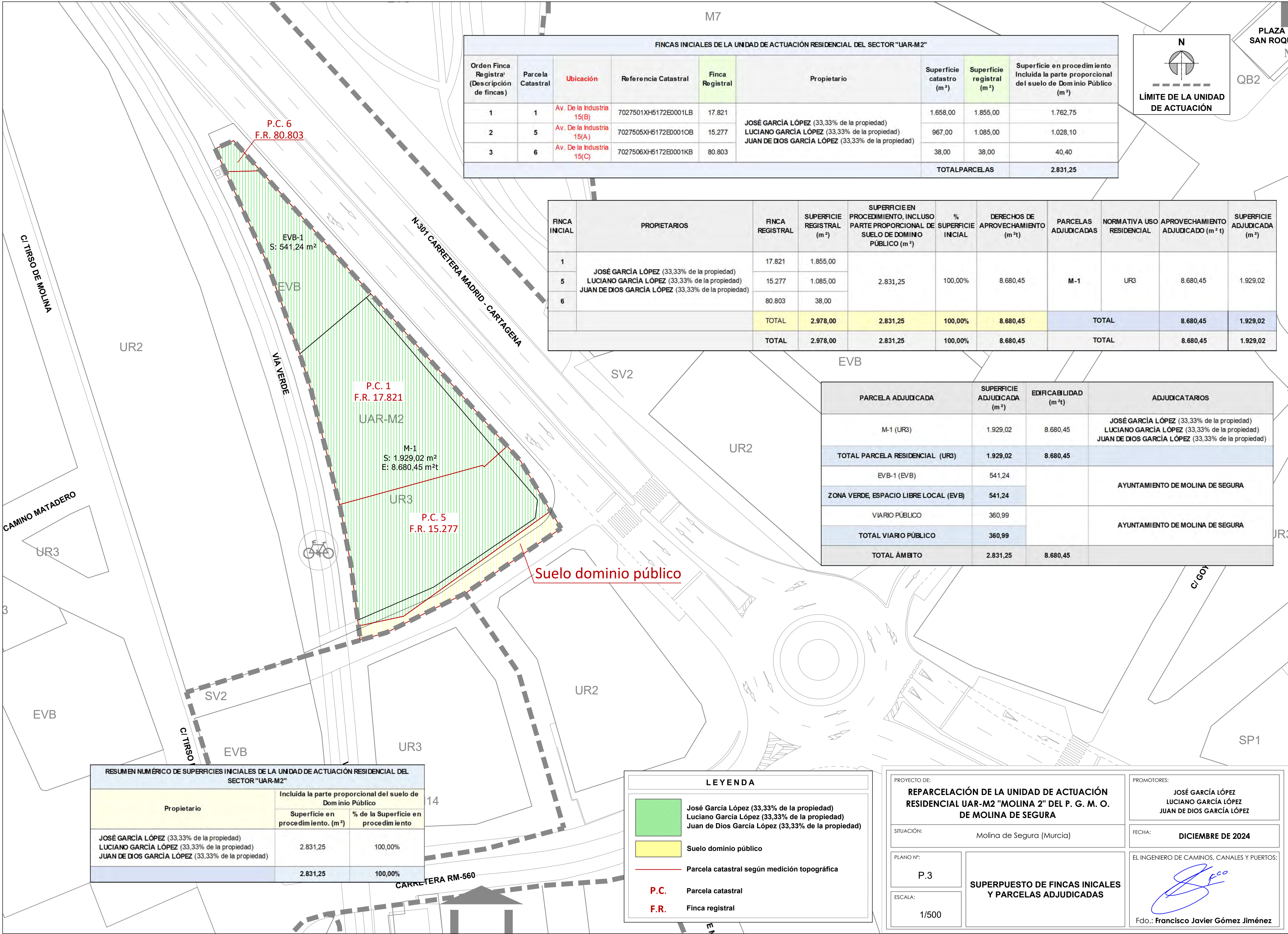
PROMOTORES:
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ
LUCIANO GARCÍA LÓPEZ
JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ

FECHA:
DICIEMBRE DE 2024

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez

REPLANTEO DE PARCELAS ADJUDICADAS



FINCAS INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"								
Orden Finca Registral' (Descripción de fincas)	Parcela Catastral	Ubicación	Referencia Catastral	Finca Registral	Propietario	Superficie catastro (m²)	Superficie registral (m²)	Superficie en procedimiento Incluida la parte proporcional del suelo de Dominio Público (m²)
1	1	Av. De la Industria 15(B)	7027501XH5172E0001LB	17.821	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	1.658,00	1.855,00	1.762,75
2	5	Av. De la Industria 15(A)	7027505XH5172E0001OB	15.277		967,00	1.085,00	1.028,10
3	6	Av. De la Industria 15(C)	7027506XH5172E0001KB	80.803		38,00	38,00	40,40
						TOTAL PARCELAS		2.831,25

FINCA INICIAL	PROPIETARIOS	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m ²)	SUPERFICIE EN PROCEDIMIENTO, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (m ²)	% SUPERFICIE INICIAL	DERECHOS DE APROVECHAMIENTO (m ² t)	PARCELAS ADJUDICADAS	NORMATIVA USO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m ² t)	SUPERFICIE ADJUDICADA (m ²)
1	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	17.821	1.855,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	M-1	UR3	8.680,45	1.929,02
5		15.277	1.085,00							
6		80.803	38,00							
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02
		TOTAL	2.978,00	2.831,25	100,00%	8.680,45	TOTAL		8.680,45	1.929,02

PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	ADJUDICATARIOS
M-1 (UR3)	1.929,02	8.680,45	JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL (UR3)	1.929,02	8.680,45	
EVB-1 (EVB)	541,24		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE LOCAL (EVB)	541,24		
VIARIO PÚBLICO	360,99		AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA
TOTAL VIARIO PÚBLICO	360,99		
TOTAL ÁMBITO	2.831,25	8.680,45	

RESUMEN NUMÉRICO DE SUPERFICIES INICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL DEL SECTOR "UAR-M2"		
Propietario	Incluida la parte proporcional del suelo de Dominio Público	
	Superficie en procedimiento. (m²)	% de la Superficie en procedimiento
JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) LUCIANO GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad) JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ (33,33% de la propiedad)	2.831,25	100,00%
	2.831,25	100,00%

LEYENDA	
	José García López (33,33% de la propiedad) Luciano García López (33,33% de la propiedad) Juan de Dios García López (33,33% de la propiedad)
	Suelo dominio público
	Parcela catastral según medición topográfica
P.C.	Parcela catastral
F.R.	Finca registral

PROYECTO DE: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL UAR-M2 "MOLINA 2" DEL P. G. M. O. DE MOLINA DE SEGURA		PROMOTORES: JOSÉ GARCÍA LÓPEZ LUCIANO GARCÍA LÓPEZ JUAN DE DIOS GARCÍA LÓPEZ
SITUACIÓN: Molina de Segura (Murcia)		FECHA: DICIEMBRE DE 2024
PLANO Nº: P.3	SUPERPUESTO DE FINCAS INICIALES Y PARCELAS ADJUDICADAS	EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS: Fdo.: Francisco Javier Gómez Jiménez
ESCALA: 1/500		

