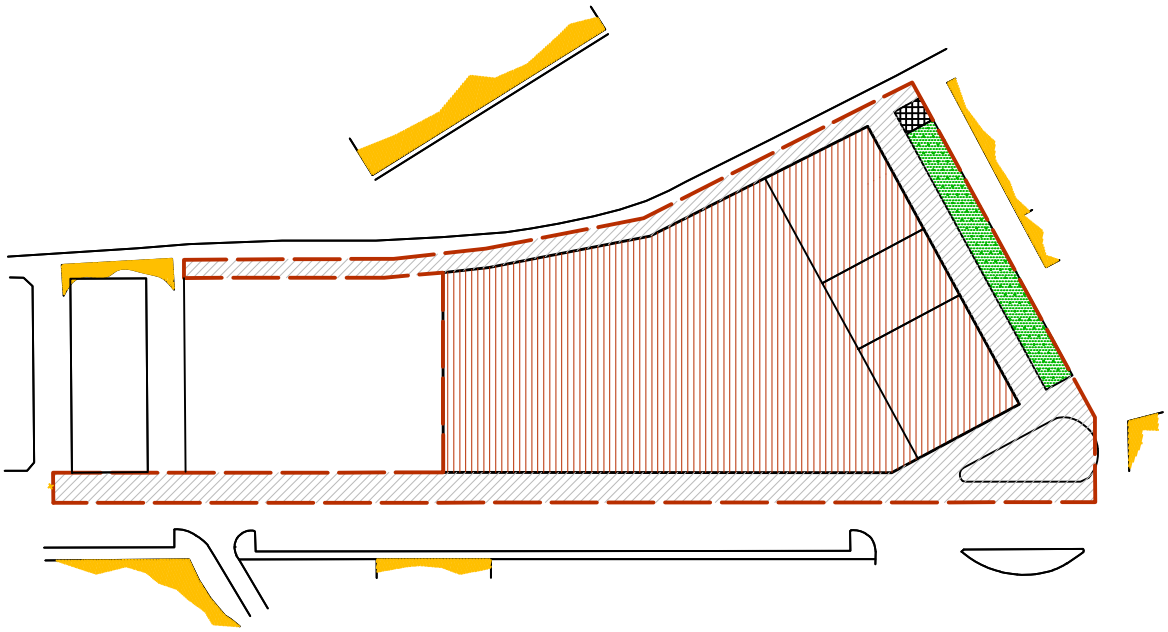
PROYECTO
DE
REPARCELACION
MODIFICADO II

DE LA UNIDAD DE ACTUACION
SC12b DEL P.G.M.O. DE MULA
MURCIA



PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A. SC12b

SITUACION: MULA (MURCIA)

ARQUITECTO: FRANCISCO RUIZ-GIJON PEREZ

PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO II
DE LA U.A. SC 12b
P.G.M.O. DE MULA

Francisco Ruiz-Gijón y Pérez. Arquitecto

MEMORIA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO II
DE LA U.A. SC 12b
P.G.M.O. DE MULA

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS.

1.1.- ANTECEDENTES.

El Proyecto de Reparcelación (Modificado I) de la Unidad de Actuación SC 12b del Plan General Municipal de Ordenación de Mula, obtuvo su aprobación definitiva por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mula adoptado en sesión ordinaria celebrada el 22 de Marzo de dos mil dieciocho (22/03/2018), publicado en el BORM 104 de 8 de mayo de 2018. Contra esa aprobación definitiva se interpuso un recurso contencioso-administrativo con la intención de incluir en el ámbito reparcelatorio dos fincas propiedad de D. Emitida sentencia se admitió el recurso considerando válida la inclusión de las dos fincas y anulando la aprobación definitiva de el Proyecto de Reparcelación (Modificado I) de la Unidad de Actuación SC 12b del P.G.M.O. de Mula.

En consecuencia, mediante la presente modificación II se procede a la ejecución voluntaria por parte de la Junta de Compensación de la Sentencia de 1 de febrero de 2021 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 1 de Murcia, en el P.O. 238/2018, cuyo FALLO establece: *"Estimo el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mula que aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación modificado de la Unidad de Actuación SC12b del PGMO, excluyendo las fincas propiedad del actor nº 456 y Nº 10.036 del Registro de la Propiedad de Mula, que se ANULA por no ser conforme a derecho. Declaro que D.*

José tiene derecho a que se incluyan en el proyecto de reparcelación modificado de la Unidad de Actuación SC12b del PGMO de Mula las dos fincas de su propiedad antes mencionadas con todos los derechos inherentes a dicho reconocimiento."

El presente Proyecto de Reparcelación (Modificado II) de la mencionada Unidad de Actuación SC 12b del P.G.M.O. de Mula, trae su causa, por tanto, en la inclusión en el ámbito reparcelatorio de las dos fincas propiedad de D. , variaciones por tanto habidas en los propietarios y fincas iniciales, lo que necesariamente conlleva la variación de las fincas adjudicadas.

El Programa de Actuación, los Estatutos y el cambio de sistema a compensación de la Unidad de Actuación SC 12b del P.G.M.O. de Mula, fue aprobado definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mula en sesión celebrada el día 1 de Diciembre de 2005, publicado en el BORM nº 50 el día 1 de Marzo de 2006.

El Pleno de la Corporación con fecha 26 de Octubre de 2006 acordó aprobar la constitución de la Junta de Compensación de la citada U.A. SC12b del Plan General de Ordenación de Mula y su inscripción con el número de asiento 9 así como sus órganos de gobierno y administración en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Posteriormente se constituyó la Junta de Compensación de la citada U.A. SC12b en fecha 26 de septiembre de 2006, ante la Notaria de Mula Dña. Virginia Pastor Cruz, en Escritura Pública con número de

Protocolo 2823, que asumió la condición de urbanizador del ámbito reparcelado mediante el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado en su día.

1.2.- OBJETIVOS.

Los objetivos del presente Proyecto de Reparcelación Modificado son los siguientes:

a) Fijar y efectuar la cesión de terrenos de servicios urbanos y zona verde al Ayuntamiento, así como el 10% del aprovechamiento urbanístico.

b) Efectuar la cesión de los terrenos correspondientes a viario, equipamientos, zonas verdes y áreas peatonales.

c) Situar las parcelas en que haya de ubicarse el 10% de cesión obligatoria correspondiente a aprovechamiento lucrativo.

d) Establecer la equidistribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios, plasmada en la cuenta de liquidación provisional.

2.- BASE LEGAL Y REGLAMENTARIA:

Ley 13/2015, de 30 de Marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El artículo 206 y siguientes regulan el sistema de compensación y en el artículo 207.1 se establece que *"La iniciativa para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación corresponde a los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público".*

El artículo 211.1 dispone que *"la Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación".*

Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En todo lo que no se oponga a la **Ley 13/2015, de 30 de Marzo**.

Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto por el que se aprobó el Reglamento de Gestión para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Plan General Municipal de Ordenación de Mula y U.A. SC 12b.

3. PROCEDIMIENTO:

El presente Proyecto de Reparcelación Modificado II ha sido redactado por el arquitecto Francisco Ruiz-Gijón y Pérez, por encargo de la Junta de Compensación de la U.A. SC12b, quedando sujeto a aprobación por el Ayuntamiento de Mula.

La tramitación de este Proyecto de Reparcelación Modificado II, su aprobación e inscripción, se regulará según lo dispuesto en los Artículos 202 y 203 de la Ley 13/2015, de 30 de Marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y el Reglamento de Gestión Urbanística y demás legislación de aplicación.

4.- DELIMITACIÓN.

La delimitación del sector correspondiente a la U.A. SC 12b coincide y se ajusta al ámbito previsto para la citada Unidad de Actuación por el P.G.M.O de Mula y la segregación aprobada.

La Unidad de Actuación SC 12b, por su lado Norte linda con el Camino Viejo de Murcia.

Por su lado Sur, linda con la Carretera de Murcia a la Puebla de D. Fadrique.

Por su lado Este, resto de suelo urbano calle por medio.

Y por su lado Oeste linda con Finca de María y Antonio Gutiérrez Reyes.

La superficie de la U.A. 12b es de 14.732,00 m^2, desglosados en el Anexo de datos numéricos.

5.- ESTADO ACTUAL

Las fincas que comprenden los terrenos objeto de la U.A. SC 12b, son unas tierras de riego en blanco, antes con arbolado, con una casa cortijo sin número, en estado ruinoso e inservible. La accesibilidad es total desde cualquier linde.

6.- DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES ORIGINARIAS (DE APORTACIÓN):

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 7 del D. 1093/1997, de 4 de julio y el art. 172 del Reglamento de Gestión, se procede a la descripción de las propiedades según los títulos aportados, con expresión, en su caso de las cargas y gravámenes que las afectan.

6.1.- FINCA REGISTRAL Nº 30387

1.-DESCRIPCIÓN: URBANA.- UNA TIERRA riego en blanco, con casa cortijo sin número, en estado ruinoso e inservible, situada en el término municipal de Mula, su huerta y pago Los Cuartos, que linda:

Tiene una superficie de UNA HECTÁREA VEINTIOCHO ÁREAS Y SETENTA Y DOS CENTIÁREAS Y CUARENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de MULA, finca número 30387, al tomo 1822, libro 420, folio 144, inscripción 9ª.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.
TITULAR:
REFERENCIA CATASTRAL: 3417001XH3131N0001KZ.

6.2.- FINCA REGISTRAL Nº 16485

2.-DESCRIPCIÓN: URBANA. TROZO DE TERRENO o solar para edificar, situado en el término de Mula, su huerta y pago de Los Cuartos,

. Tiene una superficie de trescientos cincuenta metros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Mula, libro 321, tomo 1442, folio 9, finca 16485, inscripción 8ª.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

TITULAR:

6.3.- FINCA REGISTRAL Nº 32219

3.-DESCRIPCIÓN: RUSTICA. TROZO DE TIERRA riego con albaricoqueros y ciruelos, situado en el término municipal de esta ciudad, su huerta y pago de Los Cuartos;

. Tiene una superficie de diecisiete áreas y veintiuna centiáreas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Mula, finca 32219, tomo 1822, libro 420, folio 224, inscripción 1ª.

CARGAS: AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Sujeta a Afección de Carácter fiscal.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot:A, de fecha 20 de Marzo de 2013, al folio 224, del Libro 420 del término municipal de

Mula, Tomo 1822 del Archivo, y en virtud del documento judicial expedido en Mula, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2, con número de Juicio 1, el 28 de Febrero de 2013.

OTRAS

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA B:

EMBARGO dimanante de procedimiento que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de los de Mula. Ejecución de Títulos Judiciales seguidos con el número 368/2012 Con en nombre

, en reclamación de OCHENTA MIL EUROS (80.000,00 €) de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más VEINTICUATRO MIL EUROS (24.000,00 €) fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución. Extendido en virtud de mandamiento expedido el día uno de septiembre de dos mil dieciséis, por dicho Juzgado.

Expedida Certificación de Cargas para la efectividad del embargo precedente, con fecha seis de junio de dos mil diecisiete, en virtud de mandamiento de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, dimanante de Ejecución de Títulos Judiciales nº 868/2012.

Anotación letra B, de fecha 6 de Marzo de 2017, al folio 224, del Libro 420 del término municipal de Mula, Tomo 1822 del Archivo, y en virtud del documento judicial de Anotación de E expedido en Mula, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN, Nº 2, con número de juicio 368, el 1 de Septiembre de 2016.

AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Sujeta a la Afección de Carácter Fiscal.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot:B, de fecha 6 de Marzo de 2017, al folio 224 del Libro 420 del término municipal de Mula, Tomo 1822 del Archivo, y en virtud del documento judicial expedido en Mula, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSCTRUCCIÓN Nº 2, con el número de juicio 368 de 1 de Septiembre de 2016.

TITULAR:

6.4.- FINCA REGISTRAL Nº 10.036

4.-DESCRIPCIÓN: RÚSTICA. UNA TIERRA riego en blanco en término de Mula, pago de Los Cuartos o Arboleja, que linda:

. Tiene de superficie Dos áreas, una centiárea y cincuenta decímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Mula, Finca 10036, inscripción 4ª, tomo 1188, libro 249.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

TITULAR: D. JOSÉ en pleno dominio.

6.5.- FINCA REGISTRAL Nº 456

5.-DESCRIPCIÓN: RÚSTICA. UNA TIERRA de riego con albaricoqueros y ciruelos, en término de Mula, su huerta y pago de Los Cuartos con una superficie de cuatro áreas y noventa centiáreas, que linda: o Arboleja,

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Mula, Finca nº 456, tomo 1188, libro 249, folio 117, inscripción 11ª,

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

TITULAR:

REFER. PARCELA	PROPIETARIO DNI	SUPERFICIE REGISTRAL					
		ESCRITURADA (m2)	CATASTRAL (m2)	REAL (m2)	APROV. URB. DERECHO (m2)	APROV. URB. NETO (m2)	PARTICIPACION %
1		12.872,45	12.761,00	12.066,71	5.580,85	5.022,77	81,908
2		350,00		333,57	154,28	138,85	2,264
3		1.721,00		1.640,22	758,60	682,74	11,134
4		201,50		201,50	93,19	83,87	1,368
5		490,00		490,00	226,63	203,97	3,326
	AYUNTAMIENTO DE MULA					681,36	
			TOTAL	14.732,00	6.813,55	6.813,55	100,00

De conformidad con el art. 93 del Reglamento de Gestión Urbanística no pueden adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable. El P.G.M.O. de Mula establece para este caso la parcela mínima en 600,00 metros cuadrados, por lo cual los titulares con derecho inferior carecen del derecho a que se les adjudiquen fincas independientes.

Atendida la estructura de la propiedad todos los propietarios recibirán su correspondiente aprovechamiento urbanístico en función a su cuota de participación, si bien podría ser necesario adjudicar alguna parcela en proindiviso, no modificándose los coeficientes de participación recibiendo cada uno de los miembros de la junta su correspondiente aprovechamiento, intentando adjudicar los menores proindivisos posibles. Al igual, en el supuesto de existir superficies sobrantes de suelo y no poder adjudicarse por la configuración de las manzanas a un solo propietario, se adjudicará en proindiviso.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

7.1. CRITERIOS PARA VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS.

7.1.1. MODULOS DE VALORACIÓN. VALOR DE SUELO SIN URBANIZAR:

Se realiza mediante el método del valor residual, estimando el precio medio de venta del m^2 construido a razón de 990,00 €/m^2 y una repercusión de suelo urbanizado del 20%.

. Valor venta m^2 construido…….. 990,00 €/m^2

. Repercusión del suelo urbanizado 20% …... 198,00 €/m^2

. Gastos de urbanización (IVA excluido) ….. 475.636,62 €

. Repercusión de la urbanización sobre m^2 construido …

475.636,62 €/6.813,55 m2 = 69,81 €/m^2

. Valor de repercusión del suelo no urbanizado por m^2 construido…

198,00 – 69,81 = 128,19 €/m^2

. Valor total suelo por edificación generada ……..

6.813,55x128,19= 873.428,97 €

. Valor suelo por m^2 parcela bruta …… $\frac{873.358,97}{14.732,00}$ = 59,28 €/m^2

7.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

7.2.1. VALORACIÓN OBRAS URBANIZACIÓN. DESGLOSE DE COSTOS

Urbanización con G.G., B.I. e IVA:	€
Demoliciones y Movimiento de Tierras	32.107,04
Red de Alcantarillado	68.800,81
Red de Agua Potable	45.867,20
Electrificación y telefonía	45.867,20
Alumbrado público	68.800,81
Pavimentación	160.535,20
Mobiliario Urbano y jardinería	18.346,88
Señalización	11.466,80
Seguridad y Salud	6.880,08
	458.671,98
Honorarios Profesionales con IVA	44.578,00
Gastos financieros	19.395,40
Notarías, Registros, etc.	29.093,10
TOTAL	551.738,48 €

Cuadro Resumen Costos de Urbanización U.A. SC 12b	
Urbanización	458.671,98 €
Honorarios Profesionales	44.578,00 €
Gastos Financieros	19.395,40 €
Notarías, Registros, etc.	29.093,10 €
TOTAL …	551.738,48 €

8.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES Y LOCALIZACIÓN DE DERECHOS.

En cumplimiento de los apartados b y c del art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística se procede seguidamente a relacionar las fincas resultantes de la ordenación incluyendo las que corresponden a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Mula, en mérito de lo que dispone la Ley 13/2015, de 30 de Marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, por las cesiones obligatorias y gratuitas de zonas verdes, vialidad y equipamientos. En esta relación se incluye el porcentaje de participación en el total del suelo de la Unidad de Actuación que se ejecuta.

Las parcelas resultantes de este Proyecto de Reparcelación Modificado II pondrán ser agregadas con otras, segregadas y divididas por los propietarios adjudicatarios de las mismas siempre y cuando cumplan el requisito establecido de parcela mínima no inferior a 600,00 metros cuadrados y que por su configuración, siguiendo los parámetros de la Unidad de Actuación, sea materialmente edificable.

Además, se ha de tener presente en todo momento que, siguiendo las prescripciones del Reglamento de Gestión Urbanística, la descripción de las fincas de resultado deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria (arts. 9 LH y 51 RH). Al ser un tema de casuística, las descripciones que siguen tienen tan solo un valor indicativo.

8.1.- FINCAS ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA.

8.1.1.- FINCA Nº 1.1.- RED VIARIA. VIARIO PUBLICO

Corresponde a los viales formados por calzadas, aceras y aparcamientos a ceder al Ayuntamiento de Mula, con una superficie de 4.599,93 m^2.

8.1.2.- FINCA Nº 1.2.- APARCAMIENTOS.

Corresponde a la zona con destino de aparcamiento público a ceder al Ayuntamiento de Mula, con una superficie de 616,45 m^2. Linda por el Norte con la parcela S de Servicios Públicos (Centro de Transformación) dentro de la U.A. SC12b. Por el Sur con la Carretera de Mula-Murcia. Por el Este con el resto del Suelo Urbano, calle por medio, y por el Oeste con las parcelas R-2, R-3 y R-4 calle de nueva creación por medio dentro de la U.A. SC12b.

8.1.3.- FINCA Nº 1.3.- SERVICIOS URBANOS.

Corresponde a la zona a ceder al Ayuntamiento de Mula para instalación de un Centro de Transformación con una superficie de 53,62 m^2. Linda por el Norte con el Camino Viejo de Murcia. Por el Sur con la parcela J destinada a Aparcamientos dentro de la U.A. SC12b. Por el Este con el resto del Suelo Urbano, calle por medio, y por el Oeste con la parcela R-3 calle de nueva creación por medio dentro de la U.A. SC12b.

8.2.- FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

8.2.1.- FINCA Nº 1.4.- RESIDENCIAL. PARCELA R-1.

Descripción: Trozo de Tierra situado en el Término Municipal de Mula, en la Unidad de Actuación SC 12b, parcela R-1, con una superficie de 6.967,64 m^2., correspondiéndole un techo edificable de 5.017,28 m^2 y que linda, al Norte, Camino Viejo de Murcia; Este, Parcelas R-2, R-3, y R-4 de la misma Unidad de Actuación; Sur, Carretera de Mula-Murcia; Oeste, Unidad de Actuación SC 12a.

Título: Le corresponde a: 100%
en virtud de adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación Modificado II de la Unidad de Actuación SC 12b de Mula.

Cargas Urbanisticas: Afecta al pago de 451.421,39 €, IVA incluido en concepto de gastos de Urbanización.

Usos Permitidos: Planta Sótano. Aparcamientos
Planta Baja. Viviendas y compatibles
Plantas restantes. Viviendas

Condiciones de Ordenación: Ordenanza 1c III-bis, según Estudio de Detalle Manzana Completa Parte de UUAA SC12a y SC12b), aprobado definitivamente el 28 de Julio de 2011. BORM nº 270 de 23 de Noviembre de 2011.
Residencial Exterior. Edificación aislada.
Altura máxima: 7 m. Dos Plantas

Edificabilidad: 5.017,28 m^2.

Proviene de la finca originaria **6.1**, registral nº. **30.387**.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

8.2.2.- FINCA Nº 1.5.- RESIDENCIAL. PARCELA R-2.

Descripción: Trozo de Tierra situado en el Término Municipal de Mula, en la Unidad de Actuación SC 12b, parcela R-2, con una superficie de 948,13 m^2., correspondiéndole un techo edificable de 682,74 m^2 y que linda, al Norte, Parcela R-4; Este, Parcela J de la misma Unidad de Actuación; Sur, Carretera de Mula-Murcia; Oeste, Parcela R-1.

Título

100%.

Cargas Urbanisticas: Afecta al pago de 61.430,56 €, IVA incluido en concepto de gastos de Urbanización.

Usos Permitidos: Planta Sótano. Aparcamientos
Planta Baja. Viviendas y compatibles
Plantas restantes. Viviendas

Condiciones de Ordenación: Ordenanza 1c III, según Estudio de Detalle Manzana Completa Parte de UUAA SC12a y SC12b), aprobado

definitivamente el 28 de Julio de 2011. BORM nº 270 de 23 de Noviembre de 2011.
Residencial Exterior. Edificación aislada.
Altura máxima: 10 m. Tres Plantas
Edificabilidad: 682,74 m^2.

Proviene de la finca originaria 6.3, registral nº. 32.219.

8.2.3.- FINCA Nº 1.6.- RESIDENCIAL. PARCELA R-3.

Descripción: Trozo de Tierra situado en el Término Municipal de Mula, en la Unidad de Actuación SC 12b, parcela R-3, con una superficie de 946,23 m^2, correspondiéndole un techo edificable de 681,36 m^2 y que linda, al Norte, Camino Viejo de Murcia; Este, Parcela J de la misma Unidad de Actuación; Sur, Parcela R-4; Oeste, Parcela R1.

Título: Le corresponde al Ayuntamiento de Mula por cesión por parte de la Junta de Compensación del 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito reparcelatorio.

Cargas Urbanísticas: Libre de cargas.

Usos Permitidos: Planta Sótano. Aparcamientos
Planta Baja. Viviendas y compatibles
Plantas restantes. Viviendas

Condiciones de Ordenación: Ordenanza 1c III, según Estudio de Detalle Manzana Completa Parte de UUAA SC12a y SC12b), aprobado definitivamente el 28 de Julio de 2011. BORM nº 270 de 23 de Noviembre de 2011.
Residencial Exterior. Edificación aislada.
Altura máxima: 10 m. Tres Plantas
Edificabilidad: 681,36 m^2.

Proviene de la cesión al Ayuntamiento de Mula del 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito reparcelatorio por parte de la Junta de Compensación.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

8.2.4.- FINCA Nº 1.7.- RESIDENCIAL. PARCELA R-4.

Descripción: Trozo de Tierra situado en el Término Municipal de Mula, en la Unidad de Actuación SC 12b, parcela R-4, con una superficie de 600,00 m^2, correspondiéndole un techo edificable de 432,17 m^2 y que linda, al Norte, Parcela R-3; Este, Parcela J de la misma Unidad de Actuación vial por medio; Sur, Parcela R-2; Oeste, Parcela R1.

Título: Le corresponde en proindiviso a:

.: 1,250 %.

: 32,137 %

: 19,413 %

: 47,208 %

Cargas Urbanísticas: Afecta al pago de 38.886,53 €, IVA incluido en concepto de gastos de Urbanización..

Usos Permitidos: Planta Sótano. Aparcamientos
Planta Baja. Viviendas y compatibles
Plantas restantes. Viviendas

Condiciones de Ordenación: Ordenanza 1c III, según Estudio de Detalle Manzana Completa Parte de UUAA SC12a y SC12b), aprobado definitivamente el 28 de Julio de 2011. BORM nº 270 de 23 de Noviembre de 2011.
Residencial Exterior. Edificación aislada.
Altura máxima: 10 m. Tres Plantas
Edificabilidad: 432,17 m^2.

Proviene parte de la finca originaria 6.2, registral nº. 16.485, parte de la finca originaria 6.1, registral nº 30.387, parte de la finca originaria 6.4, registral nº 10.036 y parte de la finca originaria 6.5, registral nº 456.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

9.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA:

U.A. SC 12b. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE MULA.

Finca	Superficie	Edificabilidad	T.Edificable	Nº indicativo Viviendas

U.A.SC 12b 14.732,00 m^2 0,4625 m^2/m^2 6.813,55 m^2 68

9.1.- ORDENANZA ESPECÍFICA.

1c RESIDENCIAL EXTERIOR. Edificación Abierta Extensiva (Aislada)

ORDENACIÓN

Edificación aislada.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

VOLUMEN

Limitación de altura y ocupación de parcela.

Grado III

Altura máxima: III/10m. En R-1 será II/7m.

Parcela mínima: 600 m^2.

Ocupación máxima: 30%. En R-1 será 40%

Separación linderos: 5 m.

Vuelos. Libre. La separación a linderos se medirá desde la línea de vuelos.

Excepciones

Se permiten edificios adosados en parcelas pareadas.

En grado III se admite la edificación en planta III en un 40% de la superficie ocupada por la edificación, excepto en R-1.

USOS

Uso preferente: Residencial

Usos prohibidos: Industrial en 2 y 3 categoría

ESTÉTICA

Respeto al entorno y medio ambiente

Tratamiento adecuado de jardinería

10.- ASUNCIÓN DE OBLIGACIONES:

De conformidad con el Programa de Actuación aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal de Mula en fecha 1 de diciembre de 2005 y de conformidad con la Legislación Estatal y Autonómica aplicable al presente procedimiento (Ley 13/2015 de 30 de Marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Gestión Urbanística), la Junta de Compensación constituida en fecha 26 de septiembre de 2006, ante la Notaria de Mula Dña. Virginia Pastor Cruz, en Escritura Pública con número de Protocolo 2823, asume la condición de urbanizador del ámbito reparcelado mediante el presente Proyecto de Reparcelación Modificado II, asumiendo al igual los compromisos de garantía de urbanización total del mismo, mediante la prestación de Aval Bancario por importe del 10% del coste previsto de las obras de urbanización y avalando, en su caso, el 100% de las mismas si se compatibiliza por los propietarios urbanización y edificación.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 186.2 a) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, la Junta de Compensación prestará la garantía correspondiente al diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el Programa, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y, en todo caso, antes del inicio de las obras.

11.- CESION 10% AL AYUNTAMIENTO DE MULA.

Según las previsiones legales corresponde al Ayuntamiento el espacio destinado a viales, los espacios libres y equipamientos así como el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito reparcelatorio, equivalente en este caso a 681,36 m^2 de techo.

12.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo establecido en el art. 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, se adjunta la cuenta de liquidación provisional con el proyecto de reparcelación donde se reflejan las diferencias de adjudicaciones, las indemnizaciones, y la participación en los gastos de urbanización de cada uno de los propietarios de la Unidad de Actuación. Esta cuenta y las partidas en ella reflejadas tienen carácter provisional debiéndose liquidar las que resulten del coste real del desarrollo urbanístico.

La cuenta de liquidación provisional, contiene los siguientes conceptos, IVA incluido:

Cuenta de liquidación provisional de la U.A. SC 12 b	
Urbanización	458.671,98 €
Honorarios Profesionales	44.578,00 €
Gastos Financieros	19.395,40 €
Notarías, Registros, etc.	29.093,10 €
TOTAL …	551.738,48 €

13.- CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto en esta Memoria y en la información gráfica contenida en Planos, se considera suficientemente desarrollado este proyecto de Reparcelación Modificado II de manera que una vez aprobado, se proceda a otorgar escritura pública con las formalidades necesarias para su inscripción registral de acuerdo con la normativa vigente.

Murcia, Abril de 2022
EL ARQUITECTO,

Francisco Ruiz-Gijón y Pérez

ANEXO NUMERICO I

CUADRO DE FINCAS APORTADAS			
FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REAL (m2)	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	PROPIETARIOS
30387	12.066,71	12.872,45	
16.485	333,57	350,00	
32219	1.640,22	1.721,00	
10.036	201,50	201,50	
456	490,00	490,00	
TOTAL	14.732,00		

CUADRO DE FINCAS RESULTANTES

FINCAS	PARCELA	USOS	SUPERFICIES (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	ADJUDICATARIOS
FINCA Nº 1.1		VIARIO PUBLICO	4.599,93		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.2	J	APARCAMIENTO	616,45		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.3	S	SERVICIOS URBANOS	53,62		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.4	R-1	RESIDENCIAL	6.967,64	5.017,28	
FINCA Nº 1.5	R-2	RESIDENCIAL	948,13	682,74	
FINCA Nº 1.6	R-3	RESIDENCIAL	946,23	681,36	AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.7	R-4	RESIDENCIAL	600,00	432,17	1,250% 32,137% 19,413% 47,208%
TOTAL			14.732,00	6.813,55	

CUADRO COMPARATIVO ENTRE APROVECHAMIENTO NETO Y APROVECHAMIENTO ADJUDICADO

FINCAS	PARCELA	APROVECHAMIENTO NETO (m2)	EDIFICABILIDAD (aprovechamiento adjudicado) (m2)	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN %	ADJUDICATARIOS
FINCA Nº 1.4	R-1	5.017,28	5.017,28	0,00	
FINCA Nº 1.5	R-2	682,74	682,74	0,00	
FINCA Nº 1.6	R-3	681,36	681,36	0,00	AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.7	R-4	432,17	432,17	0,00	1,250% 32,137% 19,413% 47,208%
TOTAL		6.813,55	6.813,55	0,00	

CESIONES AL AYUNTAMIENTO				
FINCAS	PARCELA	USOS	SUPERFICIES (m2)	ADJUDICATARIOS
FINCA Nº 1.1		VIARIO PUBLICO	4.599,93	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.2	J	APARCAMIENTO	616,45	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.3	S	SERVICIOS PUBLICOS	53,62	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.6	R-3	RESIDENCIAL	946,23	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA
TOTAL			6.216,23	

PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS				
FINCAS	PARCELA	USOS	SUPERFICIES (m2)	ADJUDICATARIOS
FINCA Nº 1.4	R-1	RESIDENCIAL	6.967,64	
FINCA Nº 1.5	R-2	RESIDENCIAL	948,13	
FINCA Nº 1.7	R-4	RESIDENCIAL	600,00	1,250% 32,137% 19,413% 47,208%
TOTAL			8.515,77	

CUADRO DE CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES		
FINCAS APORTADAS	FINCAS RESULTANTES	ADJUDICATARIOS
30.387	1.4. PARCELA R-1	INVERCUMBRE 88, S.L
32.219	1.5. PARCELA R-2	
30.387 16.485 10.036 456	1.7 PARCELA R-4	1,250% 32,137% 19,413% 47,208%
30.387 16.485 32.219 10.036 456	1.6. PARCELA R-3	AYUNTAMIENTO DE MULA

VALORACIÓN DE FINCAS RESULTANTES URBANIZADAS				
FINCAS	PARCELA	SUP. TECHO (m2)	VALOR (198€/m2)	ADJUDICATARIOS
FINCA Nº 1.4	R-1	5.017,29	993.423,42	
FINCA Nº 1.5	R-2	682,72	135.178,56	
FINCA Nº 1.6	R-3	681,36	134.909,28	AYUNTAMIENTO DE MULA
FINCA Nº 1.7	R-4	432,18	85.571,64	1,250% 32,137% 19,413% 47,208%
TOTAL		6.813,55	1.349.082,90	

ANEXO NUMERICO II

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

(Las cantidades consignadas incluyen el correspondiente IVA)

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL				
FINCAS	PARCELA	ADJUDICATARIOS	PARTICIPACIÓN	IMPORTE
FINCA Nº 1.4	R-1		81,818 %	451.421,39 €
FINCA Nº 1.5	R-2		11,134 %	61.430,56 €
FINCA Nº 1.6	R-3	AYUNTAMIENTO DE MULA	Libre de cargas 0,00%	0,00 €
FINCA Nº 1.7	R-4	1,250% 32,137% 19,413% 47,208%	7,048 %	38.886,53 €
TOTAL			100,00 %	551.738,48 €

ANEXO III
CEDULAS URBANISTICAS

FRANCISCO RUIZ-GIJON

arquitecto

PROYECTO DE REPARCELACION MODIFICADO II DE LA U.A.SC12b P.G.M.O. DE MULA. MURCIA.

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A. SC12b

FINCA Nº 1.1 RED VIARIA. VIARIO PUBLICO

ADJUDICADA A: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA

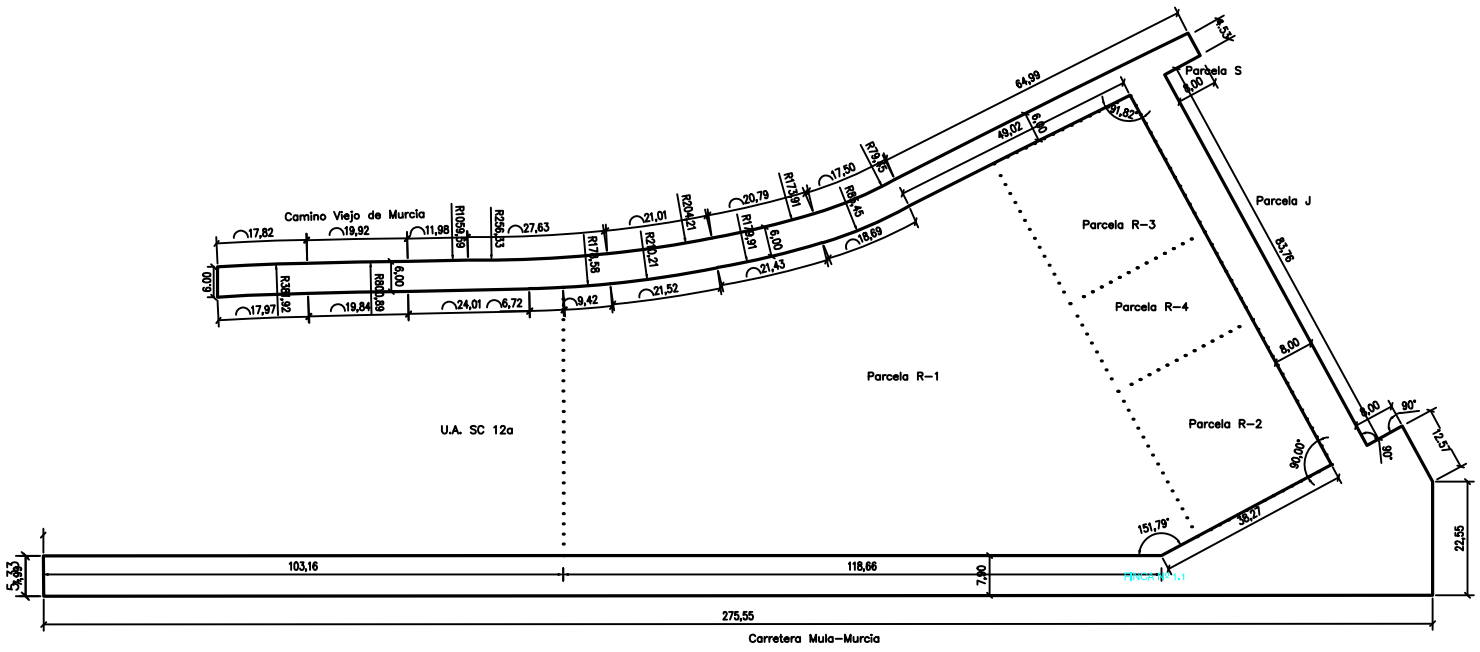
USOS PERMITIDOS: CALZADAS, ACERAS Y APARCAMIENTOS.

SUPERFICIE: 4.599,93m2

LINDEROS: DIVERSOS.

E·sc: 1/1.500

N.



FINCA Nº 1.2. APARCAMIENTOS

PARCELA J

ADJUDICADA A: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA

USOS PERMITIDOS: APARCAMIENTO PUBLICO

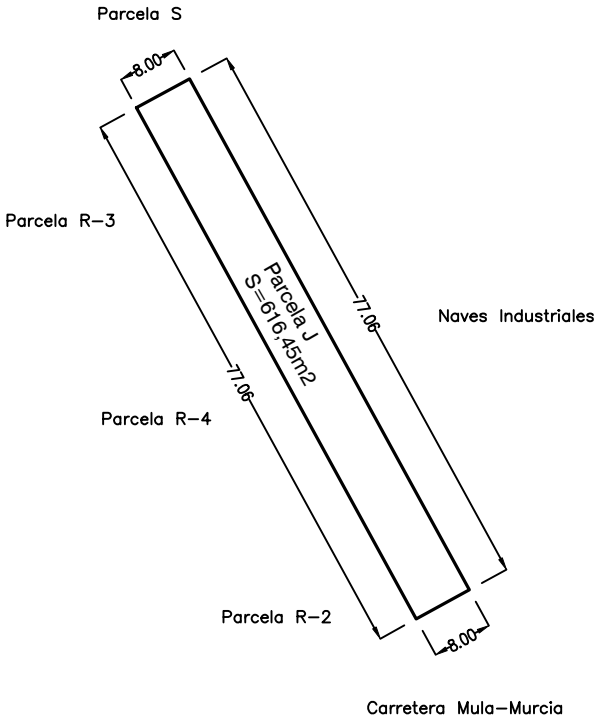
ORDENANZA: Aparcamientos

SUPERFICIE: 616,45m2

LINDEROS: NORTE: Parcela S
ESTE : Resto suelo urbano
SUR : Carretera Mula-Murcia
OESTE: Parcelas R-2, R-3, R-4

Esc: 1/1.000

N.



FINCA 1.3. SERVICIOS URBANOS

PARCELA S

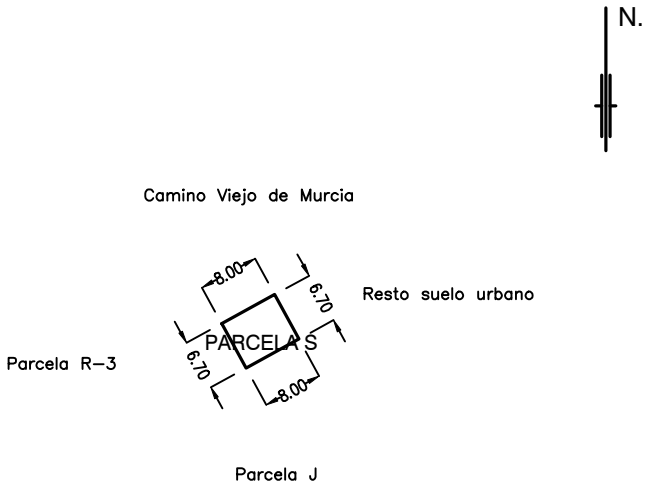
ADJUDICADA A: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA

USOS PERMITIDOS: CENTRO DE TRANSFORMACION

SUPERFICIE: 53,62m2

LINDEROS: NORTE: Camino Viejo de Murcia
ESTE : Resto suelo urbano
SUR : Parcela J
OESTE: Parcela R-3

Esc: 1/1.000



FRANCISCO RUIZ-GIJON

arquitecto

PROYECTO DE REPARCELACION MODIFICADO II DE LA U.A.SC12b P.G.M.O. DE MULA. MURCIA.

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A. SC12b

FINCA Nº 1.4. RESIDENCIAL

PARCELA R-1

ADJUDICADA A:

ORDENANZA: 1cIII bis. Residencial Exterior. Edificacion aislada

SUPERFICIE: 6.967,64m2

LINDEROS: NORTE: Camino Viejo de Murcia
ESTE : Parcela R-2, Parcela R-3, Parcela R-4
SUR : Carretera de Mula-Murcia
OESTE: U.A. SC12a

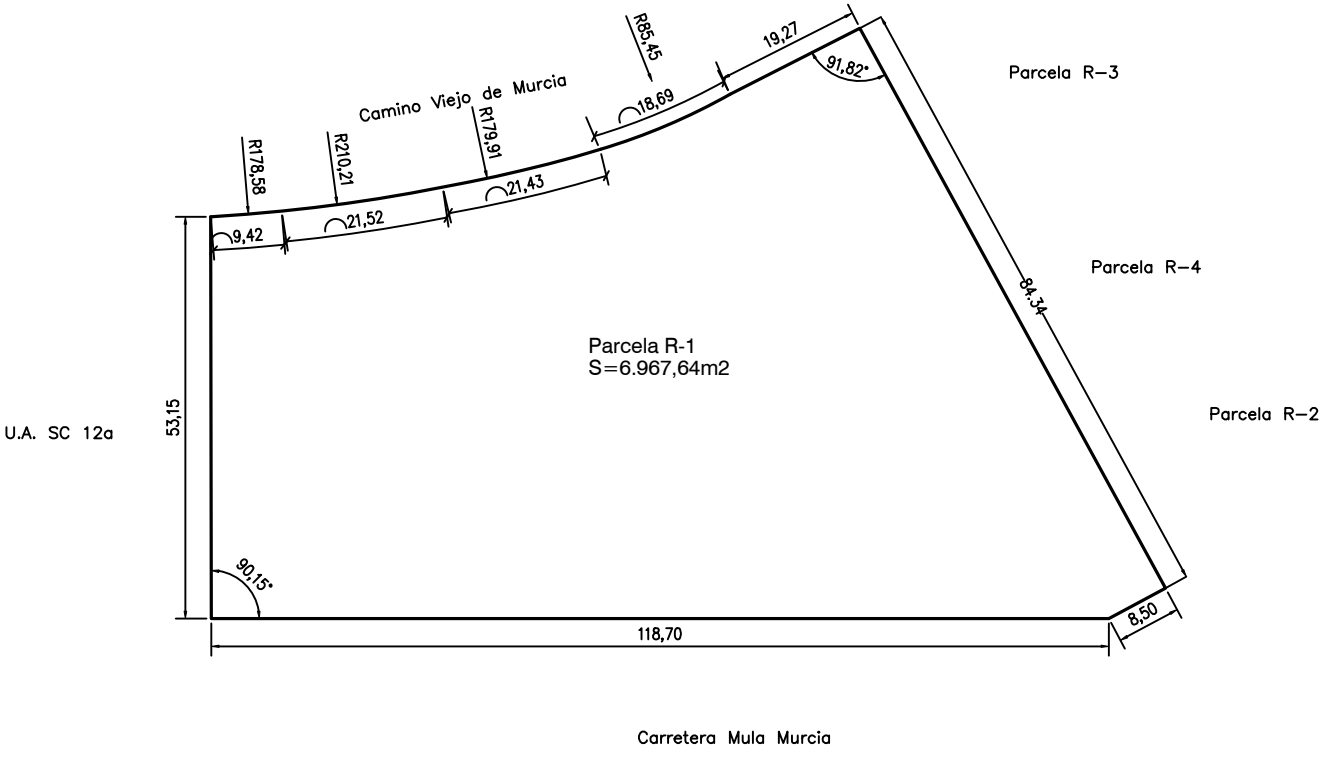
USOS PERMITIDOS: Planta Sotano : Aparcamientos
Planta Baja : Viviendas y compatibles
Planta Primera : Viviendas

ALTURA MAXIMA : 7m. 2 plantas

OCUPACION MAXIMA : 40%

SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE: 5.017,28m2.

Esc: 1/1.000



Cuota de participacion =81,818%

Afecta al pago de 451.421,39 € IVA incluido en concepto de gastos de urbanización

FINCA Nº 1.5. RESIDENCIAL

PARCELA R-2

ADJUDICADA A:

ORDENANZA: 1cIII. Residencial Exterior. Edificacion aislada
3.3. Al ser solar en esquina se establecerá un chaflán de 4 m.

SUPERFICIE: 948,13m2

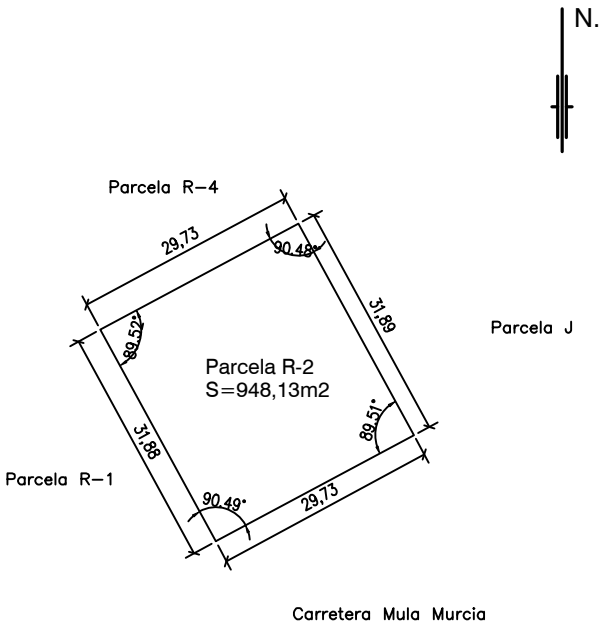
LINDEROS: NORTE: Parcela R-4
ESTE : Parcela J
SUR : Carretera Mula Murcia
OESTE: Parcela R-1

USOS PERMITIDOS: Planta Sotano : Aparcamientos
Planta Baja : Viviendas y compatibles
Plantas restantes: Viviendas

ALTURA MAXIMA : 10m. 3 plantas

SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE: 682,74m2.

Esc: 1/1.000



Cuota de participacion =11,134%

Afecta al pago de 61.430,56€ IVA incluido en concepto de gastos de urbanización

FINCA Nº 1.6. RESIDENCIAL

PARCELA R-3

ADJUDICADA AL: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA POR CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

ORDENANZA: 1cIII. Residencial Exterior. Edificacion aislada
3.3. Al ser solar en esquina se establecerá un chaflán de 4 m.

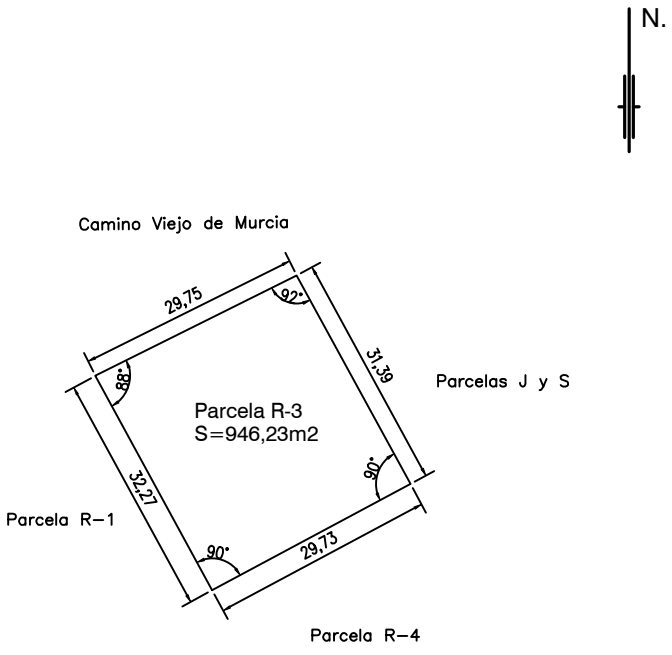
SUPERFICIE: 946,23m2
LINDEROS:
NORTE: Camino Viejo de Murcia
ESTE : Parcela J
SUR : Parcela R-4
OESTE: Parcela R-1

USOS PERMITIDOS: Planta Sotano : Aparcamientos
Planta Baja : Viviendas y compatibles
Plantas restantes: Viviendas

ALTURA MAXIMA : 10m. 3 plantas

SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE: 681,36m2.

Esc: 1/1.000



Cuota de participacion =0,00%

Libre de cargas

FRANCISCO RUIZ-GIJON

arquitecto

PROYECTO DE REPARCELACION MODIFICADO II DE LA U.A.SC12b P.G.M.O. DE MULA. MURCIA.

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A. SC12b

FINCA Nº 1.7. RESIDENCIAL

PARCELA R-4

ADJUDICADA A: 1,250% I
32,137%
19,413%
47,208%

ORDENANZA: 1cIII. Residencial Exterior. Edificacion aislada
3.3. Al ser solar en esquina se establecerá un chaflán de 4 m.

SUPERFICIE:600,00m2

LINDEROS: NORTE: Parcela R-3
ESTE : Parcela J
SUR : Parcela R-2
OESTE: Parcela R-1

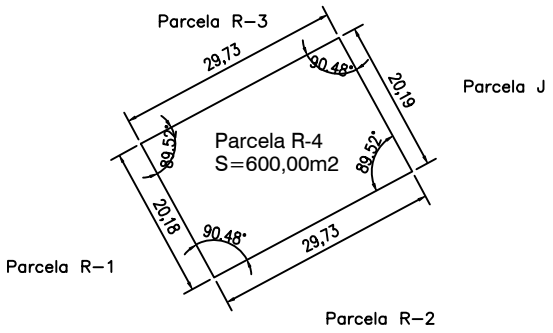
USOS PERMITIDOS: Planta Sotano : Aparcamientos
Planta Baja : Viviendas y compatibles
Plantas restantes: Viviendas

ALTURA MAXIMA : 10m. 3 plantas

SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE: 432,17m2.

Esc: 1/1.000

N.



Cuota de participacion =7,048%

Afecta al pago de 38.886,53€ IVA incluido en concepto de gastos de urbanización