

GE 94/26  
GERP 94/1201 }



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE CARTAGENA



OFICINA  
MUNICIPAL DE  
PLANEAMIENTO  
Y GESTIÓN.

INNECESARIEDAD DE REPARCELACION  
DE LA  
U. E. - 1.2 PW (BARRIO PERAL)

FECHA

JUNIO 1.994

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA



**INNECESARIEDAD DE REPARCELACION  
DE LA  
UNIDAD DE EJECUCION N° 1.2  
DE  
B° PERAL OESTE**

**MEMORIA INFORMATIVA Y CRITERIOS**

**1.INTRODUCCION GENERAL**

**1.1.Antecedentes**

Con fecha 9 de abril de mil novecientos ochenta y siete se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, publicándose dicho acuerdo aprobatorio en el B.O.R.M. de fecha 14 de abril de mil novecientos ochenta y siete.

En dicho Plan General aparece delimitada la Unidad de Actuación número 1.2 de B° Peral Oeste, designada abreviadamente como UA 1.2 PW.

Entre las previsiones del Plan General se establece el sistema de actuación por cooperación, por lo que para establecer una equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por la actuación urbanística proyectada, procede legalmente la iniciación del expediente de reparcelación, salvo que la reparcelación resulte innecesaria.

La iniciación del expediente se ha realizado a instancia de la Asociación de Vecinos de San Félix, quienes en escrito registrado eo 9 de marzo de 1994 solicitan la obtención de las dotaciones incluidas en la unidad.



## 1.2. Bases legales

El presente documento se redacta de acuerdo a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio y publicado en el B.O.E. con fecha de 30 de junio de 1.992, en su Título IV, Capítulo II y los correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

En particular señala el artículo 73 del Reglamento de Gestión que *no será necesaria la reparcelación cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la unidad pertenezcan a un solo propietario.*

Los términos Unidad de Actuación y Unidad de Ejecución se entenderán como equivalentes en el desarrollo del presente documento.

La aprobación definitiva del Plan General cumplimenta los presupuestos del artículo 142.2 del Texto Refundido y artículo 80 del Reglamento de Gestión.

De acuerdo al artículo 101 del Reglamento de Gestión, el expediente de reparcelación se ha iniciado por ministerio de la Ley al aprobarse su delimitación conjuntamente con la aprobación del Plan General.

Los propietarios no han manifestado expresamente ningún criterio particular para efectuar la reparcelación según les permite el artículo 165.4.b del Texto Refundido.



### **1.3.Contenido del Documento**

El presente documento se ajusta en su documentación y contenido a los extremos señalados en los artículo 82 y ss. del Reglamento de Gestión.

### **1.4.Descripción de la Unidad de Ejecución**

La unidad cuya reparcelación resulta innecesariae se corresponde con la UA 1.2 PW, cuya superficie total de suelo es 17.495,79 m<sup>2</sup>. De ellos corresponden 9.379,05 m<sup>2</sup> a parcelas lucrativas, 4.295,79 m<sup>2</sup> a espacios libres y el resto de 3.820,95 m<sup>2</sup> a viales.

Se encuentra delimitada por un perfil poligonal con los siguientes linderos:  
- Finca Versailles en suelo urbanizable no programado al Norte, mismo sector de suelo urbanizable no programado al Este, C/23 al Sur y U.A. 1.1 PW al Oeste.

### **1.5.Situación urbanística de los terrenos**

Los terrenos que forman la unidad no están destinados a explotación alguna y no existe ninguna edificación sobre los mismo.

No existen elementos que deban ser eliminados y que den lugar, en consecuencia, a indemnizaciones.



## **2.CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS**

### **2.1.Criterios de definición de derechos**

Los derechos se definirán de acuerdo con el artículo 85 y ss. del Reglamento de Gestión.

Coforme al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión, en el expediente de reparcelación prevalecerá la realidad física de las fincas sobre la que aparezca en los títulos.

En cuanto a las discrepancias por la titularidad, caso de existir propietarios desconocidos, su resolución corresponde a los Tribunales Ordinarios, siguiéndose el procedimiento descrito en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión.

### **2.2.Criterios de valoración de los derechos**

Se seguirá el criterio del artículo 166.1.a del Texto Refundido según el cual, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

Conforme a la disposición transitoria primera, punto 2.c el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el equivalente al 85% del resultante en la unidad de ejecución. Corresponde el exceso al Ayuntamiento.



La fecha para la fijación de derechos es, como se ha dicho, la de la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación, coincidente con la aprobación del Plan General.

### **2.3. Criterios de valoración de las cargas de los terrenos**

De acuerdo con el artículo 85.2 del Reglamento de Gestión, los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real. En consecuencia, no se precisa su valoración.

Las cargas que deban desaparecer serán indemnizadas si su supresión supone detrimento de derechos a los titulares de las mismas y se estará a lo indicado en el artículo 168 del Texto Refundido.



### 3.CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

#### **3.1.Consideraciones generales**

De acuerdo con el artículo 166.1.b del Texto Refundido, para determinar el valor de las parcelas resultantes se considerará el básico de repercusión corregido según el artículo 53, siempre que su fijación se hubiera hecho con el plan en ejecución.

Dado que no se conoce la existencia del citado valor básico con las condiciones señaladas, el mismo artículo indica que en otro caso, las parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con los coeficientes correctores pertinentes.

En el mismo sentido, el artículo 53.4 señala que se aplicarán los valores de repercusión de suelo obtenidos por el método residual.

No existiendo el valor básico, se aplican los Criterios Reguladores para la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos del Excmo.Ayuntamiento de Cartagena, aprobados en Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1.992.

No obstante, de existir certificación catastral del valor básico de repercusión, podría sustituirse el valor obtenido por el método residual por éste último.

Igualmente, el artículo 166.1.f señala que las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación que procedan se fijarán atendiendo al precio





INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA U.E. 1.2 DE B°PERAL OESTE

medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir costes de urbanización. Ello equivale a valorar el aprovechamiento unitario sin incluir los costes de urbanización y establecer las compensaciones exclusivamente en base a la diferencia entre el derecho a aprovechamiento y el adjudicado realmente.

**3.2. Parámetros de valoración**

Los parámetros que se utilizan en el presente documento se deducen de los Criterios para la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos municipales vigentes, de cuya aplicación resulta:

a) Repercusión sobre el metro cuadrado construido del valor del suelo urbanizado, para la zona 3:

Vc1 ..... 11.289 pts/m<sup>2</sup>ch

b) Coeficientes de homogeneización de las diferentes tipologías referidas a la norma Vc1

EG ..... 0,50

c) Coste unitario de la urbanización futura . . . . . 2.587 pts/m<sup>2</sup> suelo bruto



**4.CRITERIOS DE VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES**

Los criterios a seguir son los expresados en el artículo 98 y ss del Reglamento de Gestión.

No se conocen elementos que deban ser indemnizados.

**5.CRITERIOS DE ADJUDICACION**

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en el artículo 166 del Texto Refundido y 89 al 97 del Reglamento de Gestión.

Puesto que el propietario es único, este documento se limita a situar la parcela de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Excmo. Ayuntamiento, siendo para el propietario del terreno inicial el resto del aprovechamiento.



**RELACION DE PROPIETARIOS,  
INTERESADOS Y FINCAS APORTADAS**

**1.RELACION DE PROPIETARIOS**

D.JOAQUIN CUTILLAS ALCARAZ

Domicilio: Alameda de San Antón, 3; Cartagena

D.FRANCISCO CUTILLAS ALCARAZ

Domicilio: Cartagena

**2.OTROS INTERESADOS**

No se conoce la existencia de otros interesados.

**3.FINCAS APORTADAS**

La totalidad de los terrenos corresponden a la siguiente finca:

Registro de la Propiedad de Cartagena, 2ª sección:

libro 265, tomo 2.163, finca 20.942.

Es propiedad en proindiviso por partes iguales de los propietarios citados.



**FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES**

**1. CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD**

MANZANA	SUP. suelo	Norma	Edif. estim.	Superf. Edific.	Ch	Aprovech. homogen.
1	9.379,05	EG	1,40	13.130,67	0,50	6.565,33
D.Publico	8.116,74					
Total UE	17.495,79					

**2. RELACION DE FINCAS RESULTANTES**

PARCELA	SUP. suelo	Norma	Edif.	Superf. Edific.	Ch	Aprovech. homogen.
1	7.972,20	EG	1,40	11.161,08	0,50	5.580,54
2	1.406,85	EG	1,40	1.969,59	0,50	984,79
	9.379,05			13.130,67		6.565,33

→ 85%  
→ 15%

**3. ADJUDICACIONES**

La parcela número 1 resulta adjudicada proindiviso y por partes iguales a D.Joaquín Cutillas Alcaraz y D.Francisco Cutillas Alcaraz.

La parcela número 2 se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.



**CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

**1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION**

Coste unitario de la urbanización (pts/m <sup>2</sup> )	2.587
Presupuesto bruto de urbanización (pts)	45.261.609
Valor unitario del aprovechamiento urbanizado (pts/m <sup>2</sup> )	11.289
Valor unitario del aprovechamiento sin urbanizar (pts/m <sup>2</sup> )	4.395

**2. COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACION**

No se producen diferencias de adjudicación respecto a los derechos iniciales por lo que no se precisa su valoración.

**2. PARTICIPACION EN LOS COSTES DE URBANIZACION**

Las parcelas estarán sujetas al costeamiento de los gastos de urbanización en proporción a su aprovechamiento respecto del total, afectando igualmente este extremo a las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento.

A continuación se refleja el citado porcentaje para cada parcela así como su importe estimado. En todo caso, el importe a satisfacer se determinará en el momento de la liquidación definitiva.



40

INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA U.E. 1.2 DE B°PERAL OESTE

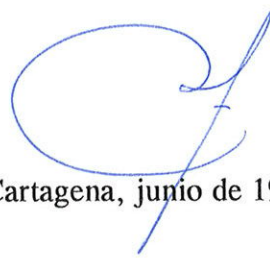
Parcela	Aprovechamiento homogeneizado	% Urbanizacion	Importe Urbanización
1	5.580,54	85	38.472.368
2	984.79	15	6.789.241



Excmo. Ayuntamiento de Cartagena  
SERVICIO DE URBANISMO

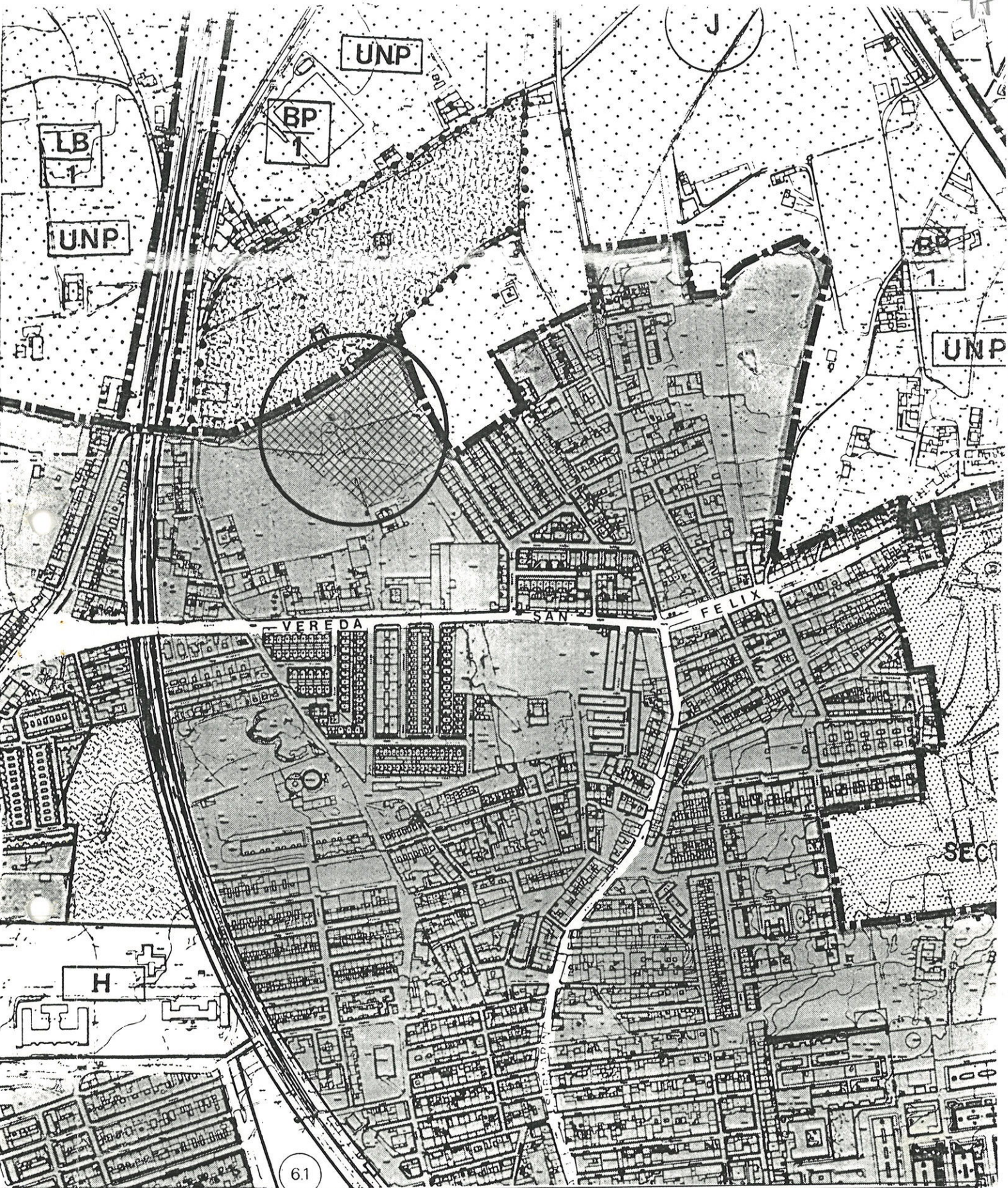
**CONCLUSION**

Con el presente documento y los planos que le acompañan se da por concluida la redacción del presente proyecto.



Cartagena, junio de 1994





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE CARTAGENA

INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA  
U.E. - 1.2 PW (BARRIO PERAL).

SITUACION



OFICINA  
MUNICIPAL DE  
PLANEAMIENTO  
Y GESTION.

FIRMA

FECHA

JUNIO 94

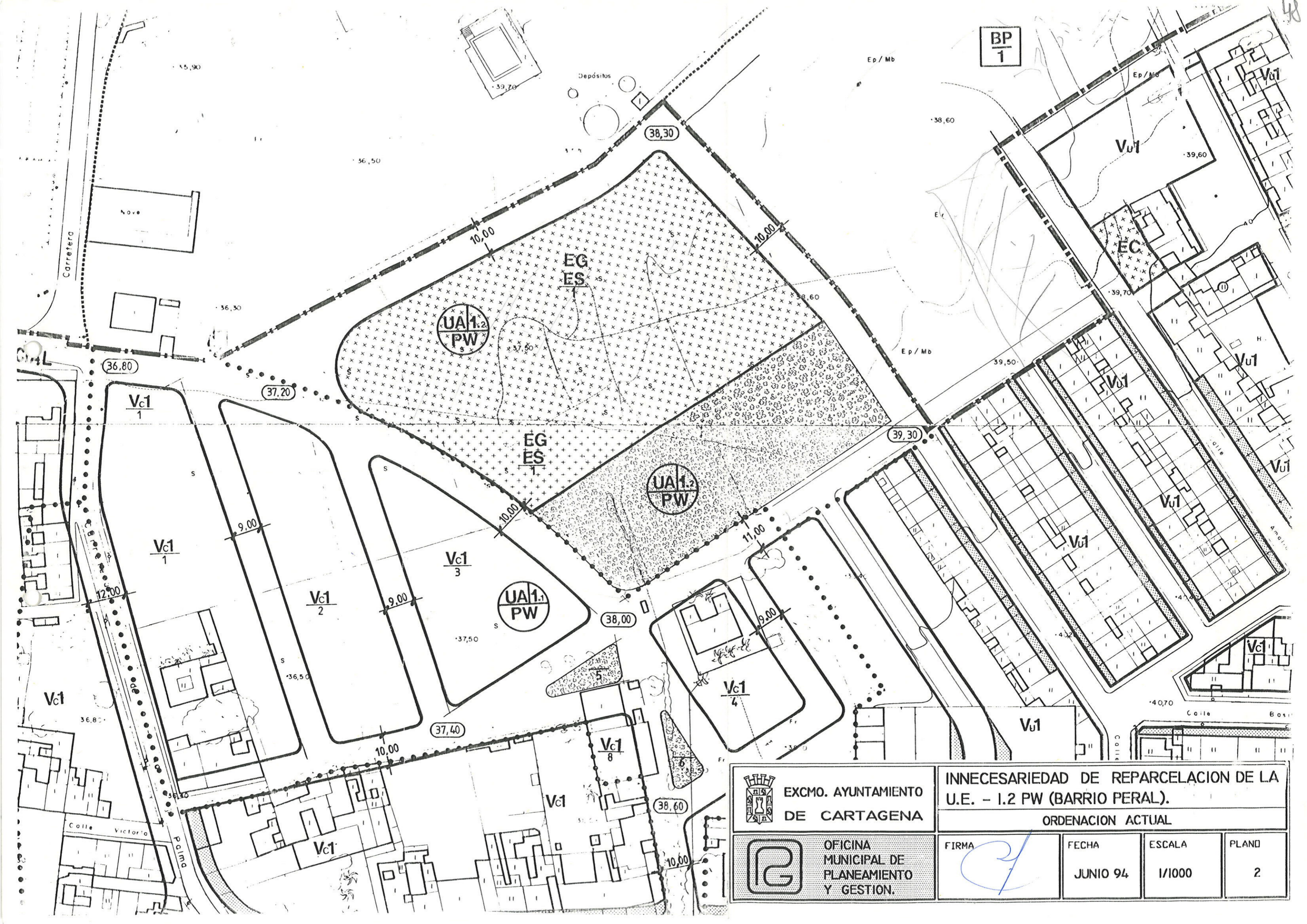
ESCALA

1/5.000

PLANO

1




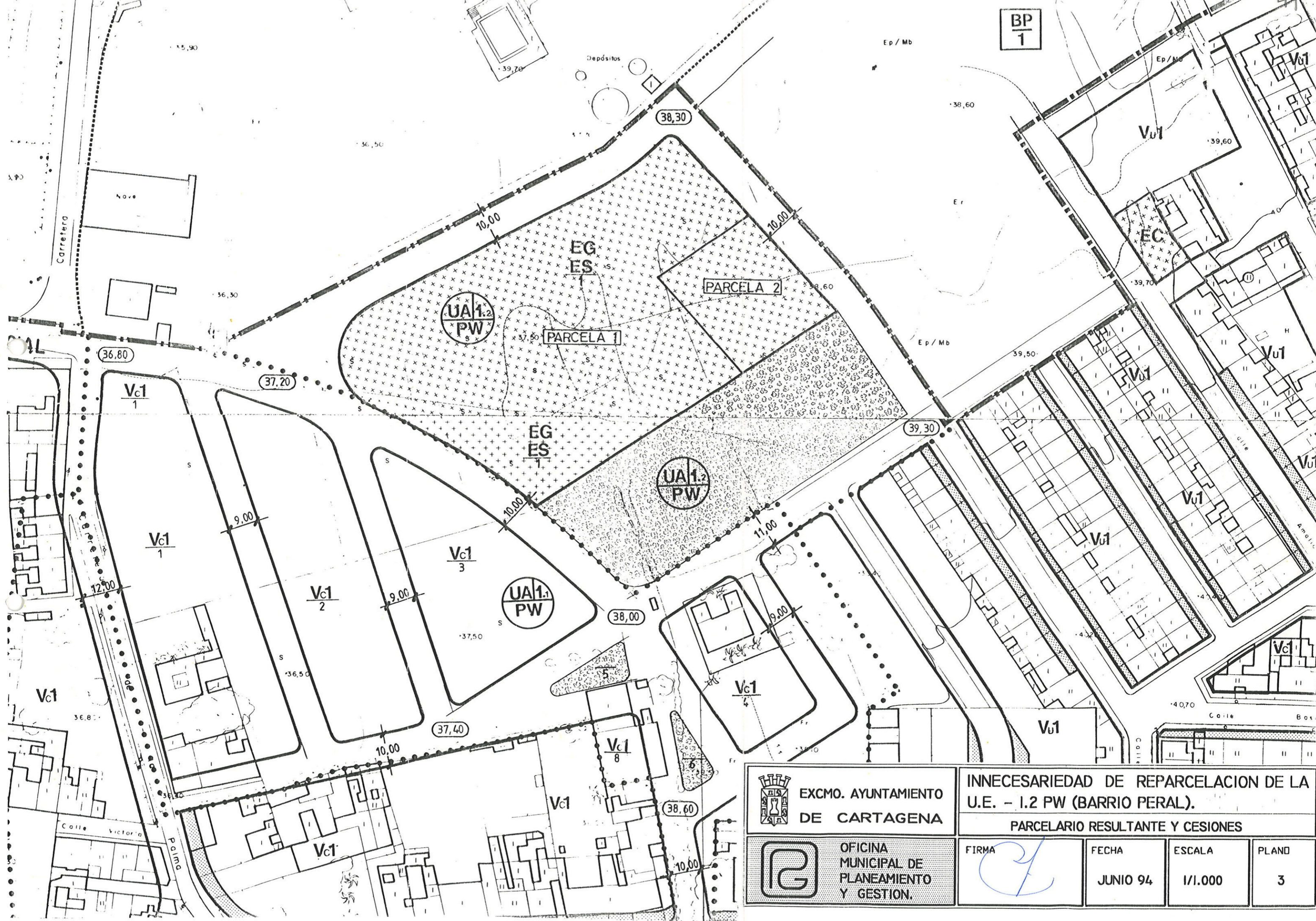


BP  
1


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**  

**OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

<b>INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA U.E. - 1.2 PW (BARRIO PERAL).</b>			
<b>ORDENACION ACTUAL</b>			
FIRMA 	FECHA JUNIO 94	ESCALA 1/1000	PLAND 2



BP  
1

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA</p>	<p>INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA U.E. - 1.2 PW (BARRIO PERAL).</p>			
	<p>PARCELARIO RESULTANTE Y CESIONES</p>			
 <p>OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION.</p>	<p>FIRMA</p> 	<p>FECHA</p> <p>JUNIO 94</p>	<p>ESCALA</p> <p>1/1.000</p>	<p>PLANO</p> <p>3</p>

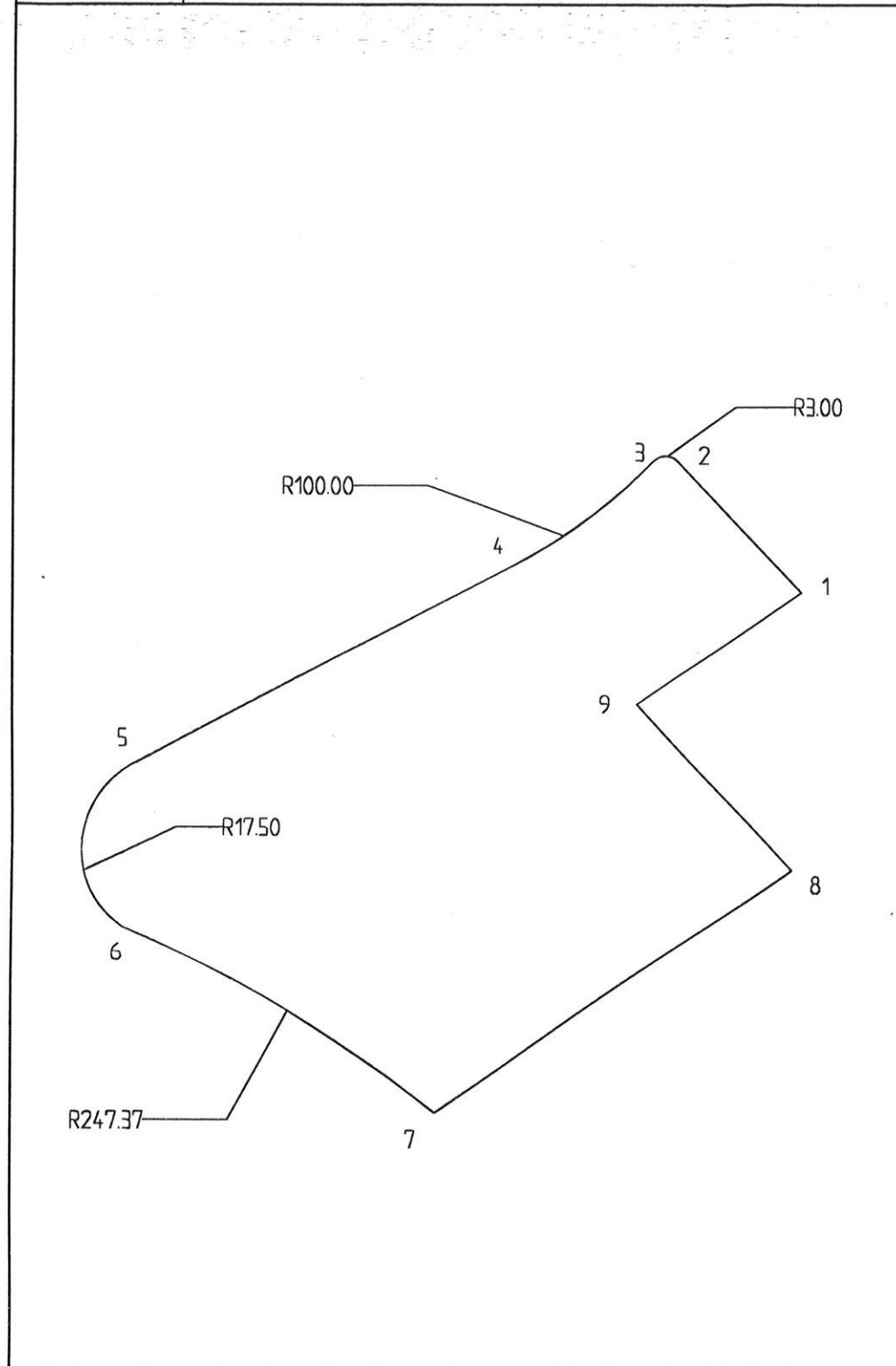


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

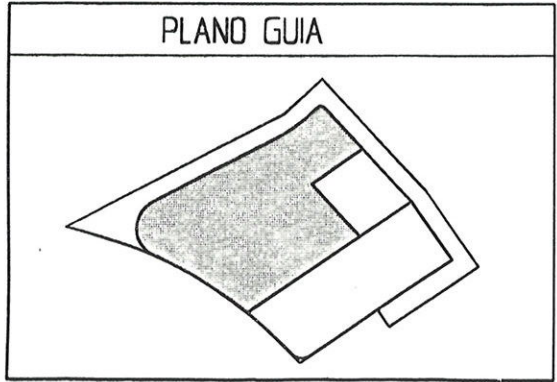


OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION



COORDENADAS		
Punto	Coord. X	Coord. Y
1	167.84	121.56
2	146.03	145.20
3	141.68	145.26
4	116.46	126.52
5	49.29	91.43
6	47.19	61.69
7	102.64	28.22
8	166.25	71.93
9	138.85	101.64

DISTANCIAS	
Tramo	Longitud (m.)
1-2	32.15
2-3	4.35
3-4	31.42
4-5	75.78
5-6	29.80
6-7	64.76
7-8	77.17
8-9	40.41
9-1	35.17



<p>INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA U. E. - 1.2 PW (BARRIO PERAL)</p>		PARCELA	
		1	
Superficie	7972.20 m <sup>2</sup>	<p>El Arquitecto</p>	
Norma urbanística	EG		
Indice edificabilidad	- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie edificable	- m <sup>2</sup>		Fecha JUNIO 94
Uso característico	DOTACIONAL		Escala -

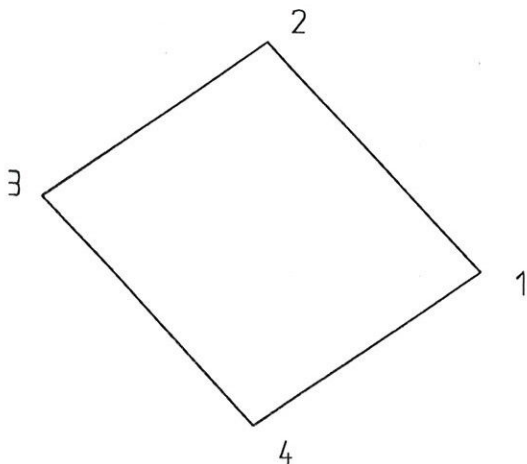


# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

## CEDULA URBANISTICA



OFICINA  
MUNICIPAL DE  
PLANEAMIENTO  
Y GESTION



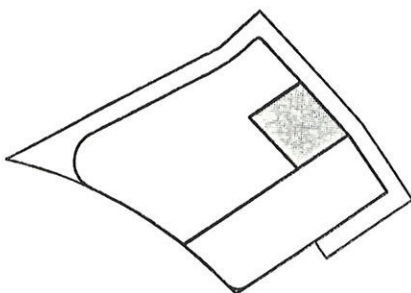
### COORDENADAS

Punto	Coord. X	Coord. Y
1	195.23	91.85
2	167.84	121.56
3	138.85	101.64
4	166.25	71.93

### DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	40.41
2-3	35.17
3-4	40.41
4-1	35.17

### PLANO GUIA



### INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA U.E. - 1.2 PW (BARRIO PERAL)

PARCELA

2

Superficie	1406.85 m <sup>2</sup>
Norma urbanística	EG
Indice edificabilidad	- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie edificable	- m <sup>2</sup>
Uso característico	DOTACIONAL

*[Firma]*  
El Arquitecto  
Fecha JUNIO 94  
Escala -

D.<sup>a</sup> EMILIA GARCÍA LÓPEZ, DIRECTORA ACCIDENTAL DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

**CERTIFICO:** Que en el Inventario de Bienes y Derechos Municipales, rectificado a treinta y uno de diciembre de 1995, aparece inscrita la siguiente finca:

<b>ID: 11 - 1038 T 2</b>		<b>Terrenos en B° Peral: Vial de 3.820,95</b>				
<b>Situación:</b>	UA 1-2 (PW)					
<b>Linderos:</b>	Por todos sus vientos con límite de la UA 1-2 (PW) de B° Peral					
<b>Nat. dominio:</b>	Uso público	<b>Sup.</b>	3820.95 m <sup>2</sup>			
<b>Registro</b>	<b>Tomo</b>	<b>Libro</b>	<b>Folio</b>	<b>Sección</b>	<b>Finca</b>	<b>Inscrip</b>
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---
<b>Utilización:</b>	VIARIO	<b>Ref. Catastral:</b>	-----			
<b>Fecha Alta</b>	<b>Fecha Adquisición</b>	<b>Fecha Baja</b>	<b>Forma Adquisición</b>			
31/12/1995	31/12/1995		Cesión gratuita en propiedad			
<b>Doc. / Título:</b>	Acta de Cesión	<b>N° Protocolo:</b>	-----			
<b>Transmitente:</b>	D. Joaquín y D. Francisco Cutillas Alcaraz					
<b>Fedatario Púb:</b>	-----					
<b>Arch Doc.</b>	<b>Ref</b>	<b>Valor Terreno</b>	<b>Valor Mejoras</b>	<b>Valor Total</b>		
IT/407-2	11 - 1038	2.296,44 €	0,00 €	2.296,44 €		

Y para que así conste, y surta efectos donde proceda, expido la presente con el visto bueno de la Excm. Sra. Alcaldesa, en Cartagena 14 de Febrero de 2019

Vº Bº  
LA ALCALDESA  
P.D.

D.<sup>a</sup> EMILIA GARCÍA LÓPEZ, DIRECTORA ACCIDENTAL DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

**CERTIFICO:** Que en el Inventario de Bienes y Derechos Municipales, rectificado a treinta y uno de diciembre de 1995, aparece inscrita la siguiente finca:

<b>ID: 11 - 1038 T 1</b>		<b>Terrenos en Bº Peral: Espacio libre de 4.295,79 m2</b>				
<b>Situación:</b>	UA 1-2 (PW)					
<b>Linderos:</b>	Norte: con parcela destinada a equipamiento; y Sur, Este y Oeste: vial de esta UA 1-2 (PW)					
<b>Nat. dominio:</b>	Uso público			<b>Sup.</b>	4295.79 m <sup>2</sup>	
<b>Registro</b>	<b>Tomo</b>	<b>Libro</b>	<b>Folio</b>	<b>Sección</b>	<b>Finca</b>	<b>Inscrip</b>
Cartagena-1	2524	335	64	2 <sup>a</sup>	25437	1 <sup>a</sup>
<b>Utilización:</b>	ESPACIO LIBRE		<b>Ref. Catastral:</b>	-----		
<b>Fecha Alta</b>	<b>Fecha Adquisición</b>	<b>Fecha Baja</b>	<b>Forma Adquisición</b>			
31/12/1995	31/12/1995		Cesión gratuita en propiedad			
<b>Doc. / Título:</b>	Acta de Cesión		<b>Nº Protocolo:</b>	-----		
<b>Transmitente:</b>	D. Joaquín y D. Francisco Cutillas Alcaraz					
<b>Fedatario Púb:</b>	-----					
<b>Arch Doc.</b>	<b>Ref</b>	<b>Valor Terreno</b>	<b>Valor Mejoras</b>	<b>Valor Total</b>		
IT/407-1	11 - 1038	2.581,82 €	0,00 €	2.581,82 €		

Y para que así conste, y surta efectos donde proceda, expido la presente con el visto bueno de la Excm. Sra. Alcaldesa, en Cartagena 14 de Febrero de 2019

Vº Bº  
LA ALCALDESA  
P.D.