

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 29 Abril 2010

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that loops around itself and ends in a long, sweeping tail.

ARQUITECTO: ALBERTO IBERO SOLANA  
PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN. U.A. 2.2. DC.  
LOS DOLORES. CARTAGENA.**

**TEXTO REFUNDIDO APROBACION DEFINITIVA.**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.2 DC.  
LOS DOLORES. CARTAGENA.  
TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.  
ARQUITECTO: ALBERTO IBERO SOLANA**

## **1. ANTECEDENTES.**

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, dentro de cuyo espacio de actuación se encuentran los terrenos que nos ocupan, delimita una serie de Unidades de Actuación para el desarrollo y gestión de parte de los terrenos afectados por el mismo. Entre ellas se encuentra la Unidad de Actuación 2.2. DC, que engloba los terrenos que pretende desarrollar el presente proyecto.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo de la Unidad de Ejecución que nos ocupa es el de concertación indirecta.

Con fecha 18 de enero de 2.008, la Junta de Gobierno local del Excmo. Ayto. de Cartagena procedió a la aprobación definitiva del Programa de Actuación de la U.A. 2.2. DC, presentado por la sociedad urbanizadora Manganorte Inmobiliaria S.A., por lo que dicha empresa procede, en consecuencia, a la redacción y gestión del presente Proyecto de Reparcelación.

## **2. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

El presente documento se atiene a lo establecido en la legislación vigente al respecto:

- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido, aprobado por el Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril, en sus aspectos vigentes.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley del suelo y Ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto, en sus aspectos vigentes.

## **3. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN.**

Todos los trámites relativos al presente proyecto de reparcelación en lo que se refiere a su aprobación, formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad se realizarán según lo previsto en el artículo 176 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

## **4. FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 117 de Ley del Suelo de la región de Murcia "una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación se procederá a otorgar escritura pública con las formalidades necesarias

## 5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Unidad Reparcelable abarca los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de la U.A. 2.2. DC del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

El ámbito referido limita al norte, sur y este con suelo urbano, y al oeste con la Unidad de Actuación U.A. 2.1 DC, en suelo urbano. No obstante, en los planos del presente documento se identifica con claridad el ámbito y ubicación del polígono.

La superficie física total del Polígono, una vez realizado el levantamiento topográfico, es de 7.724,13 m<sup>2</sup> desglosándose, por parcelas, del siguiente modo:

### USOS Y EQUIPAMIENTOS.

PARCELA	USO	SUPERFICIE REAL
Vc1/1	RESIDENCIAL Vc1	499,83 m <sup>2</sup>
Vc1/2	RESIDENCIAL Vc1	555,21 m <sup>2</sup>
Espacio libre/3	ZONA VERDE Y PEATONAL	1.210,00 m <sup>2</sup>
Vu1/4	RESIDENCIAL Vu1	4.193,37 m <sup>2</sup>

El plan establece, en función de cada una de las ordenanzas de aplicación, los aprovechamientos zonales individualizados por manzanas edificables. En dicho contexto, dentro del cuadro correspondiente se especifican las edificabilidades resultantes.

En los planos que se incluyen en el presente documento se define de una manera más precisa la ubicación y delimitación del polígono.

## 6. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Los terrenos sobre los que se centra el presente proyecto no han sido objeto de actuaciones desde el momento en que se procedió a la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación y sus posteriores modificaciones.

Actualmente en el terreno existen varias construcciones, alguna de ellas sobre los espacios destinados a espacio libre y viales, por lo que se deberá proceder a su demolición en el momento de la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

## 7. TITULARIDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS.

Tal y como se especifica en los correspondientes planos, incorporados en el presente documento, se ha comprobado que los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación que nos ocupa, con sus domicilios correspondientes, son los siguientes:

REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
5578401XG7657N0001FT 5578402XG7657N0001M 5578402XG7657N0001MT 5578442XG7657N0001XT	Manganorte Inmobiliaria S.A.	Paseo de la Habana nº 1. Madrid
5578403XG7657N0001	Francisco Conesa Arroyo	C/ Río Turia nº 12. Los Dolores. Cartagena

A partir de los datos catastrales y del levantamiento topográfico sobre el terreno se ha procedido a la superposición de los límites de las propiedades con el planeamiento en cuestión, obteniéndose de este modo la superficie de cada uno de los propietarios dentro del ámbito de la Unidad de Actuación. El resultado es el especificado en la siguiente tabla:

### PROPIEDADES ACTUALES EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

PROPIETARIO	SUPERFICIE
1. FRANCISCO CONESA ARROYO	2.232,61 m2.
2. MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.	5.491,52 m2.
<b>TOTAL SUP. FISICA EN UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>7.724,13 m2.</b>

## 8. CRITERIOS DISTRIBUTIVOS Y DE ASIGNACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS.

Se ha adoptado como criterio de asignación de derechos y cargas, el de la proporcionalidad de las superficies originales, incluyendo a aquellos propietarios que tienen asignado su aprovechamiento en la Unidad de Actuación que nos ocupa.

Dado el pequeño tamaño de la unidad reparcelatoria y la similitud de condiciones en las parcelas resultantes no se aplican coeficientes correctores por situación u otro tipo de características similares iniciales. Solamente se tienen en cuenta los coeficientes de homologación establecidos por el P.G.M.O.

El aprovechamiento edificatorio total se obtiene aplicando los coeficientes de edificabilidad adjudicados por el planeamiento en cada una de las parcelas. De este modo obtenemos:

MANZANA	NORMA	SUPERFICIE m2	INDICE EDIFICABILIDAD m2/m2	SUP. EDIFICABLE m2	COEF. HOMOG.	APROVECH. HOMOLOG.
1	Vc1	499,83	1,40	699,76	1,00	699,76
2	Vc1	555,21	1,40	777,29	1,00	777,29
3	Espacio Libre	1.210,00	0,00	0,00	---	0,00
4	Vu1	4.193,37	0,7	2.935,36	1,08	3.170,19
TOTAL				4.412,40		4.647,24

Las cuotas de participación correspondientes a cada uno de los propietarios, en función de las superficies incluidas en la Unidad de Actuación, son las incluidas en la siguiente tabla:

#### CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

PROPIETARIO	SUPERFICIE M2.	CUOTA DE PARTICIPACION %
1. FRANCISCO CONESA ARROYO	2.232,61	28,9044
3. MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.	5.491,52	71,0956
<b>TOTAL</b>	<b>7.724,13 m2.</b>	<b>100,00</b>

Para obtener las superficies edificables y, por tanto, de parcela neta que corresponde a cada uno de los propietarios iniciales, aplicamos la cuota de participación correspondiente sobre la edificabilidad asignada a la totalidad del polígono, según el siguiente cuadro:

#### CÁLCULO Y ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

PROPIETARIO	CUOTA (%)	APROV. HOMOG.	SUPERF. CESIÓN A AYTO. (10%)	APROV. RESULTANTE	SUP. SUELO CORRESPONDIENTE OPCIONAL	m2
1	28,9044	1.343,26	134,33	1.208,93	NORMA Vc1	863,53
					NORMA Vu1	1.599,11
2	71,0956	3.303,98	330,40	2.973,58	NORMA Vc1	2.123,99
					NORMA Vu1	3.933,31
AYTO.				464,73	NORMA Vc1	331,95
					NORMA Vu1	614,72
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>4.647,24</b>	<b>464,73</b>	<b>4.647,24</b>		<b>5.248,41</b>

La normativa de aplicación establece, entre otros parámetros, que las parcelas mínimas edificables serán las siguientes:

NORMA Vc1: 120,00 m2.

NORMA Vu1: 120,00 m2.

Como podemos observar, la cesión obligatoria al Ayuntamiento, correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo, equivale a 331,95 m2 de suelo en norma Vc1 o a 614,72 m2 de suelo en norma Vu1.

Para la ubicación de dicha superficie de suelo debemos tener en consideración varios factores:

1. Las manzanas 1 y 2 deben ser adjudicadas, de acuerdo con la normativa urbanística, a los propietarios 1 y 2, al ser sus propiedades actuales las más próximas a dichas manzanas.
2. La manzana 3 se destina a zona verde pública.
3. La manzana 4 está afectada por un Estudio de Detalle mediante el cual se define una calle peatonal común y espacios libres, privativos de los propietarios finales de dicha manzana. Las parcelas definitivas en esta manzana, al existir zonas de uso común privado, deberían adjudicarse "proindiviso", con la correspondiente participación en gastos comunes.
4. La posible adjudicación del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en la parcela 4, al ser necesariamente "proindiviso", originaría una serie de inconvenientes para el mismo, al no poder disponer directamente de un suelo sin cargas. Por otro lado, la poca

superficie correspondiente de cesión no justifica, a nuestro modo de ver, dichas cargas y servidumbres condicionando, por otro lado, el desarrollo completo del resto de las parcelas.

Teniendo en cuenta todos los aspectos descritos se propuso en su día la cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en un solar situado en el mismo barrio que la Unidad de Actuación que nos ocupa, con calificación de urbano y clasificado con la Norma Vu1. Dicho solar, presentando fachada a tres calles, se sitúa en una zona con características similares a la de la Unidad de Actuación 2.2.

La superficie de dicho solar, equivalente a 652,25 m<sup>2</sup>., es significativamente mayor a la correspondiente al 10% de aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación que nos ocupa (331,95 m<sup>2</sup>), por lo que se supera con creces lo establecido en este sentido.

Por otro lado, al tratarse de suelo urbano directo ya urbanizado, el Ayuntamiento podrá disponer de él inmediatamente y se evitarán las servidumbres e inconvenientes que conllevaría la adjudicación en parcelas "proindiviso", tal y como hemos indicado anteriormente. En este sentido, se incorpora en el presente documento, incluida en la descripción de fincas iniciales la correspondiente al solar de cesión al Ayuntamiento, así como su adjudicación, en la relación de parcelas definitivas. Al ser aportadas estas fincas por el urbanizador "Manganorte Inmobiliaria S.A." corresponde al mismo el aprovechamiento equivalente al 10% del total de la U.A. incrementándose, por tanto, en dicho porcentaje las cantidades anteriormente calculadas.

Como podemos observar, todas las parcelas resultantes son superiores a la establecida como mínima edificable en cualquiera de las dos Normas de aplicación, por lo que podrán adjudicarse directamente, tal y como indica la legislación vigente.

En función de los criterios marcados por dicha legislación, es preciso adjudicar las parcelas netas resultantes en lugares lo más próximo posibles a las propiedades primitivas y, en el caso que nos ocupa, se realiza sobre las mismas.

Siguiendo este criterio se ubica al propietario 1 (Francisco Conesa Arroyo) sobre las manzanas 1 y 2; y al propietario 2 (Manganorte Inmobiliaria), sobre las manzanas 4 y 2. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se ubica, como indicamos anteriormente, sobre la nueva parcela incorporada. El suelo necesario para centro de transformación eléctrica, se sitúa en la manzana 4.

De este modo, la adjudicación de las parcelas resultantes queda según se pormenoriza en el siguiente cuadro, en base a los criterios antes expuestos:

#### ADJUDICACIÓN DE NUEVAS PARCELAS

PARCELA	SUBPARCELA	PROPIETARIO	NORMA	SUPERFICIE NETA m2
1		1. Francisco Conesa Arroyo	Vc1	499,83
2	2.1	1. Francisco Conesa Arroyo	Vc1	363,70
	2.2	2. Manganorte Inmobiliaria S.A.	Vc1	191,51
3		Ayuntamiento	ESPACIO LIBRE	1.210,00
4		1. Manganorte Inmobiliaria S.A.	Vu1	4.181,12
CT		1. Manganorte Inmobiliaria S.A. Para cesión a compañía de suministro de e. eléctrica	CT	12,25
5		Ayuntamiento	Vu1	652,25
VIALES		Ayuntamiento	VIALES	1.265,72

#### 9. CARGAS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 85 del Reglamento de Gestión Urbanística, a los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Las cargas correspondientes a gastos de urbanización serán asignadas a los propietarios finales, en función del porcentaje de superficie de suelo asignado, con respecto al total del Polígono.

Teniendo en cuenta estos criterios, las cuotas de participación de cada uno de los adjudicatarios finales de parcelas netas, a efectos de cómputo de cargas, son las siguientes:

PROPIEDADES ACTUALES. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN A EFECTOS DE CÓMPUTO DE CARGAS.

PROPIETARIO	SUPERFICIE M2.	CUOTA DE PARTICIPACION %
1. HEREDEROS DE DAMIAN CONESA PEREZ	2.232,61	28,9044
3. MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.	5.491,52	71,0956
<b>TOTAL</b>	<b>7.724,13 m2.</b>	<b>100,00</b>



## 10. GASTOS.

### 10.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el Proyecto de Urbanización correspondiente, los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de:

Presupuesto de obra:	369.024,98 €
I.V.A. (16 %):	59.044,00 €
<hr/>	
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>428.068,98 €</b>

### 10.2 HONORARIOS PROFESIONALES.

Programa de Actuación	2.500,00 €
Proyecto de Reparcelación	4.213,00 €
Proyecto de Urbanización y Dirección de obra	41.110,00 €
<hr/>	
	47.823,00 €
I.V.A. (16%)	7.651,58 €
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>55.474,68 €</b>

### 10.3 GASTOS DE GESTIÓN: 22.141,50 €

Se consideran unos gastos de gestión equivalentes al 6% del Presupuesto de ejecución por contrata:

Gastos de gestión	22.141,50 €
I.V.A. (16 %)	3.542,64 €
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>25.684,14 €</b>
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN (incluido 16 % IVA)</b>	<b>509.227,80 €</b>

## 11. INDEMNIZACIONES.

### 11.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Para proceder a la valoración de los elementos existentes que es preciso demoler o desmontar por quedar en suelo de dominio público, se mantienen los métodos establecidos en la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones donde se establece en su art. 31:

"El valor de las edificaciones, que asimismo se calcularán con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas".

De este modo, se parte de un costo de reposición partiendo de los MÓDULOS DE REFERENCIA vigentes según el "Método sintético para la determinación del Presupuesto de Referencia" del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, incrementado con un coeficiente en concepto de gastos administrativos y de gestión, precisos para la formalización de la construcción.

Sobre el valor así obtenido se aplica unos coeficientes de depreciación, en función del estado de conservación y antigüedad, de acuerdo con el RD 1020/93 NTVC, norma 13.

### **11.1.1. MÓDULO DE REFERENCIA.**

De acuerdo con los criterios del método sintético antes citado, el módulo de referencia se obtiene en función de varios valores:

- MR. Módulo de referencia según uso.
- Ag. Área geográfica.
- Kc. Coeficiente de calidad.

En los casos no contemplados en las tipologías previstas en el método sintético descrito, se aplica un módulo próximo, por similitud.

El módulo así obtenido se incrementará en concepto de gastos administrativos y de gestión, según los siguientes valores:

- Gastos generales y Beneficio Industrial: 20%.
- Honorarios facultativos: 15%.
- Licencias y tasas: 5%.
- Acometidas y reposiciones: 3%.
- Seguridad y salud y Gestión de residuos: 5%.

Como podemos observar el Módulo de ejecución material de referencia se incrementará en un 48%.

### **11.1.2. COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN.**

Se establecen unos coeficientes en función del estado de conservación, de acuerdo con los siguientes valores:

- Normal. Construcciones que no precisan reparaciones, excepto las propias de mantenimiento: 1,00.
- Regular. Construcciones con defectos permanentes que no afectan a la estabilidad: 0,85.
- Deficiente. Construcciones con fallos estructurales: 0,50.
- Ruinoso. Construcciones inhabitables o en ruina: 0,00.

### 11.1.3. COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD.

De acuerdo con la norma 13 del RD 1020/1993, en función del uso predominante, la calidad constructiva y la edad de la construcción, se obtiene un coeficiente según la fórmula:

$$H = (1 - 1,5 (d : U \times C \times 100))t.$$

Donde U es el uso, estableciéndose tres Tipos genéricos; C es la calidad con tres grupos de categorías y t son los años transcurridos desde su construcción.

En base a esta fórmula se establece una tabla básica que determina el coeficiente a aplicar en cada caso.

### 11.1.4. VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

En base a los módulos y coeficientes más arriba descritos se obtiene el valor de la edificación de acuerdo con la siguiente fórmula:

Valor de edificación = Superficie construida x Módulo de reposición x Coeficiente de conservación x Coeficiente de antigüedad.

## 11.2. CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES.

Los elementos objeto de indemnización son las instalaciones y edificaciones existentes que es preciso demoler por quedar en dominio público.

Dichos elementos consisten, para cada uno de los propietarios, en:

#### -Propietario 1. FRANCISCO CONESA ARROYO:

- 100,81 m<sup>2</sup> de cobertizos con cubierta de fibrocemento y soportes de fábrica.
- 112,75 m<sup>2</sup> de nave almacén cerrado.
- 28 m<sup>2</sup> de balsa para riego.
- 128,61 m<sup>2</sup> de vallado.
- Arbolado:

5 higueras (10 años) x 35 €/ud. = 175,00 €.  
10 naranjos (30 años) x 35 €/ud. = 350,00 €.  
3 limoneros (30 años) x 35 €/ud. = 105,00 €.  
1 laurel (100 años) x 50 €/ud. = 50,00 €.  
3 granados (10 años) x 35 €/ud. = 105,00 €.  
7 olivos (10 años) x 80 €/ud. = 560,00 €.  
3 manzanos (15 años) x 35 €/ud. = 105,00 €.  
1 nisperero (10 años) x 35 €/ud. = 35,00 €.

Total arbolado: 1.485,00 €

**- Propietario 2. MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.:**

- 131,75 M2 de cobertizos con cubierta de fibrocemento y chapa, con soportes de fábrica.
- 66,00 m2 de almacén cerrado con cubierta horizontal de láguena.
- 176,40 m2 de vallado.
- Arbolado:
  - 3 limoneros (30 años) x 35 €/ud. = 105,00 €
  - 2 phoenix canariensis, 6 m. x 1.500 €/ud. = 3.000,00 €.

Total arbolado: 3.105 €

Teniendo en cuenta los criterios más arriba descritos, se obtiene la siguiente valoración para los elementos en cuestión:

**Módulo de reposición** = Módulo de referencia x área geográfica x coeficiente de calidad x 1,48.

COBERTIZOS:	MR = 146,75 x 1 x 1 x 1,48 = 217,19 €/m2.
ALMACÉN CERRADO:	MR = 237,78 X 1 X 1 X 1,48 = 351,91 €/m2.
VALLADO :	MR = 128,61 x 1 x 1 x 1,48 = 190,34 €/m2.

**Coefficiente de conservación:** Dado el similar estado de conservación de los elementos existentes y su estado general se adopta un valor de conservación REGULAR para los cobertizos, balsa y almacén, con un coeficiente igual a 0,85.

**Coefficiente de antigüedad:** De acuerdo con el cuadro establecido en la normativa vigente, más arriba citado, se considera para una categoría 7 (normal), una edad aproximada de 40 años y el uso (grado 2º), un coeficiente igual a 0,44.

De este modo se obtienen los siguientes valores:

Cobertizo:	217,19 x 0,58 x 0,44 = 81,23 €/m2.
Almacén cerrado:	351,91 x 0,85 x 0,44 = 131,61 €/m2.
Valla de cerramiento:	190,34 X 0,58 X 0,44 = 48,57 €/m2.
Balsa de riego:	489,73 x 0,58 x 0,44 = 124,97 €/m2.

Aplicando dichos valores a la superficie de construcción correspondiente a cada uno de los propietarios, obtenemos:

**-Propietario 1. FRANCISCO CONESA ARROYO:**

- 100,81 m2 de cobertizos con cubierta de fibrocemento y soportes de fábrica x 81,23 €/m2. = 8.188,79 €
- 28 m2 de balsa para riego x 124,97 €/m2 = 3.499,16 €.

- 112,75 m2 de nave almacén cerrado x 131,61 €/m2 = 14.839,02 €.
- 128,61 m2 de valla de cerramiento x 48,57 €/m2 = 6.246,58 €.
- Arbolado: 1.485 €.

**TOTAL INDEMNIZACIONES PROPIETARIO 1: 34.258,55 €**

**-Propietario 2. MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.:**

- 131,75 m2 de cobertizos con cubierta de fibrocemento y chapa, con soportes de fábrica X 81,23 €/m2. = 10.702,05 €.
- 66,00 m2 de almacén cerrado x 131,61 €/m2. = 8.686,26 €.
- 176,40 m2 de valla de cerramiento x 48,57 €/m2 = 8.567,75 €.
- Arbolado: 3.105 €.

**TOTAL INDEMNIZACIONES PROPIETARIO 2: 31.061,06 €**

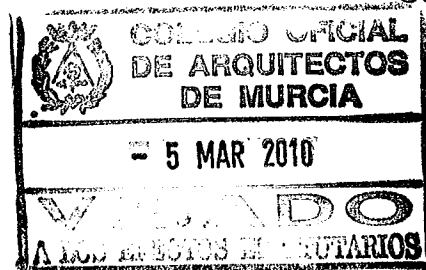
**TOTAL INDEMNIZACIONES PROP. 1 + PROP. 2 = 65.319,61 €**

**12. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. Euros

PROPIETARIO	CUOTA (%)	URBANIZACION	HONORARIOS	GASTOS DE GESTIÓN	INDEMNIZACIONES	TOTAL
1.Francisco Conesa Arroyo	28,9044	123.730,77	16.034,62	7.423,85	18.880,24	166.069,48
2. Manganorte Inmobiliaria S.A.	71,0956	304.338,21	39.440,06	18.260,29	46.439,37	408.477,93
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>428.068,98</b>	<b>55.474,68</b>	<b>25.684,14</b>	<b>65.319,61</b>	<b>574.547,41</b>

Cartagena, marzo 2010  
EL ARQUITECTO



Alberto Ibero Solana

## DESCRIPCIÓN DE FINCAS INICIALES.

**FINCA 1.- FINCA REGISTRAL N° 10.799**  
FRANCISCO CONESA ARROYO.

**DESCRIPCION.-** "Urbana, terreno situado en el paraje de Los Palacios, diputación del Plan, del término municipal de Cartagena, de cabida DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS, SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.232,61 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, calle José García Sánchez y resto de la que se segrega; Sur, calle Olivera y Manganorte Inmobiliaria S.-A.; Este, terrenos de Concepción Ros Bernal y Juana Navarro; y Oeste, casa tierra de José Bernal Soto y Manganorte Inmobiliaria S.A.

**TITULAR:** Francisco Conesa Arroyo, con D.N.I. 21051287, casado con Josefa Pérez Bernal, con D.N.I. 21078347 como titulares en pleno dominio del 100% de la finca, con domicilio en C/Rio Turia n° 12 de Los Dolores (Cartagena).

**Es parte y se segrega para su inclusión en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2.2 DC, de Los Dolores, de:**

"RUSTICA.- Terreno situado en el paraje de Los Palacios, diputación del Plan, del término municipal de Cartagena, de cabida dos mil quinientos dieciocho metros, tres decímetros, cuarenta y seis centímetros cuadrados, contiendo algunos árboles, aljibe y una casa en planta baja. Linda: Norte, boquera camino de servidumbre del polvorín; Sur, terrenos de Miguel Martínez; Este, terrenos de Concepción Ros Bernal y Juana Navarro; y Oeste, casa tierra de José Bernal Soto y Francisco Martínez Conesa."

**TITULAR:** Francisco Conesa Arroyo, con D.N.I. 21051287, casado con Josefa Pérez Bernal, con D.N.I. 21078347 como titulares en pleno dominio del 100% de la finca, con domicilio en C/Rio Turia n° 12 de Los Dolores (Cartagena).

**TÍTULO:** de compra, formalizada en la escritura otorgada en Cartagena el día veinte de septiembre de mil novecientos cuarenta y seis ante el Notario Don Javier Hidalgo Serrano, que se registró por la inscripción 10ª de la finca, última de dominio **VIGENTE**, fechada el diecinueve de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 1 de Cartagena, libro 144 y siguientes, sección 3ª, folio 5, finca registral n° 10.799.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

**Una vez efectuada la segregación anteriormente descrita, la finca matriz queda con un resto que pasa a tener la siguiente descripción:**

**DESCRIPCION.-** "Urbana, terreno situado en el paraje de Los Palacios, diputación del Plan, del término municipal de Cartagena, de cabida doscientos ochenta y cinco metros, cuarenta y dos decímetros, cuarenta y seis centímetros cuadrados. Linda: Norte, calle José García Sánchez y resto de la que se segrega; Sur, calle Olivera y Manganorte Inmobiliaria S.-A.; Este, terrenos de Concepción Ros Bernal y Juana Navarro; y Oeste, casa tierra de José Bernal Soto y Manganorte Inmobiliaria S.A.

**TITULAR:** Francisco Conesa Arroyo, con D.N.I. 21051287, casado con Josefa Pérez Bernal, con D.N.I. 21078347 como titulares en pleno dominio del 100% de la finca, con domicilio en C/Rio Turia n° 12 de Los Dolores (Cartagena).

A esta finca le corresponde un porcentaje de participación en la Unidad de Actuación del 28,9044 %.

**FINCA 2.1.- FINCA REGISTRAL Nº 14.021**  
**MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.**

**DESCRIPCION.-** "Trozo de tierra en término de Cartagena, diputación del Plan, de cabida DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS, SETENTA DECIMETROS CUADRADOS (258,70 m2).

**LINDA:** Norte, resto de la que se segrega, Sur, Manganorte Inmobiliaria S.A., Este, Manganorte Inmobiliaria S.A., Oeste, calle Rio Turia"

**TITULAR:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**Es parte y se segrega para su inclusión en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2.2 DC, de Los Dolores, de:**

**DESCRIPCION.-** "URBANA. Casa de planta baja, distribuida en varias habitaciones, patio y huerto con pozo y aljibe medianero con el resto de donde fue parte; está situada en la diputación del Plan el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre, mide CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (463 m2).

**LINDA:** al Norte o frente, calle de su situación; Sur, la de Francisco Sánchez; este, callejón servidumbre, y Oeste, herederos de Meca.

**TITULAR:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**TÍTULO:** El de permuta a Don Antonio Navarro Barbero y Doña Trinidad López Nieto, en escritura otorgada ante el notario de Cartagena Don Carlos Fernández De Simón Bermejo, el día 12 de Marzo de 2.008, al número 366 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad n º 1 de Cartagena, tomo 247, sección 3ª, folio 44, finca registral n º 14.021.

**CARGAS:** Libre de arrendamientos y ocupantes.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 5578401XG7657N0001FT

**Una vez efectuada la segregación anteriormente descrita, la finca matriz queda con un resto que pasa a tener la siguiente descripción:**

**DESCRIPCIÓN.-** "Trozo de tierra en término de Cartagena, diputación del Plan, de cabida DOSCIENTOS CUATRO METROS, TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (204,30 m2).

**LINDA:** Norte, C/ José garcía Sáchez; Sur, Manganorte Inmobiliaria S.A.; Este, solar; Oeste, calle San Pío X."

**TITULAR:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.



**FINCA 2.2.- FINCA REGISTRAL Nº 84.570**  
MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.

**DESCRIPCION.-** "URBANA. Trozo de tierra destinado a vial, de CINCUENTA Y UN METROS Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (51,03 m2) sito en la calle Río Turia, paraje de las Cuatro Esquinas, diputación del Plan el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.  
**LINDA:** al Norte o frente, la porción de donde se segregó; Sur, resto de la finca matriz; Este, de Francisco Conesa, y Oeste, Antonio Navarro Barbero.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 5578402XG7657N0001MT

**TITULAR:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**TÍTULO:** El de compra a LOYVERGUASP PROMOCIONES S.L., en escritura otorgada ante el notario de Cartagena Don Francisco Javier Huertas Martínez, el día 9 de Agosto de 2.006, al número 1.553 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Cartagena, libro 1167, sección 3ª, tomo 3037, folio 203, finca registral nº 84.570, inscripción 2ª.

**CARGAS:** Libre de arrendamientos y ocupantes.

**FINCA 2.3.- FINCA REGISTRAL N° 60.029**  
MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.

**DESCRIPCION.-** "URBANA. Trozo de tierra , de DOSCIENTOS DIECISEIS METROS Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (216,05 m2) sito en la calle Rio Turia, paraje de las Cuatro Esquinas, diputación del Plan el término municipal de Cartagena.

**LINDA:** Norte, porción segregada destinada a vial; Sur, huerto Sari; Este, de Francisco Conesa, y Oeste, Antonio Navarro Barbero.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 5578402XG7657N0001MT

**TITULAR:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana n° 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**TÍTULO:** El de compra a LOYVERGUASP PROMOCIONES S.L., en escritura otorgada ante el notario de Cartagena Don Francisco Javier Huertas Marfinez, el día 9 de Agosto de 2.006, al número 1.553 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 1 de Cartagena, libro 1167, sección 3ª, tomo 3037, folio 203, finca registral n° 60.029.

**CARGAS:** Libre de arrendamientos y ocupantes.

**FINCA 2.4. FINCA REGISTRAL Nº 34.526**  
**MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.**

**DESCRIPCION.-** "RUSTICA. Trozo de tierra blanca destinado a huerto que está cercado en su totalidad de tapia y rastrillo, contiene algunos árboles y dos casas de planta baja, cada una con varias habitaciones y patio, cuya superficie no se puede precisar, además tiene balsa y pozo donde hay instalado un motor, con el que se riega la propiedad que describimos. Todo mide cuarenta y seis áreas noventa y siete centiáreas; catorce centímetros cuadrados pero que según reciente medición tiene una superficie real total de CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS Y SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (4.965,74 m2) sito en la diputación del Plan, de este término municipal de Cartagena.

**LINDA:** al Norte, de Francisco Conesa Arroyo; Sur, de Eduardo Sánchez Segado; Este y Oeste, calles en proyecto.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 5578442XG7657N0001XT

**PROPIETARIO:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**TÍTULO:** El de compra a DON MÁXIMO CASTEJÓN SÁNCHEZ, en escritura otorgada ante el notario de Cartagena Don Carlos Fernández de Simón Bermejo, el día 21 de Julio de 2.006, al número 1.734 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Cartagena, tomo 1459, libro 430, sección 3ª, folio 32, finca registral nº 34.526, inscripción 2ª.

**CARGAS:** No hay cargas registradas.

**Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la mayor cabida de la finca.**

A las fincas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4, propiedad de MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., le corresponde un porcentaje de participación en la Unidad de Actuación del 71,0956 %.

### **FINCA 3.1.- FINCA REGISTRAL Nº 2.303**

**DESCRIPCION.-** "URBANA. Una casa para morada, señalada con el número 15, hoy número 20, situada en el paraje de Los Dolores, diputación del Plan, de este término municipal. Consta de un solo piso, distribuido en diferentes habitaciones y patio, con la mitad de un pozo de agua manantial, indiviso con Don Francisco Cap Blanco, siendo sus cubiertas de tejado. Ocupa una extensión superficial de CUATROCIENTOS DIECINUEVE METROS Y VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS (419,25 m2).

**LINDA:** Norte, plazuela sin nombre; Sur, de donde tiene su frente, plaza de la Trinidad; Este o derecha, entrando, casa de Trinitario Beltrán, paso por medio y comprendido en la superficie antes indicada, y Oeste o izquierda, casa y tierra de Dolores García.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 6575205XG7667N0001JO

**PROPIETARIO:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**TÍTULO:** El de compra a Doña Francisca Francés Francés, Don José Córdoba Francés, Doña Mercedes Córdoba Francés y Doña Antonia Córdoba Francés, en escritura otorgada ante el notario de Cartagena Don Francisco Javier Huertas Martínez, el día 13 de Marzo de 2.008, al número 441 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Cartagena, libro 314, tomo 1209, folio 241, finca registral nº 2.303.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

### **FINCA 3.2.- FINCA REGISTRAL N° 2.302**

**DESCRIPCION.-** "URBANA. Solar situado en el paraje de Los Dolores, diputación del Plan, de este término municipal. Mide una superficie de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (233,00 m2).

**LINDA:** Norte o espalda y Oeste o izquierda, huerto de Don Jose Antonio Jiménez Bas y casa de Don Gabino Cañizares; Sur o frente, calle camino; y Este o derecha, casa de Doña Dolores Cervantes.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 6575208XG7667N0001ZO

**PROPIETARIO:** MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

**TÍTULO:** El de compraventa empresarial a "Faustino Marín Pedreño S.L.", en escritura otorgada ante el notario de Cartagena Don Francisco Javier Huertas Martínez, el día 13 de Marzo de 2.008, al número 442 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad n ° 1 de Cartagena, libro 1095, sección 3ª, tomo 2930, folio 65, finca registral n ° 2.302.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

**DESCRIPCIÓN DE PROPIEDADES DEFINITIVAS.  
ADJUDICACIÓN DE FINCAS.**

## PARCELA 1

**DESCRIPCION.-** "URBANA, Terreno con una superficie de CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS Y OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (499,83 m2) situado en la diputación del Plan, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** al Norte, calle José García Sánchez; Sur, calle Río Turia; Este, suelo urbano, y Oeste, calle de nueva creación.

**TITULAR:** Se adjudica a Don Francisco Conesa Arroyo, D.N.I. 21051287, casado con Josefa Pérez Bernal, con D.N.I. 21078347, con domicilio en calle Río Turia nº 12, Los Dolores, Cartagena, Murcia.

Tiene un aprovechamiento del 15,0576% correspondiente a los derechos aportados. Está afecta al pago de las obras de urbanización por un total de 85.196,36 € equivalente al 16,7305% del total.

## PARCELA 2.1

**DESCRIPCION.-** "URBANA, Terreno con una superficie de TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS, SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (363,70 m2) situado en el paraje de El Plan, Los Dolores, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** Norte, calle Río Turia; Sur, Manganorte Inmobiliaria S.A.; Este, suelo urbano; y Oeste, calle de nueva creación.

**TITULAR:** Se adjudica a Don Francisco Conesa Arroyo, D.N.I. 21051287, casado con Josefa Pérez Bernal, con D.N.I. 21078347, con domicilio en calle Río Turia nº 12, Los Dolores, Cartagena, Murcia.

Tiene un aprovechamiento del 10,9566 % correspondiente a los derechos aportados. Está afecta al pago de las obras de urbanización por un total de 61.992,88 € equivalente al 12,1739% del total.

## PARCELA 2.2

**DESCRIPCION.-** "URBANA, Terreno con una superficie de CIENTO NOVENTA Y UN METROS Y CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (191,51 m2) situado en el paraje de El Plan, Los Dolores, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** al Norte, D. Francisco Conesa Arroyo; Sur, calle Olivera; Este, suelo urbano, y Oeste, calle de nueva creación.

**TITULAR:** Se adjudica a Manganorte Inmobiliaria S.A.

Tiene un aprovechamiento del 2,8790% correspondiente a los derechos aportados. Está afecta al pago de las obras de urbanización por un total de 14.660,67 € equivalente al 2,8790 % del total.

### **PARCELA 3. ZONA VERDE.**

**DESCRIPCION.-** "URBANA, Terreno con una superficie de MIL DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (1.210,00 m<sup>2</sup>), destinado a zona verde, situado en el paraje de El Plan, Los Dolores, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** Norte, calle peatonal prolongación de calle Río Turia; Sur, calle peatonal prolongación de calle Olivera; Este, calle de nueva creación y Oeste, calle San Pío X.

**TITULAR:** Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

No tiene aprovechamiento urbanístico.

No está afecta al pago de las obras de urbanización.

### **PARCELA 4.**

**DESCRIPCION.-** "URBANA, Terreno con una superficie de CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y UN METROS Y DOCE DECÍMETROS CUADRADOS (4.181,12 m<sup>2</sup>) situado en el paraje de El Plan, Los Dolores, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** Norte, calle Olivera y calle peatonal prolongación de calle Olivera; Sur, suelo urbano y calle Aurora ; Este, calle Subida al Plan, y Oeste, calle San Pío X.

**TITULAR:** Se adjudica a "Manganorte Inmobiliaria S.A.", de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357.

Tiene un aprovechamiento del 68,2166% correspondiente a los derechos aportados.

Está afecta al pago de las obras de urbanización por un total de 347.377,89 € equivalente al 68,2166 % del total.

### **PARCELA CT.**

**DESCRIPCIÓN:** "URBANA, Terreno con una superficie de DOCE METROS Y VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (12,25 m<sup>2</sup>) situado en el paraje de El Plan, Los Dolores, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** Norte, "Manganorte Inmobiliaria S.A."; Sur, suelo urbano; Este, C/Subida al Plan, y Oeste, "Manganorte Inmobiliaria S.A.".

**TITULAR:** Se adjudica a "Manganorte Inmobiliaria S.A.", de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 25 de mayo de 2001, con el número 1.767 de protocolo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana nº 1. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.586 de la sección 8, folio 10, hoja M-282710, inscripción 1ª, y CIF. A-83009357, para su posterior cesión a la compañía suministradora de energía eléctrica.

No tiene aprovechamiento urbanístico.

No está afecta al pago de obras de urbanización.



## PARCELA 5.

**DESCRIPCION.-** "URBANA. Terreno situado en el paraje de Los Dolores, diputación del Plan, de este término municipal. Ocupa una extensión superficial de SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS Y VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS (652,25 m2).

**LINDA:** Norte, plazuela sin nombre y suelo urbano; Sur, suelo urbano y plaza de la Trinidad; Este o derecha, casa de Trinitario Beltrán, y plaza de la Trinidad, y Oeste, camino y tierra de Dolores García.

**PROPIETARIO:** Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

No está afecta al pago de las obras de urbanización.

## PARCELA VIALES

**DESCRIPCION.-** "URBANA, Terreno con una superficie de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS Y SETENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.265,72 m2) situado en el paraje de El Plan, Los Dolores, término municipal de Cartagena diputación del Plan, en el término municipal de Cartagena, Paraje de Vista Alegre.

**LINDA:** Norte, suelo urbano, calle José García Sánchez, y nueva parcela 2.1 Y 2.2 en suelo urbano; Sur, nueva parcela 4 en suelo urbano; Este, nueva parcela 1, 2.2 y 2.1 en suelo urbano, calle Rio Turia y calle Olivera; Oeste, calle San Pio X y zona verde.

**TITULAR:** Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

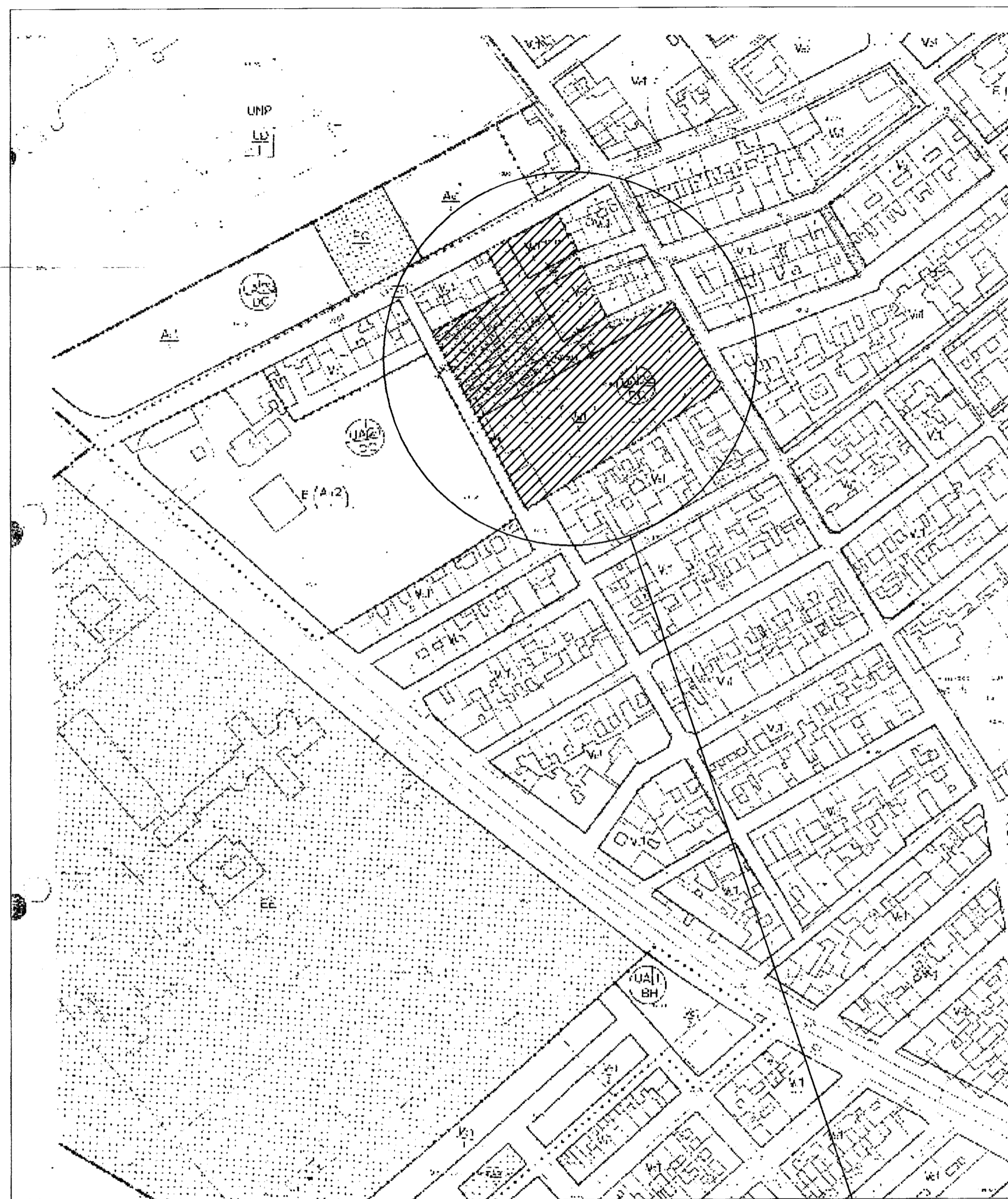
No tiene aprovechamiento urbanístico.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

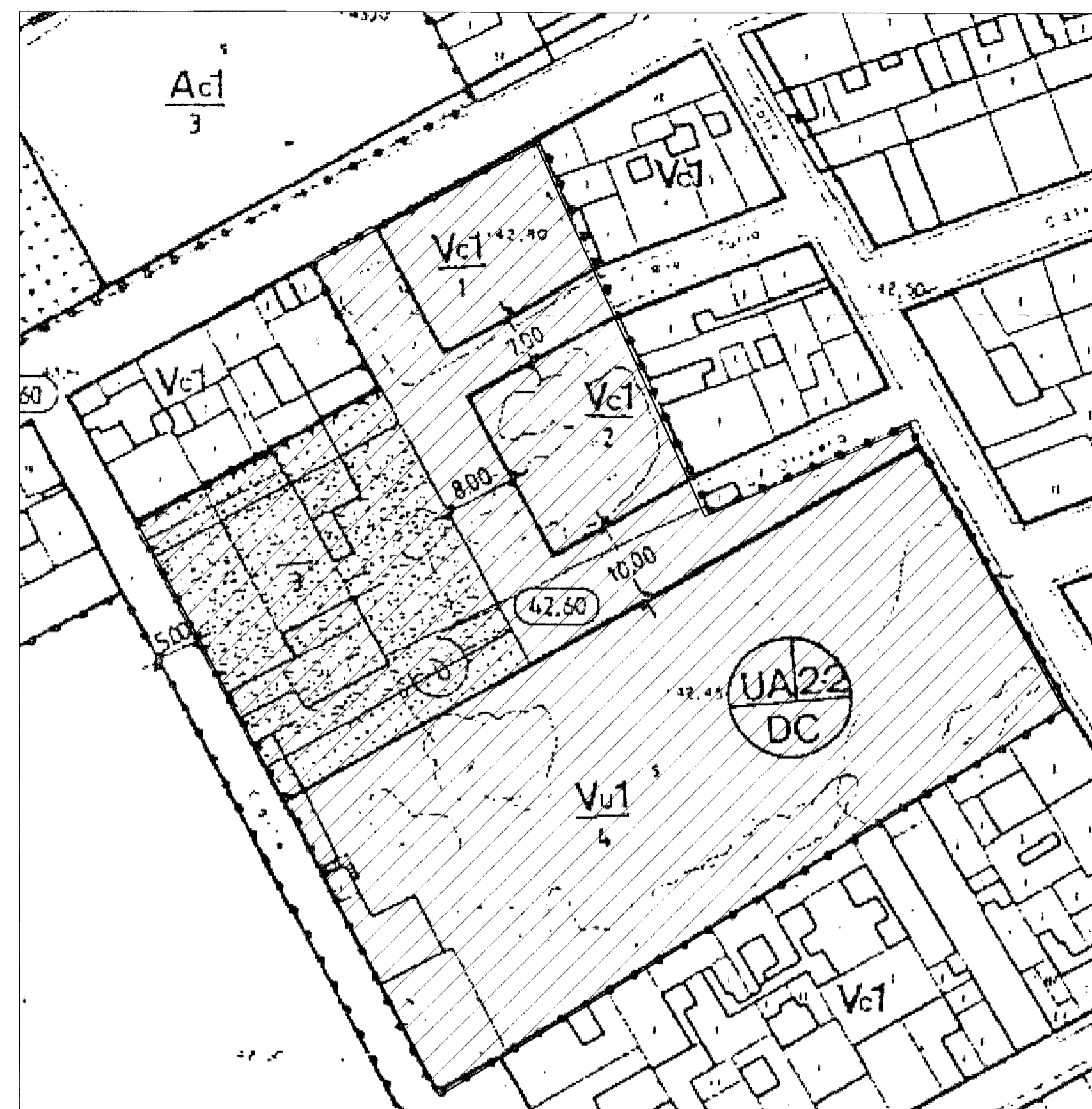
No está afecta al pago de las obras de urbanización.

## LISTA DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- PLANO TOPOGRÁFICO.
- 3.- PLANO CATASTRAL.
- 4.- SUPERPOSICIÓN PROPIEDADES CON LÍMITES DE U.A.
- 5.- ADJUDICACIÓN DE FINCAS.
- 6.- FINCA ENTRANTE.
- 7.- ADJUDICACIÓN DE FINCAS Y CÉDULA URBANÍSTICA.- PARCELA 5.- FINCA ENTRANTE.
- 8.- CÉDULA URBANÍSTICA.- PARCELA 1.
- 9.- CÉDULA URBANÍSTICA.- PARCELA 1.- SUBPARCELA 2.1.
- 10.- CÉDULA URBANÍSTICA.- PARCELA 1.- SUBPARCELA 2.2.
- 11.- CÉDULA URBANÍSTICA.- PARCELA 3.
- 12.- CÉDULA URBANÍSTICA.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.
- 13.- CÉDULA URBANÍSTICA.- PARCELA 4.
- 14.- CÉDULA URBANÍSTICA.- VIALES.
- 15.- ELEMENTOS AFECTADOS POR INDEMNIZACIONES.

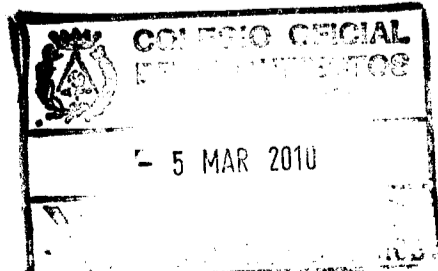



SITUACION. Escala: 1/2500

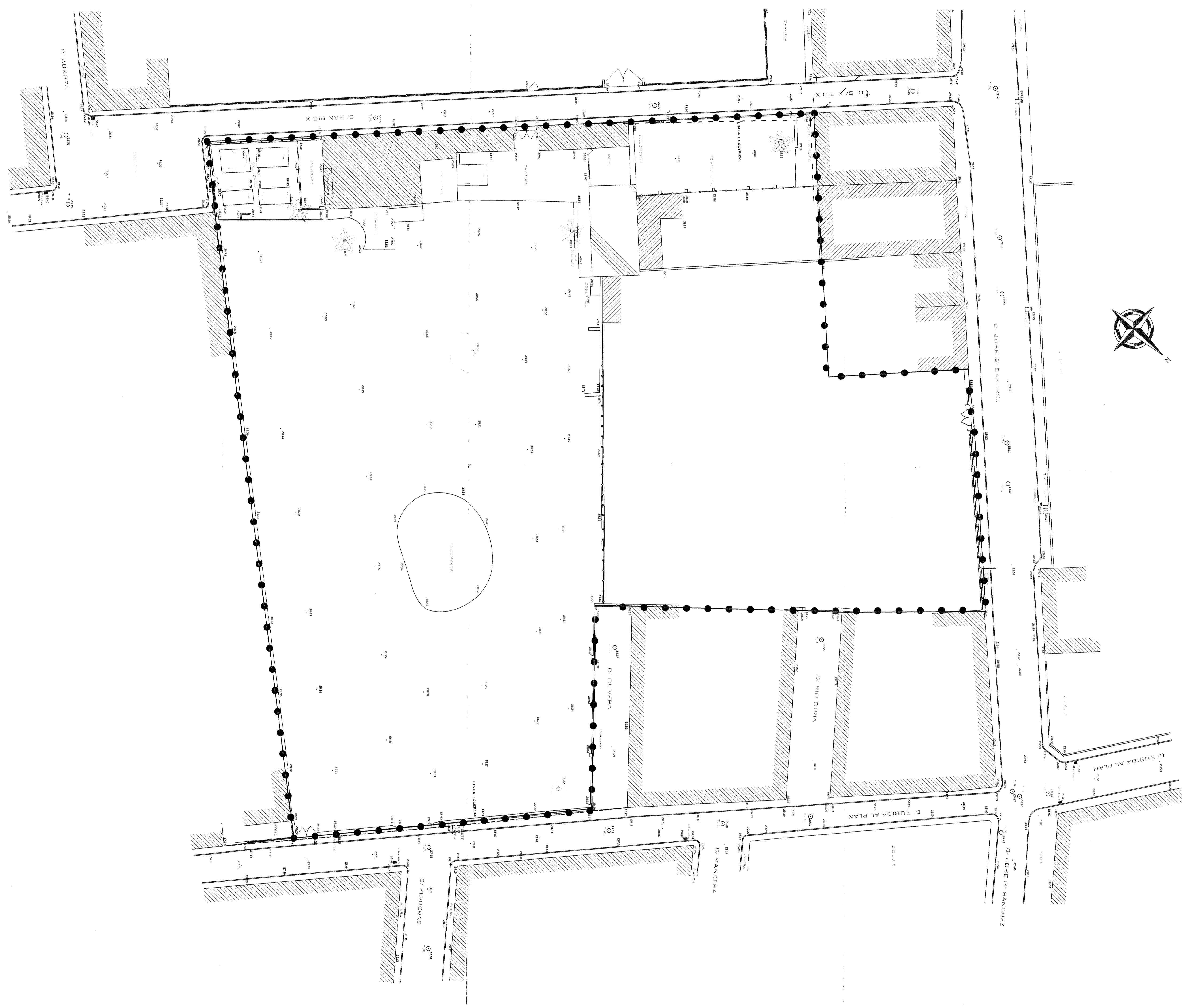


S/E

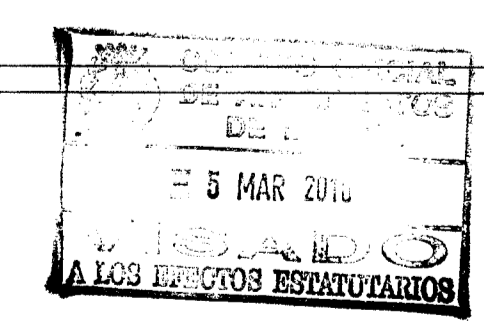
PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.2 DC  
 LOS DOLORES  
 CARTAGENA  
 PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.  
**PLANO 1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**  
 Escala: 1/2500 - S/E

ARQUITECTO: ALBERTO IBERO SOLANA. aibero@sensei.org. PLAZA ALCOLEA N° 18, 4°-A. TLF: 968529564 - 696853872  
 Cartagena, Noviembre 2.008

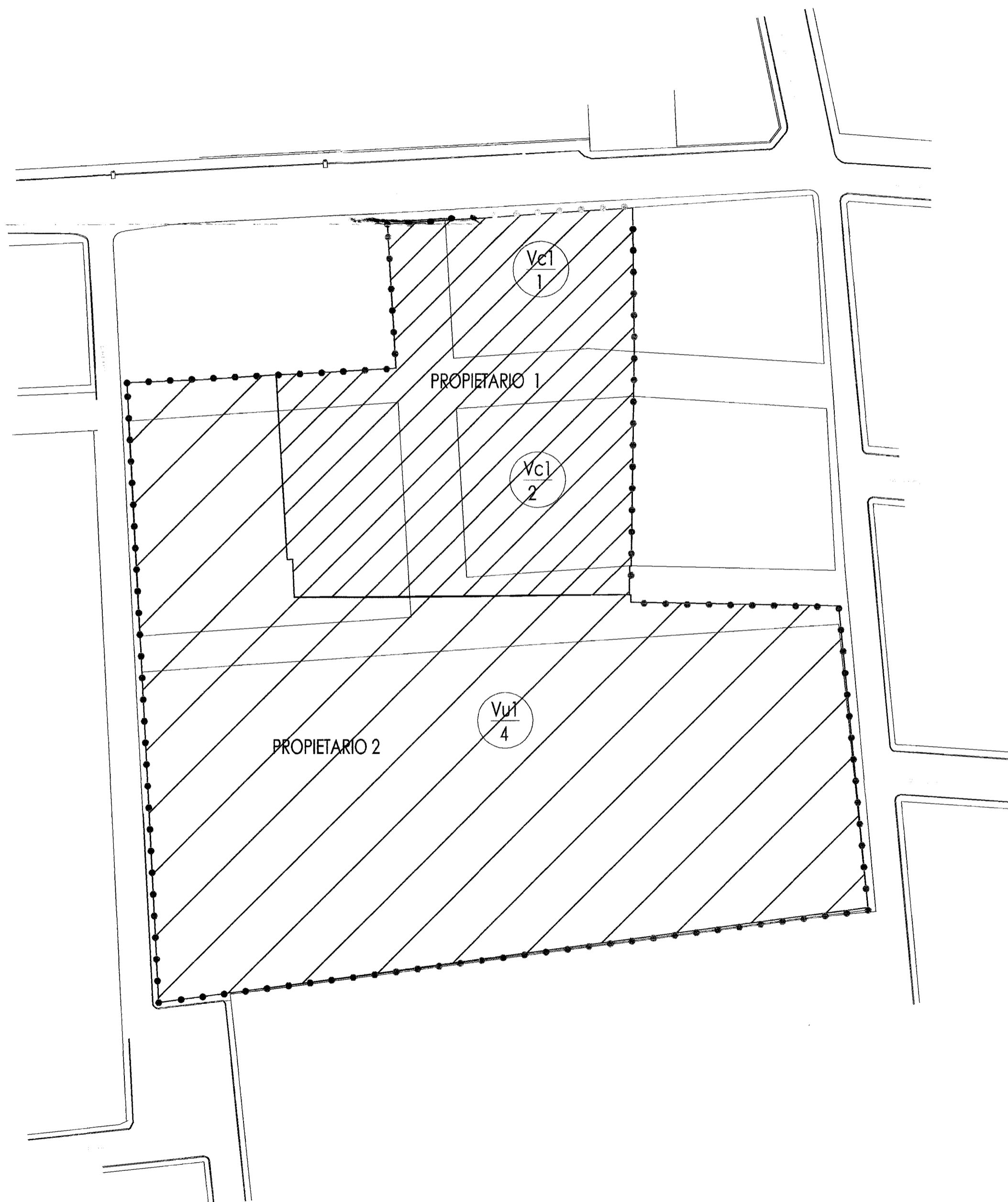


PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.2 DC  
 TEXTO REFUNDIDO  
 LOS DOLORES  
 CARTAGENA  
 PROMOTOR: MANGORTE INMOBILIARIA, S.A.  
**PLANO 2. PLANO TOPOGRÁFICO**  
 Escala: 1/250



Arquitecto: ALBERTO IBERO SOLANA. aibero@sensi.org. PLAZA ALCOLDA N° 18, 4°-A. TLF: 968529564 - 696853872  
 Cartagena, Marzo 2010





CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN FUNCIÓN DE SUPERFICIES INCLUIDAS EN U.A.

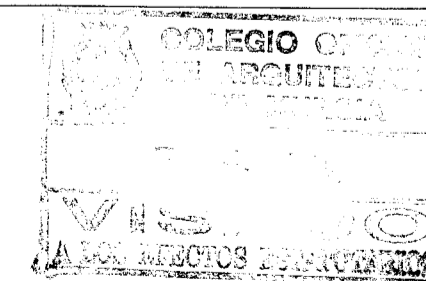
PROPIETARIO	SUPERFICIE EN U.A.	CUOTA DE PARTICIPACIÓN %
1.- FRANCISCO CONESA ARROYO	2232.61 m2	28.9044
2.- MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.	5.491.52 m2	71.0956
TOTAL	7724.13 m2	100

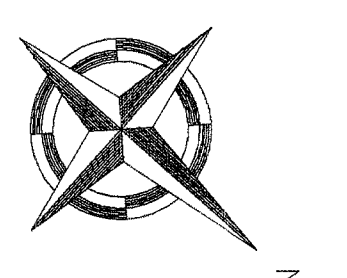
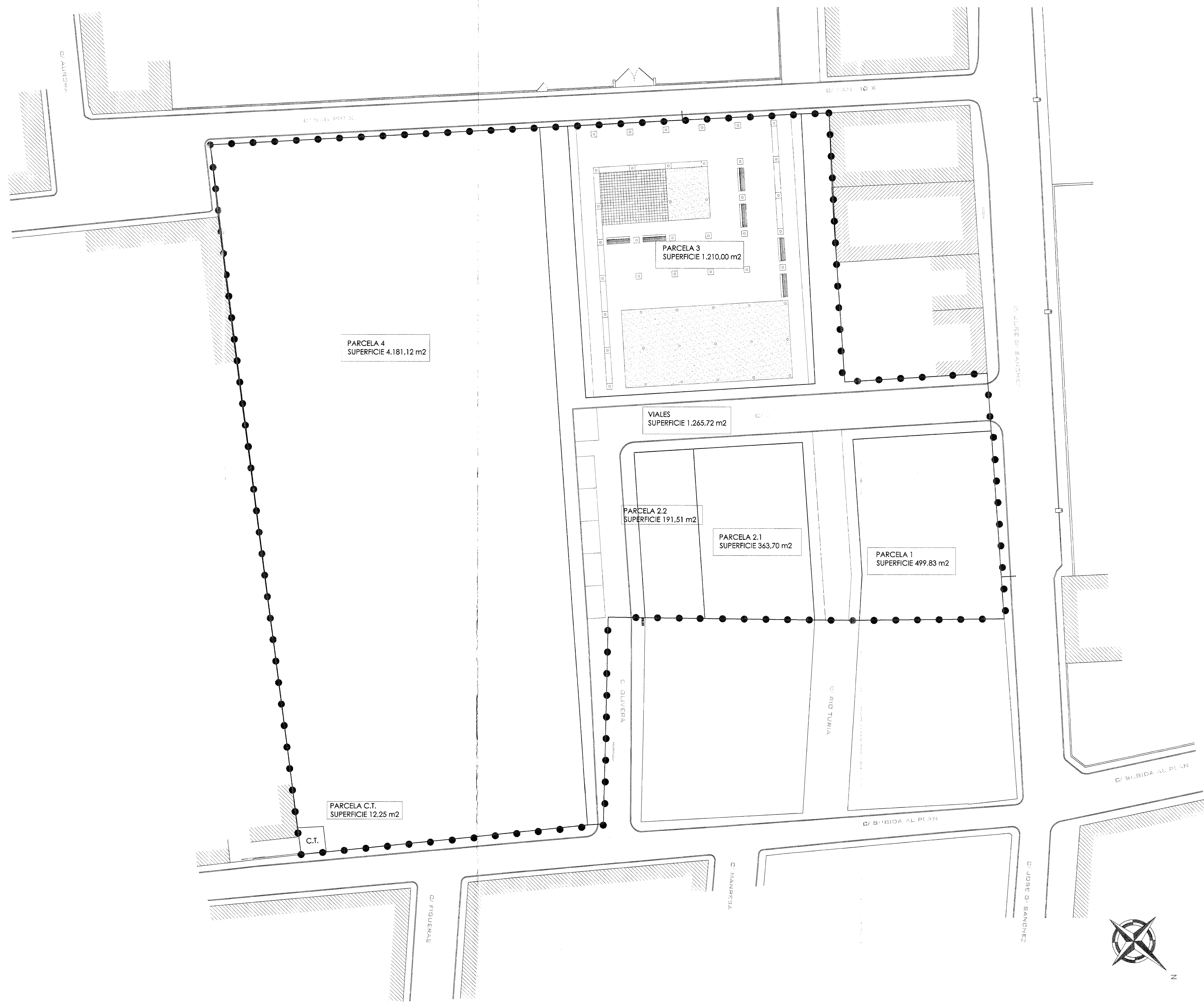
PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.2 DC  
 TEXTO REFUNDIDO

U.A. 2.2 DC  
 LOS DOLORES. CARTAGENA.  
 PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.

PLANO 4. SUPERPOSICIÓN PROPIEDADES CON LÍMITES DE U.A.

Escala: 1/500





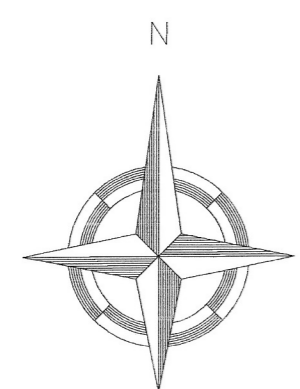
PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.2 DC  
 TEXTO REFUNDIDO  
 U.A. 2.2 DC  
 LOS DOLORES, CARTAGENA.  
 PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.  
**PLANO 5. ADJUDICACIÓN DE FINCAS CON COEFICIENTES ACTUALIZADOS.**  
 Escala: 1/250

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA  
 - 5 MAR 2010  
 VISADO  
 ALTA EN LOS REGISTROS INMOBILIARIOS

Arquitecto: ALBERTO IBERO SOLANA. [albero@sensel.org](mailto:albero@sensel.org). PLAZA ALCOLEA N° 18, 4ª-A. TLF: 968529564 / 96853872



PROPIETARIO ACTUAL: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.



PROPIETARIO ACTUAL	SUPERFICIE
MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.	652.25 m2

PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.2 DC  
 TEXTO REFUNDIDO

U.A. 2.2 DC  
 LOS DOLORES. CARTAGENA.  
 PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.

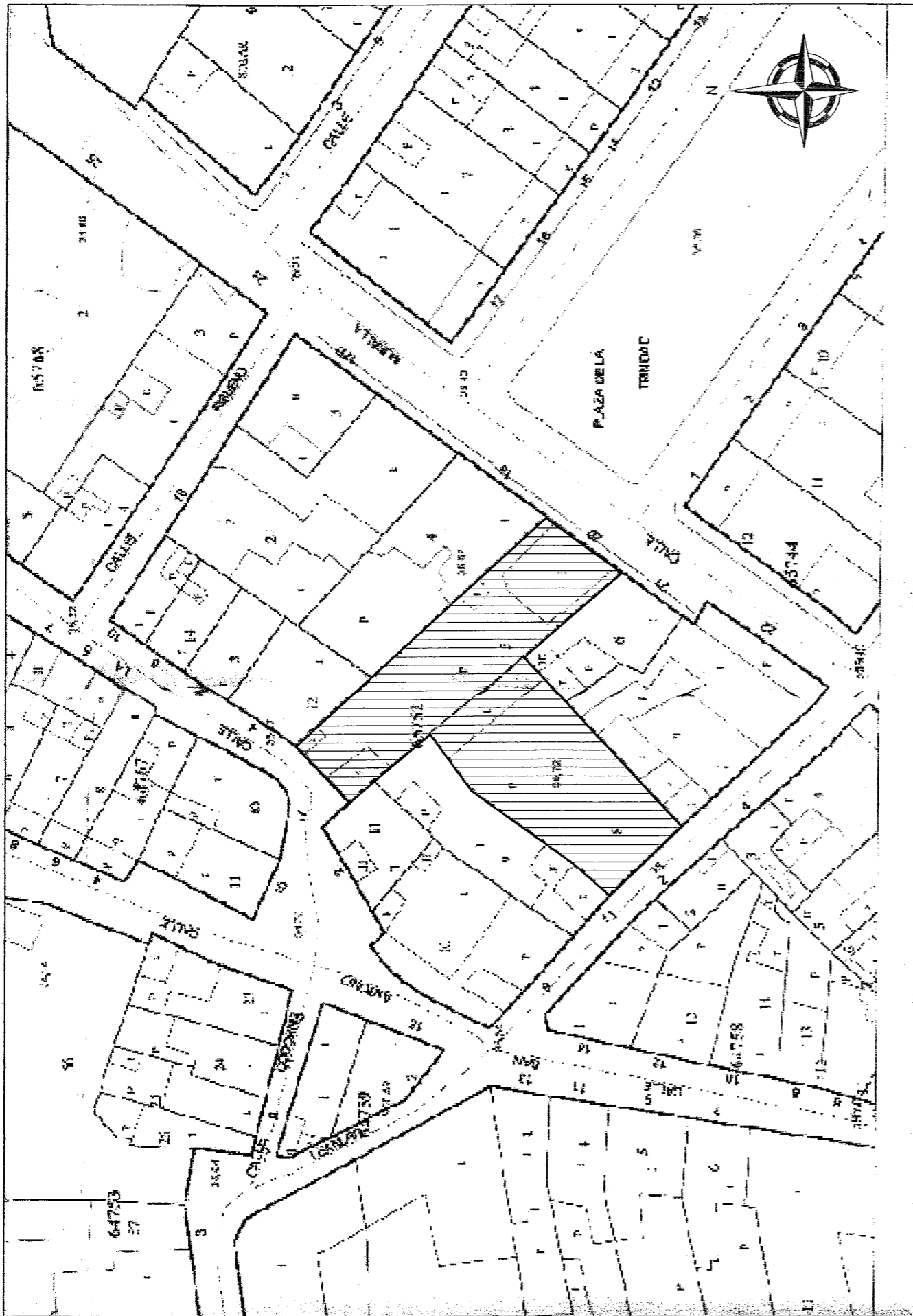
**PLANO 6. FINCA INICIAL 3.1 Y 3.2**

Escala: S/E

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 5 MAR 2010  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

Cartagena, Marzo 2010  
 ARQUITECTO: ALBERTO IBERO SOLANA. aibero@sensei.org. PLAZA ALCOLEA N° 18, 4°-A. TLF: 968529564 - 696853872





# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACION Y CEDULA URBANISTICA

PARCELA 5 – ENTRANTE

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

SUPERFICIE NETA 652,25 m<sup>2</sup>

LINDEROS FINCA N°2302

NORTE: HUERTO DE D. JOSE ANTONIO JIMENEZ BAS Y CASA DE D. GABINO

ESTE: CASA DE DOLORES CERVANTES

SUR: CALLE CAMINO

OESTE: HUERTO DE D. JOSE ANTONIO JIMENEZ BAS Y CASA DE D. GABINO

LINDEROS FINCA N°2303

NORTE: CALLE SIN NOMBRE

ESTE: CASA DE LOS HEREDEROS DE CARIDAD BELTRÁN

SUR: PLAZA DE LA TRINIDAD

OESTE: CASA Y TIERRA DE DOLORES GARCÍA

## PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

ZONIFICACION:	_____	Vu1- VIAL UNIFAMILIAR
PARCELA MINIMA	_____	120,00m <sup>2</sup>
ANCHO MINIMO DE LINDERO FRONTAL	_____	8.00m
ALTURA MAXIMA	_____	162 PLANTAS
EDIFICABILIDAD:	_____	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

PLANO 7



# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACION Y CEDULA URBANISTICA

PARCELA 1

SUPERFICIE NETA 499,83 m<sup>2</sup>

LINDEROS

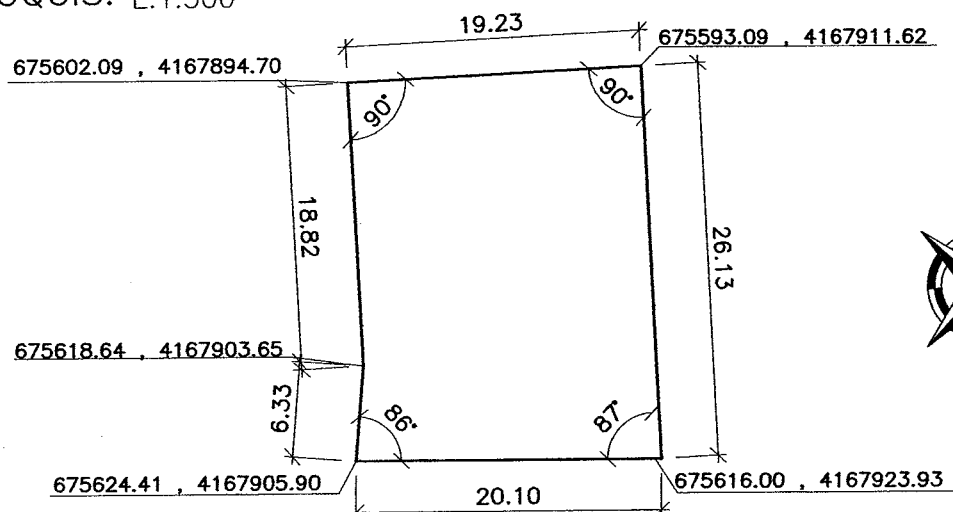
NORTE: C\ JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ

ESTE: SUELO URBANO

SUR: C\ RIO TURIA

OESTE: CALLE DE NUEVA CREACIÓN

CROQUIS: E:1:500



COORDENADAS UTM (X,Y)

## PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

POR EL SUELO DESTINADO A CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (PARCELA 1.3 C.T.) SE ASIGNA A ESTA PARCELA LA EDIFICABILIDAD GENERADA.

ZONIFICACION:	_____	Vc1- VIAL COLECTIVO (AJUSTADO)
PARCELA MINIMA	_____	120,00m <sup>2</sup>
ANCHO MÍNIMO DE LINDERO FRONTAL	_____	7,00m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	_____	2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD:	_____	1.5177 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	_____	70%

# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACION Y CEDULA URBANISTICA

PARCELA 2

SUBPARCELA 2.1

SUPERFICIE NETA 363.70 m<sup>2</sup>

LINDEROS

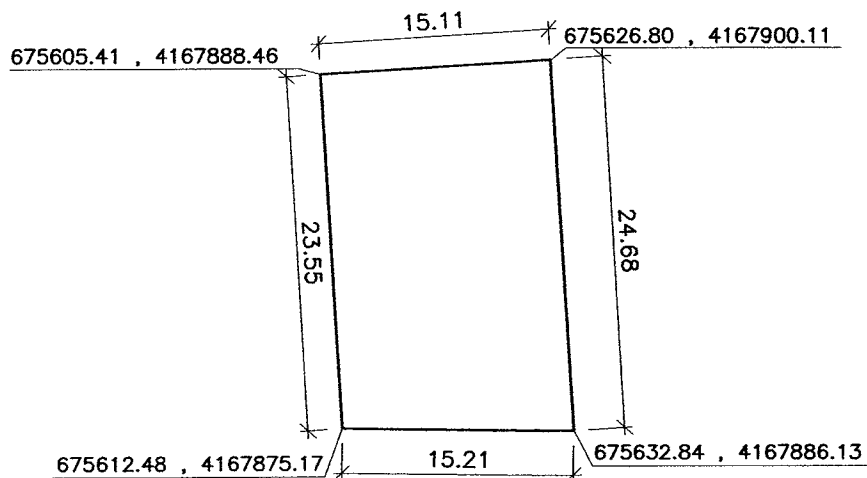
NORTE: C\ RIO TURIA

ESTE: PARCELA 2.1

SUR: C\ OLIVERA

OESTE: CALLE DE NUEVA CREACIÓN

CROQUIS: E:1:500



COORDENADAS UTM (X,Y)

## PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

ZONIFICACION:	_____	Vc1-- VIAL COLECTIVO
PARCELA MINIMA	_____	120,00m <sup>2</sup>
ANCHO MÍNIMO DE LINDERO FRONTAL	_____	7,00m
ALTURA MAXIMA	_____	2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD:	_____	1.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	_____	70%

# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACION Y CEDULA URBANISTICA

PARCELA 2

SUBPARCELA 2.2

SUPERFICIE NETA 191.51 m<sup>2</sup>

LINDEROS

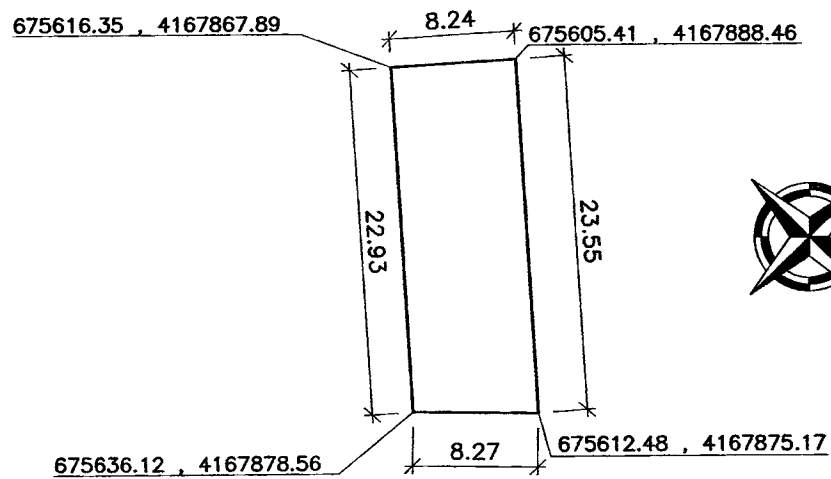
NORTE: SUELO URBANO

ESTE: C\OLIVERA

SUR: CALLE DE NUEVA CREACIÓN

OESTE: PARCELA 2.1

CROQUIS: E:1:500



COORDENADAS UTM (X,Y)

## PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

ZONIFICACION:	_____	Vc1- VIAL COLECTIVO
PARCELA MINIMA	_____	120,00m <sup>2</sup>
ANCHO MÍNIMO DE LINDERO FRONTAL	_____	7,00m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	_____	2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD:	_____	1.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	_____	70%

# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACION Y CEDULA URBANISTICA

PARCELA 3

SUPERFICIE NETA 1.210,00 m<sup>2</sup>

LINDEROS

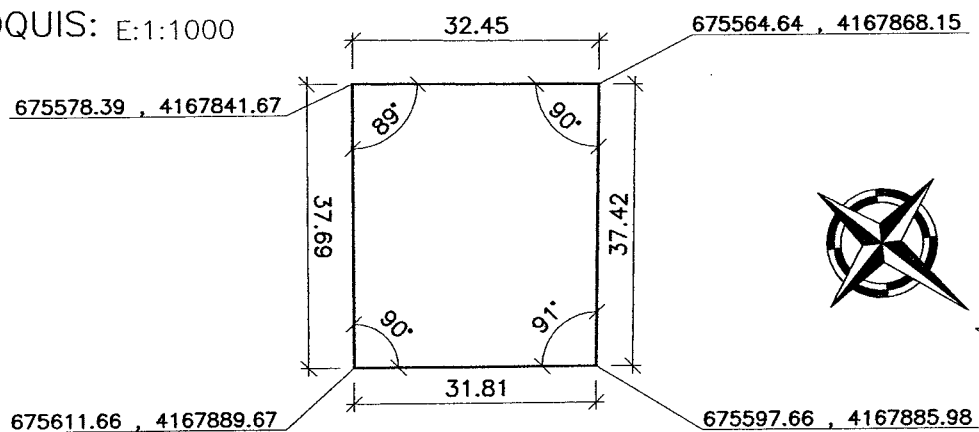
NORTE: CALLE PEATONAL

ESTE: CALLE DE NUEVA CREACIÓN

SUR: CALLE PEATONAL

OESTE: CALLE SAN PIO X

CROQUIS: E:1:1000



COORDENADAS UTM (X,Y)

## PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

### USOS PERMITIDOS:

EN PARQUES PUBLICOS, JARDINES, AREAS DE JUEGO Y RECREO Y PEATONALES, SOLO SE PERMITEN USOS Y ACTIVIDADES DE CARACTER PUBLICO QUE SEAN COMPATIBLES CON LA UTILIZACION GENERAL DE ESTOS SUELOS.

SE ADMITEN USOS CULTURALES, DE REUNION Y RECREO Y LOS DEPORTIVOS SI LO SON DE ACCESO PUBLICO GRATUITO.

EL ESPACIO PARA CIRCULACION DE SERVICIO INTERIOR O APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE, NO PODRA SUPERAR EL 5% DE LA SUPERFICIE DEL AREA: LOCALIZANDOSE LOS APARCAMIENTOS EN LOS ESPACIOS ADECUADOS A RAZON DE UNA PLAZA POR CADA 500 m<sup>2</sup>., DE ESPACIO LIBRE.

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

ZONIFICACION: \_\_\_\_\_ JAR (zona verde)

EDIFICABILIDAD: \_\_\_\_\_ 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA MAXIMA: \_\_\_\_\_ 10 mts. O EXCEPCIONALMENTE 15 mts., PARA AQUELLOS ELEMENTOS QUE REQUIERAN UNA ALTURA MAYOR POR SU ESPECIAL FUNCION SIGNIFICATIVA

DEBERA RESPETARSE LOS CONDICIONAMIENTOS DE LAS ZONAS COLINDANTES.

# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACIÓN Y CEDULA URBANISTICA

CENTRO DE  
TRANSFORMACIÓN

SUPERFICIE NETA 12.25 m<sup>2</sup>

LINDEROS

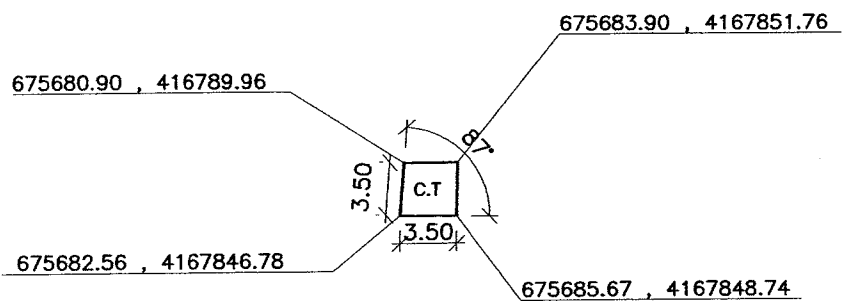
NORTE: NUEVA PARCELA 4 EN SUELO URBANO

ESTE: CALLE SUBIDA AL PLAN

SUR: SUELO URBANO

OESTE: NUEVA PARCELA 4 EN SUELO URBANO

CROQUIS: E:1:1000



COORDENADAS UTM (X,Y)

PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CARTAGENA

PARCELA DESTINADA A INFRAESTRUCTURAS DE COMPAÑÍA SUMINISTRADORA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN. SIN APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACIÓN Y CEDULA URBANISTICA

PARCELA 4

SUPERFICIE NETA 4181.12 m<sup>2</sup>

LINDEROS

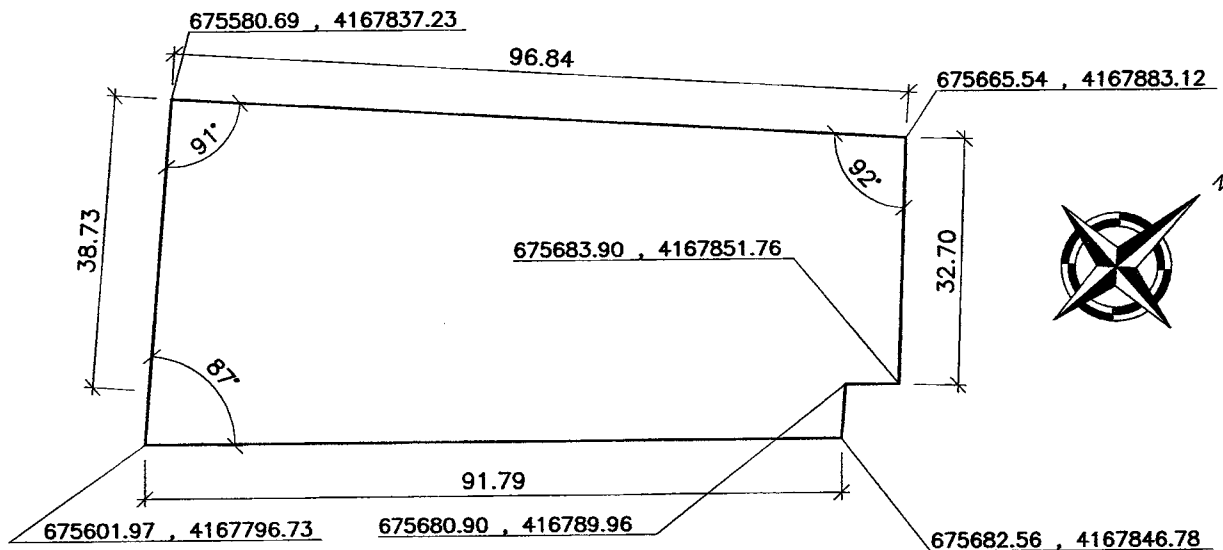
NORTE: C\OLIVERA Y CALLE PEATONAL

ESTE: CALLE SUBIDA AL PLAN

SUR: SUELO URBANO Y C\AURORA

OESTE: CALLE SAN PIO X

CROQUIS: E:1:1000



COORDENADAS UTM (X,Y)

## PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

ZONIFICACIÓN:	_____	Vu1
PARCELA MÍNIMA	_____	120,00m <sup>2</sup>
ANCHO MÍNIMO DE LINDERO FRONTAL	_____	8.00m
ALTURA MÁXIMA	_____	162 PLANTAS
EDIFICABILIDAD:	_____	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	_____	70%

# CEDULA URBANISTICA

ADJUDICACION Y CEDULA URBANISTICA

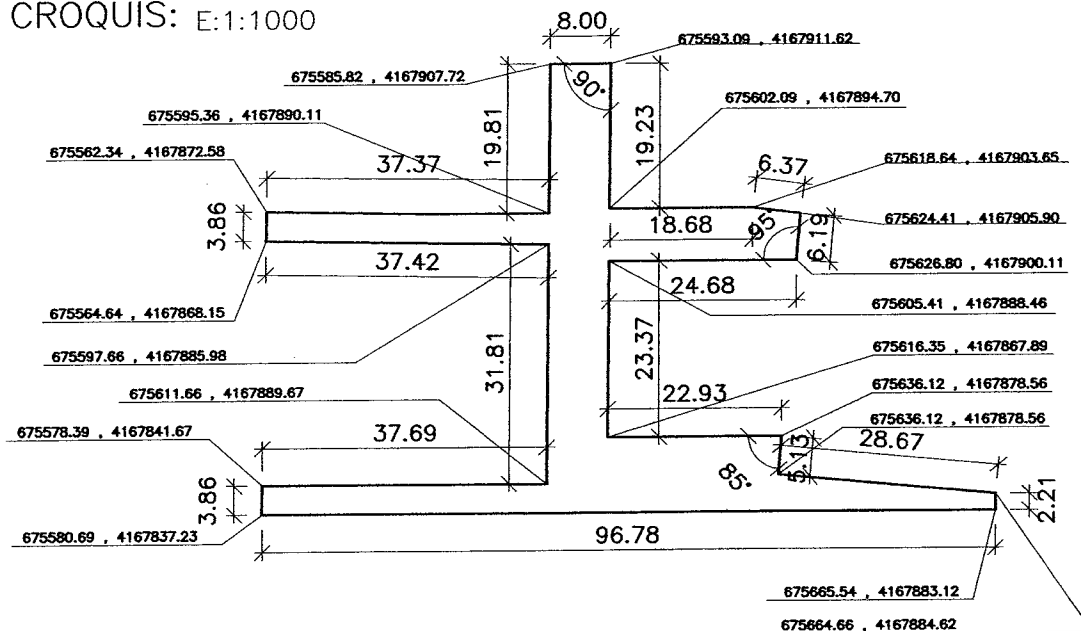
VIALES

SUPERFICIE NETA 1.265,72 m<sup>2</sup>

LINDEROS

- NORTE: SUELO URBANO, C/JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ Y NUEVAS PARCELAS 2.1 Y 2.2 EN SUELO URBANO
- ESTE: NUEVAS PARCELAS 2.1 Y 2.2 EN SUELO URBANO, C/RIO TURIA Y C/OLIVERA
- SUR: NUEVA PARCELA 4 EN SUELO URBANO
- OESTE: CALLE SAN PIO X Y ZONA VERDE

CROQUIS: E:1:1000



COORDENADAS UTM (X,Y)

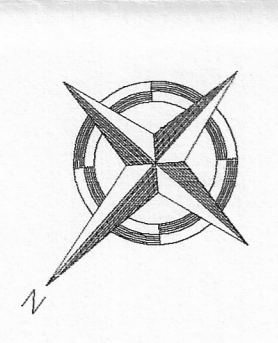
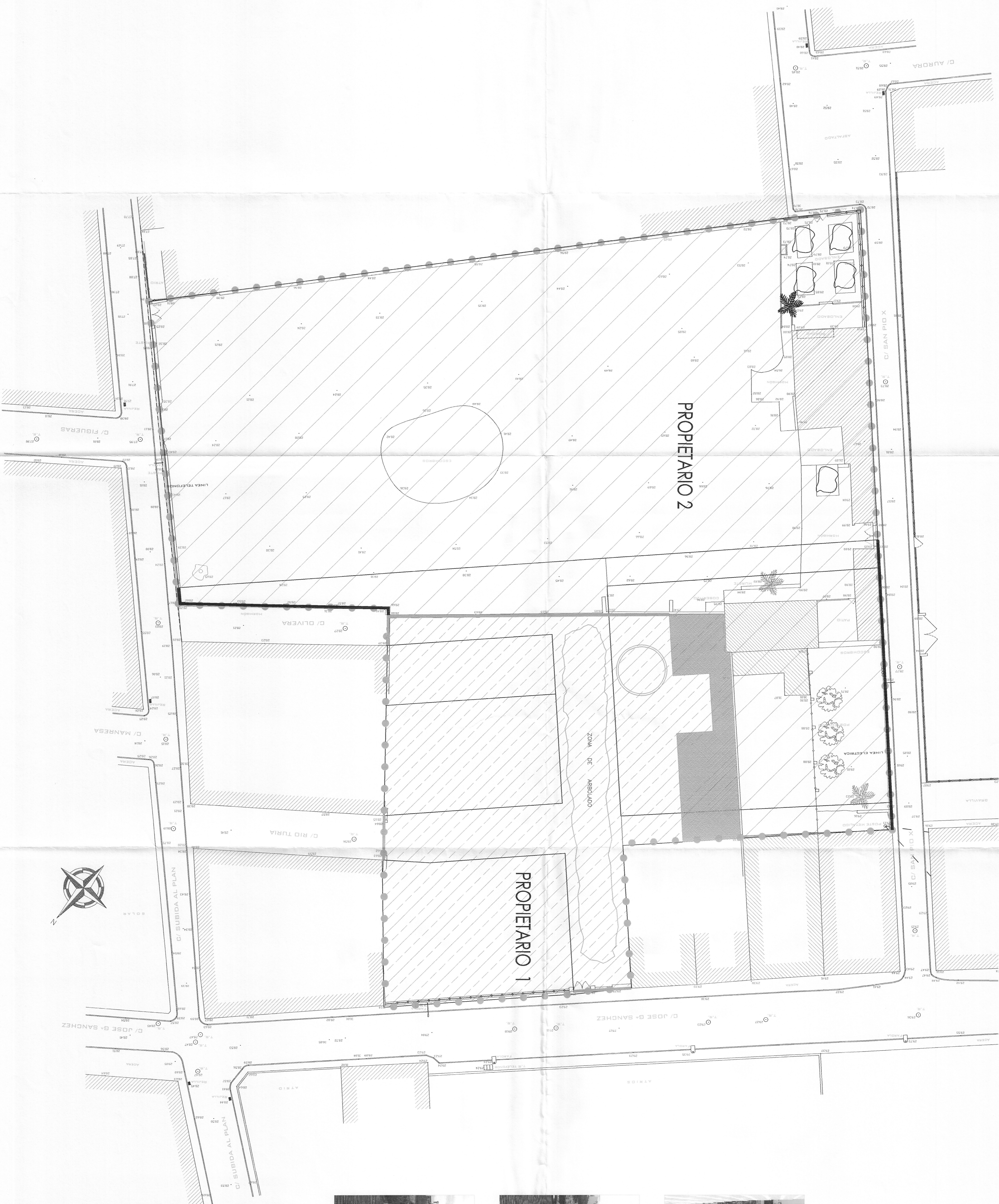


PLANEAMIENTO APLICABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA

VIALES DE USO PÚBLICO



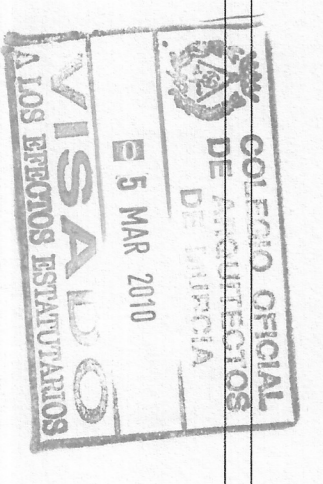


■ CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS AFECTADOS POR LA URBANIZACIÓN PROPIETARIO 1  
 ■ CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS AFECTADOS POR LA URBANIZACIÓN PROPIETARIO 2

PROYECTO DE URBANIZACIÓN U.A. 2.2 DC  
 TÍTULO REQUERIDO

U.A. 2.2 DC  
 LOS DOLores, CARTAGENA  
 PROMOTOR: INMOBILIARIA MANABILLARA, S.A.  
**PLANO 15. ELEMENTOS AFECTADOS POR INDEMNIZACIONES**

Escala: 1/250



Arquitecto: ALBERTO IBERO SOLANA, ciberobservatori.org PLAZA ALCALDEA N.º 18, 4.º A., T.F. 988529544 - 988533972  
 Cartagena, Marzo 2010