

GEPC 93/4594 {
GE 93/119 }

Relanzado con GEO 94/3490 y GEIN 2009/50

MEMORIA



PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION (U.E.) 1 DEL SECTOR LOS NIETOS

PROMOTOR: URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A.

SEPTIEMBRE-1.993

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 1 DEL SECTOR LOS NIETOS

INDICE DE LA MEMORIA

- 1.- JUSTIFICACION DE LA COMPENSACION.
- 2.- PROYECTO DE COMPENSACION DE PROPIETARIO UNICO
- 3.- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD OBJETO DE LA COMPENSACION
 - 3.1.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SECTOR LOS NIETOS.
 - 3.2.- PONDERACION EN UNIDADES DE VALOR HOMOGENEO
 - 3.3.- UNIDADES DE VALOR HOMOGENEO DEL SECTOR
 - 3.4.- JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTOS (art.145 L.S.)
 - 3.5.- LIMITES Y SUPERFICIES DE LA U. E.
 - 3.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA U.E. Nº 1
- 4.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR
 - 4.1.-DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL PROYECTO DE COMPENSACION:
 - 4.1.1.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS ORIGINALES
 - 4.1.2.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS O PORCIONES DE LAS MISMAS QUE SE INCORPORAN AL PROYECTO
- 5.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO Y CESIONES QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO
 - 5.1.- CESIONES QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO
 - 5.2.- APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO

5.3.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES ADJUDICADAS AL
AYUNTAMIENTO

5.3.1.- MANZANA Nº. 5.- CESION AL AYUNTAMIENTO

5.3.2.- ESPACIOS LIBRES JUNTO AL FERROCARRIL

5.3.3.- SUPERFICIE DE CALZADAS Y ACERAS PROCEDENTE DEL
RESTO DE LA FINCA 6.868

5.3.4.- ESPACIOS LIBRES JUNTO A CARRETERA DE CIRCUNVALACION,
PRIMERA PARTE DE CARRETERA DE CIRCUNVALACION Y CALLE
EN CONSTRUCCION

6.- FINCAS RESULTANTES ADJUDICADAS A URBANIZADORA LOS NIETOS
S.A.

7.- IMPORTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

8.- CARGAS Y GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCION DEL
PLANEAMIENTO.

8.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.

8.2.- RESUMEN DE GASTOS ASIGNABLES A LA EJECUCION DEL
PLANEAMIENTO. U.E.1

9.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 1 DEL SECTOR LOS NIETOS

1.- JUSTIFICACION DE LA COMPENSACION.

El Plan Parcial Los Nietos se presenta por la iniciativa particular el 13 de julio de 1.989, aprobándose inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 31 de mayo de 1.990. Se aprueba provisionalmente en dos ocasiones: el 28 de febrero de 1.991 y el 29 de julio de 1.991. La aprobación definitiva del Plan Parcial Sector Los Nietos se realiza por el Excmo. Ayuntamiento en el pleno celebrado el día 27 de Abril de 1.992 (anexo 1.3), tras la Modificación de Plan General nº. 26 que fue aprobada por el excmo Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia según resolución adoptada con fecha 17 de diciembre de 1.991 (anexo nº. 6.6), para ajuste de límites del sector y Sistemas Generales del Segundo Cuatrienio.

Posteriormente se ha presentado proyecto de División en dos Unidades de Ejecución. El proyecto se aprobó inicialmente en el Pleno Ordinario del Ayuntamiento de 6 de Julio de 1993, estando en la actualidad en trámite de exposición pública.

El sistema de actuación que determina el Plan Parcial y la División de Unidades de Ejecución es el de COMPEACION.

2.- PROYECTO DE COMPENSACION DE PROPIETARIO UNICO

Todos los terrenos situados en la Unidad de Ejecución Nº 1 del sector Los Nietos, así como los Sistemas Generales adscritos, son propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

En consecuencia, le es de aplicación el artículo 157.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 157.3 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística

3.- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD OBJETO DE LA COMPENSACION

La unidad de compensación está constituida por los suelos cuya clasificación y calificación se señala seguidamente y cuyos usos, superficies y edificabilidades por parcelas se recogen en el cuadro adjunto:

3.1.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SECTOR LOS NIETOS

Características del Sector:

Superficie del sector.....108.631,51 m2
Indice de edificabilidad bruta.....0,37 m2/m2
Superficie total edificable.....40.193,65 m2
Aprovechamiento medio del sector.....0,333
Coeficiente de homogeneización.....0,9
Aprovechamiento medio 2º Cuatrienio..0,2257

3.2.- PONDERACION EN UNIDADES DE VALOR HOMOGENEO

De conformidad con lo dispuesto en el punto 2 de la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992 de 26 de junio), en adelante L.S., que determina que el aprovechamiento tipo de un sector de suelo urbanizable programado será el establecido en el correspondiente Plan Parcial, debemos calcular el aprovechamiento lucrativo total del sector. Para eso, fijaremos en primer lugar los coeficientes necesarios para el cálculo del aprovechamiento tipo. (art. 97 L.S.)

Como estos coeficientes se han determinado por el Ayuntamiento al aprobarse los CRITERIOS REGULADORES PARA LA VALORACION DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS, se toman los que allí figuran, interpolándose los demás, con el siguiente resultado:

**COEFICIENTE DE PONDERACION DE EMPLAZAMIENTO*

Los Nietos.....Ce = 0.85

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION POR TIPOLOGIAS*

Vc1 (1.40).....1.00

Vc1 (1.00).....1.15

Ac2 (0.416).....1.60

EG (0.60).....1.30

*El coeficiente de uso al ser un sector de uso global residencial, es.....1.00

*Coeficiente de situación y de calle. Mientras no alcance el sector un 75 % de consolidación por la edificación carece de sentido establecer distinciones, por lo que se fija en.....1.00

3.3.- UNIDADES DE VALOR HOMOGENEO DEL SECTOR

Sector LOS NIETOS.

Calculo de unidades de valor homogeneo

Manzana	Norma	I. edific.	Superf.	S. edific.	coef.pon	U.V.H.
1	EG	0.6000	842.3800	505.4280	1.3000	657.0564
2	Vc1	1.0000	3508.7900	3508.7900	1.1500	4035.1085
3	Vc1(1.4)	1.4000	51.7300	72.4220	1.0000	72.4220
4	Vc1	1.0000	4239.1800	4239.1800	1.1500	4875.0570
5	EE	0.3500	5299.4100	1854.7935	0.0000	0.0000
6	EG	0.6000	79.6600	47.7960	1.3000	62.1348
7	Ac2	0.4160	7564.7700	3146.9443	1.6000	5035.1109
8	Vc1	1.0000	2807.3200	2807.3200	1.1500	3228.4180
9	Vc1	1.0000	3471.8700	3471.8700	1.1500	3992.6505
10	Ac2	0.4160	9783.0800	4069.7613	1.6000	6511.6180
11	CT	0.0000	144.0200	0.0000	0.0000	0.0000
12	CT	0.0000	107.1600	0.0000	0.0000	0.0000
13	Vc1	1.0000	2126.9500	2126.9500	1.1500	2445.9925
14	EL	0.0000	3156.9200	0.0000	0.0000	0.0000
15	Ac2	0.4160	3982.4900	1656.7158	1.6000	2650.7453
16	Vc1	1.0000	3244.6900	3244.6900	1.1500	3731.3935
17	Ac2	0.4160	5575.5000	2319.4080	1.6000	3711.0528
18	Ac2	0.4160	7821.6700	3253.8147	1.6000	5206.1036
19	EL	0.0000	4379.6100	0.0000	0.0000	0.0000
20	EJ	0.0371	3260.9100	120.9798	0.0000	0.0000
21	EL	0.0000	1590.4300	0.0000	0.0000	0.0000
22	Vc1	1.0000	5721.1400	5721.1400	1.1500	6579.3110
23	ECS	0.6000	1322.6700	793.6020	0.0000	0.0000
			80082.3500	40192.2302		52794.1749

Superficie del sector

108631.5100

Superficie S.G. a adscribir (1)

51638.7919

SUPERFICIE TOTAL

160270.3019

APROVECHAMIENTO TIPO:U.V.H./Sup. total

0.3294

Aprovechamiento susceptible de apropiación (85%)

0.2800

(1).- La superficie de sistemas generales a adscribir en un sector de suelo urbanizable programado del Plan General de Cartagena se deduce de la aplicación de la siguiente fórmula:

Sup. S.G. a adscribir=Sup. total edificable x 0.9/0.2257 - Sup. Sector

Sup. S.G. Adsc. = 40192.2302 x 0.9 / 0.2257 - 108631.5100 = 51638.7919

Los sistemas generales que se adscriben al sector Los Nietos son los siguientes:

Espacios libres junto al ferrocarril.....	13.917,00 m2.
Carretera de circunvalación.....	13.220,00 m2.
Convenio de cesión de S.G. en Alumbres.....	21.000,00 m2.
Sistema General viario del sector P-2 (Ayto.).....	3.501,80 m2.

TOTAL.....	51.638,80 m2.

3.4.- JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTOS (art.145 L.S.)

CUADRO RESUMEN	!	U.E. 1	+	U.E. 2	=	Sector
Superficie de manzanas	14085.5100	65996.8400				80082.3500
Superficie de viario:	8255.2200	20293.9400				28549.1600
Superficie de la U.E.	22340.7300	86290.7800				108631.5100
Sup.de S.G. adscritos	12086.0000	39552.7919				51638.7919
Sup. TOTAL de la U.E.	34426.7300	125843.5719				160270.3019

Relación de unidades de valor homogéneo (U.V.H.)

Le corresponden	11340.4092	41453.7657	52794.1749
Tienen	9639.6439	43154.5310	52794.1749
Diferencias	-1700.7653	1700.7653	0.0000
Porcentajes	85.0026%	104.1028%	

Las diferencias entre el aprovechamiento urbanístico homogeneizado de cada una de las Unidades de Ejecución y el que les correspondería en función de su superficie y del aprovechamiento tipo son inferiores al 15%, por lo que se cumple con lo establecido en el artículo 145 de la L.S.

Estas diferencias no precisan compensación alguna, ya que el aprovechamiento susceptible de apropiación privada en cada unidad de ejecución es el 85 % referido al aprovechamiento tipo del sector.

3.5.- LIMITES Y SUPERFICIES DE LA U. E.

Unidad de ejecución nº 1.- Superficie en el sector..... 22.340.73 m2.
S.G. Adscritos..... 12.086.00 m2.
Superficie total..... 34.426.73 m2.

El ámbito de la unidad de ejecución es el comprendido entre las traseras de las edificaciones de la Avda. de España por el norte, la carretera de Los Nietos a Los Urrutias por el sur; por el Este la calle Isla Rondella y por el Oeste la calle San Fernando.

Contiene las manzanas de la 1 a la 5 y la 11 de servicios técnicos; la 1 es de Equipamiento Genérico, la 5 de equipamiento escolar de cesión restando dos manzanas de uso residencial y una pequeña esquina que completa la ordenación.

Los sistemas generales que se incorporan a esta unidad de ejecución son los grafiados en el plano correspondiente, situados entre la carretera de los Urrutias y la via de tren.

La ubicación concreta de los anteriores espacios se puede comprobar en el plano nº: 4 *del PC*

La distribución específica en cuanto a su usos y aprovechamientos se recoge en el anexo nº: 2 *del PC*

3.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA U.E. Nº 1

Unidad de ejecución nº 1

manzana	Norma	I. edif.	Superf.	S. edific.	coef.pon	U.V.H.
1	EG	0.6000	842.3800	505.4280	1.3000	657.0564
2	Vc1	1.0000	3508.7900	3508.7900	1.1500	4035.1085
3	Vc1(1.4)	1.4000	51.7300	72.4220	1.0000	72.4220
4	Vc1	1.0000	4239.1800	4239.1800	1.1500	4875.0570
5	EE	0.3500	5299.4100	1854.7935	0.0000	0.0000
11	CT	0.0000	144.0200	0.0000	0.0000	0.0000
			14085.5100	10180.6135		9639.6439

Superficie de manzanas.....	14085.5100
Superficie de viario de la U.E.....	8255.2200

Superficie total de la U.E.....	22340.7300
S.G. Adscritos: (Espacios libres junto a FEVE.).....	12086.0000

Superficie total de la U.E. con S.G.....	34426.7300
Aprovechamiento de la U.E.....	0.2800
Porcentaje de aprovechamiento.....	85.0026%

4.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR

Los propietarios cuyas fincas componen la totalidad de los terrenos incluidos en el proyecto de compensación, cuyas respectivas parcelas se pueden ver en el Plano de Información de propiedades, son los siguientes:

- URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A., con domicilio en la calle Muralla del Mar, 18. Propietaria de las parcelas 1,2,3 y 4.

4.1.-DESCRIPCION DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL PROYECTO DE COMPENSACION:

4.1.1. DESCRIPCION DE LAS FINCAS ORIGINALES

De las fincas que se describen a continuación se puede comprobar su situación en el plano nº: 2 de información

Finca Nº 1 . Propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Descripción: Una Hacienda denominada de Imbernón, sita en el paraje de Los Nietos, diputación de El Rincón de San Ginés término municipal de Cartagena, con dirección o rumbo aproximado de Norte a Sur, más inclinado al Sureste.-Mide cuarenta y dos hectáreas, tres áreas, veintiun centiáreas veintiseis decímetros y treinta centímetros, dentro de cuyo perímetro existe una casa llamada la principal, tres casas para labradores, una terrada, un almacén, una noria con su arte completo, un molino de velas, un motor Peters de 8 HP. con una bomba de extracción, dos cuadras, pajeras, un corral, apriscos, cochiqueras y conejeras.- Todo linda como una sóla finca por el Norte, con tierras de los herederos del Señor Marqués de Camachos; Sur, tierras de Don Francisco Rentero; Este, resto que fue vendido a Doña Amalia García, Doña Francisca Barceló y otros y en parte el Mar Menor; y, Oeste, con camino de San Ginés a Cabo de Palos.

Título: Aportación no dineraria según escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao D. Antonio José Martínez Lozano, con nº: de protocolo 1.796, de fecha 12 de diciembre de 1.987.

Datos registrales: Finca nº: 6.868, tomo 378, libro 116 folio 86 vuelto, inscripción 5ª.

Correcciones a la descripción: Al contener el título original una descripción errónea de la situación de la finca con respecto a los punto cardinales y haberse practicado varias segregaciones y al objeto de dar una descripción de límites de la finca coherente con el resto de las fincas colindantes, quedará en adelante descrita en cuanto a límites de la siguientes manera: linda al Norte con resto que fue vendido a Doña Amalia García, Doña Francisca Barceló y otros y en parte el Mar Menor; Sur con camino de San Ginés a Cabo de Palos; Este con tierras de Don Francisco Rentero y Oeste con tierras de los herederos del Señor Marqués de Camachos.

Finca Nº: 2 . Propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Descripción: Rústica, una tierra cereal secano, sita en el paraje de Marin, diputación del Rincón de San Ginés, termino municipal de Cartagena, de una superficie de tres hectáreas, veinticuatro áreas, cincuenta y cinco centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados.- Linda: por el Este con tierra que se adjudica a Doña Dolores Mas Botella; por el Sur, con Vereda; por el Oeste, con más de Don Eloy Celdrán Conesa; y, por el Norte, con el camino de Los Nietos a Los Urrutias.

Título: Aportación no dineraria según escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao D. Antonio José Martínez Lozano, con nº: de protocolo 1.796, de fecha 12 de diciembre de 1.987.

Datos registrales: finca nº: 15.852, tomo 504, libro 194, folio 167, inscripción 1ª.

Finca Nº: 3. Propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Descripción : parcela o solar, en la diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, paraje de Los Nietos, de ocho metros de fachada por catorce metros de fondo, o sea ciento doce metros cuadrados de superficie. Linda: Este, calle Bajada al Mar; Norte, calle en proyecto ; Sur y Oeste, resto de finca de su procedencia de Joaquín Soriano Pastor.

Título: Escritura de compra-venta otorgada ante el notario de Murcia D. Manuel Giner Gascón, con nº de procolo 142, de fecha 21 de Enero de 1.991.

Datos registrales: Finca nº: 7.871, tomo 122, folio 186

4.1.2.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS O PORCIONES DE LAS MISMAS QUE SE INCORPORAN AL PROYECTO

De las fincas que se describen a continuación se puede comprobar su situación en el plano nº: 2 de información.

Finca N° 1 : Propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Se segrega la siguiente finca registral: parcela de terreno, sita en el paraje de Los Nietos, Diputación de El Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, con una superficie de 28.561,63 m²., que linda al Norte con el resto que fue vendida a Doña Amalia García, Doña Francisca Barceló y otros (hoy alineaciones traseras de las viviendas y solares con números impares de la Avenida de España); Sur con la línea férrea de Cartagena a Los Nietos, con la carretera de Los Nietos a Los Urrutias de por medio; Este con viviendas de la calle Isla Rondella, incluyendo los terrenos de dicha calle y con terrenos de la finca registral 15.852, propiedad de Urbanizadora Los Nietos, y Oeste con resto de la finca matriz de donde procede.

Datos registrales de la finca matriz: finca nº: 6.868, tomo 378, libro 116, folio 86 vuelto.

Finca Nº: 2 . Propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Se segrega la siguiente finca registral: parcela situada en el paraje de Marín, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, con una superficie de 5.865 m². Linda al Norte con la carretera de Los Urrutias a Los Nietos y con la fachada posterior del cine Moderno; Sur con resto de la finca de la que procede; Este con fachada Oeste del cine y con fachadas traseras de la calle Vistabella, parte de las cuales forman calle en construcción que queda entre dichas fachadas traseras y la pared Este del cine Moderno, estando los terrenos de dicha calle incluidos en la finca; y al Oeste con terrenos de la finca Lo Hibernón y con la línea férrea de Cartagena a Los Nietos, formando un lindero curvo.

Datos registrales: finca nº: 15.852, tomo 504, libro 194, folio 167, inscripción 1ª.

Finca Nº: 3. Propiedad de URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Descripción de la parcela que se incorpora al proyecto: parcela o solar, en la diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, paraje de Los Nietos, de ocho metros de fachada por catorce metros de fondo, o sea ciento doce metros cuadrados de superficie. Linda: Este, calle Bajada al Mar (hoy calle del Aire); Norte, calle en proyecto ; Sur y Oeste, resto de finca de su procedencia de Joaquín Soriano Pastor (hoy Urbanizadora Los Nietos).

Datos Registrales de la finca matriz: finca nº: 7.871, tomo 122, folio 186

5.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO Y CESIONES QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO

Según señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión, "En los supuestos de propietario único el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

5.1.- CESIONES QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO

En esta Unidad de ejecución, las cesiones previstas por el planeamiento son las siguientes:

- Equipamiento escolar para E.G.B.	5.299,41 m2.
- Viario de la U.E	8.255,22 m2.
- Superf. de Sistemas Generales adscritos	12.086,00 m2.
TOTAL.	25.640,63 m2.

5.2.- APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO

Al Ayuntamiento le corresponde el 15% del aprovechamiento total del sector más los excesos de aprovechamiento sobre el medio, del Plan General, que corresponda a terrenos que no estén adscritos al sector.

Para esta Unidad de Ejecución, en conformidad con el artículo 27.1 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 96 y 97.

En los puntos 3.2 al 3.4 de esta memoria se ha calculado el aprovechamiento tipo, resultando el 85 % del mismo 0.28.

Superficie del titular del terreno x 85 % del ap.t.=

$$34.426,73 \times 0,28 = 9.639,48 \text{ U.V.H.} \checkmark$$

que representan la totalidad del aprovechamiento de la U.E., por lo que las cesiones al Ayuntamiento por este concepto no se materializan en esta Unidad de Ejecución.

5.3.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES ADJUDICADAS AL AYUNTAMIENTO

5.3.1.- MANZANA NO. 5.- CESION AL AYUNTAMIENTO

Urbana: Parcela destinada a equipamiento escolar del Plan Parcial Sector los Nietos

Superficie : 5.299'41 m² .

Lindes: Al Norte en línea de 26 m con franja de terreno libre situado a espaldas de las viviendas con n^o impares de policía desde el 65 hasta el 71 de la Avenida de España, en línea de 32 m con las fachadas traseras de la viviendas con los núms. de policias impares desde el 73 hasta el 81 de la Avenida de España, en línea de 29 m con solar correspondiente a los n^o de policía 83 y 85 de la Avenida de España, en línea de 29 m con franja de terreno libre de 4 m de anchura situado a espaldas de las viviendas con n^o de policía impares desde el 87 hasta el 93 de la Avenida de España, en línea de 20 m con la fachada lateral Sur de la vivienda con n^o. de policia 3 de la calle San Fernando y en línea de 12 m con una parcela que se destinará a centro de Transformación; Sur con la calle Anguila ; Este con la calle del Aire y Oeste con la calle San Fernando, límite Este de la parcela que se destinará al Centro de Tranformación y con la fachada trasera de las viviendas con n^o. de policia 1 y 3 de la calle San Fernando, y en línea de 4 m con la fachada lateral Este de vivienda con n^o. de policía 97 de la Avenida de España.

Procede de la Finca Registral n^o. 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto en cuanto a una superficie de 5.187,41 y de la Finca Registral n^o. 7.871, Tomo 122, Folio 186 en su totalidad.

5.3.2.-ESPACIOS LIBRES JUNTO AL FERROCARRIL

Urbana: Terrenos destinados por el Plan General a Sistema General de Espacios Libres y Viario, adscritos al Plan Parcial Sector Los Nietos, Compuesta por una franja de terreno alargado con una longitud de 328 m. por unos 20 m. de anchura, aproximadamente de seis mil doscientos veintiu metros cuadrados (6.221 m2.), para establecer un paseo.

Superficie: 6.221 m2

Lindes: al Norte con carretera de Los Urrutias a Los Nietos; Sur con ferrocarril de vía estrecha; Este con terrenos de la finca registral 15.852, hoy propiedad de Urbanizadora Los Nietos y Oeste con resto de la finca de la que se segrega.

Dichos terrenos proceden de la finca registral nº 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

5.3.3.- SUPERFICIE DE CALZADAS Y ACERAS PROCEDENTE DEL RESTO DE LA FINCA 6.868

Urbana: Finca incluida dentro del Sector de Suelo Urbanizable Programado de Los Nietos, cuya superficie la ocupan los espacios destinados a calzadas y aceras que conforman la Unidad de Ejecución nº 1., con una superficie de 8.255,22 m2. Las calles incluidas dentro de esta finca, son las siguientes:

- Parte de la calle Isla Rondella
- Parte de la calle San Leandro
- Parte de la calle Lubina
- Parte de la calle del Aire
- Calle Anguila
- Parte de la calle San Fernando

Las calles tienen una anchura de nueve metros, salvo la calle Lubina que mide doce metros de ancha.

Dichos terrenos proceden de la finca registral nº 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

5.3.4.- ESPACIOS LIBRES JUNTO A CARRETERA DE CIRCUNVALACION , PRIMERA PARTE DE CARRETERA DE CIRCUNVALACION Y CALLE EN CONSTRUCCION

Urbana: Proceden estos terrenos de la finca registral no: 15.852 cuya descripción es la siguiente: parcela situada en el paraje de Marín, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, destinados por el Plan General a Sistema General de Espacios Libres y Viario, adscritos al Plan Parcial Sector Los Nietos, con una

Superficie : 5.865 m2.

Lindes: al Norte con la carretera de Los Urrutias a Los Nietos y con la fachada posterior del cine Moderno; Sur con resto de la finca de la que procede; Este con fachada Oeste del cine y con fachadas traseras de la calle Vistabella, parte de las cuales forman calle en construcción que queda entre dichas fachadas traseras y la pared Este del cine Moderno, estando los terrenos de dicha calle incluidos en la finca; y al Oeste con terrenos de la finca Lo Hibernón y con la línea férrea de Cartagena a Los Nietos, formando un lindero curvo.

Datos registrales: finca nº: 15.852, tomo 504, libro 194, folio 167, inscripción 1ª.

Las cesiones descritas están totalmente definidas en las cédulas urbanísticas.

6.- FINCAS RESULTANTES ADJUDICADAS A URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.

Los números de las manzanas coinciden con los números de las cédulas urbanísticas y la numeración del Plan Parcial.

MANZANA Nº: 1 .- ADJUDICADA A URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A.

Urbana: Parcela Uno del Plan Parcial Sector Los Nietos destinada a equipamiento comercial,

Superficie : 842'38 m². y edificabilidad según normas

Lindes : al Norte con la calle Snipe; Sur con la calle Lubina; Este con la calle Isla Rondella y Oeste con la calle San Leandro.

Finca Registral : a efectos de los artículos 113 y 172 b del Reglamento de Gestión Urbanística se hace constar que la finca descrita procede de la nº. 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

Valor de la finca: 4.302.140.-pts.

MANZANA Nº. 2.- ADJUDICADA A URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A.

Urbana: Parcela Dos del Plan Parcial Sector Los Nietos destinada a uso residencial colectivo

Superficie : 3.508'79 m². y edificabilidad según normas

Lindes: al Norte con la calle Snipe; Sur con la calle Lubina; Este con la calle San Leandro y Oeste con la calle del Aire.

Finca Registral: a efectos de los artículos 113 y 172 b del Reglamento de Gestión Urbanística se hace constar que la finca descrita procede de la n^o. 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

Valor de la finca: 19.745.054.-pts.

MANZANA N^o. 3.- ADJUDICADA A URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A.

Urbana: Parcela Tres del Plan Parcial Sector Los Nietos destinada a uso residencial colectivo

Superficie : 51'73 m². y edificabilidad según normas

Lindes: al Norte con la fachada trasera de la vivienda con n^o. de policia 63 de la Avenida España; Sur con la calle Snipe; Este con la fachada lateral Oeste de la vivienda con n^o. de policia 61 de la Avenida de España y Oeste con la calle del Aire.

Finca Registral : a efectos de los artículos 113 y 172 b del Reglamento de Gestión Urbanística se hace constar que la finca descrita procede de la n^o. 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

Valor de la finca: 295.700.-pts.

MANZANA N^o. 4.- ADJUDICADA A URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A.

Urbana: Parcela Cuatro del Plan Parcial Sector Los Nietos destinada a uso residencial colectivo

Superficie : 4.239'18 m². y edificabilidad según normas

Lindes: al Norte con la calle Anguila; Sur con la calle Lubina; Este con la calle del Aire y Oeste con la calle San Fernando.

Finca Registral: a efectos de los artículos 113 y 172 b del Reglamento de Gestión Urbanística se hace constar que la finca descrita procede la n^o. 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

Valor de la finca: 23.855.180.-pts.

MANZANA NO. 11.-ADJUDICADA A URBANIZADORA LOS NIETOS, S.A.

Urbana: Parcela Cuatro del Plan Parcial Sector Los Nietos destinada a Servicios Técnicos del Sector

Superficie : 144'02 m². y edificabilidad según normas

Lindes: al Norte con la fachada lateral sur de la vivienda con n^o. de policia 3 de la calle San Fernando; Sur y Este con una parcela destinada a equipamiento escolar y Oeste con la calle San Fernando.

Finca Registral: a efectos de los artículos 113 y 172 b del Reglamento de Gestión Urbanística se hace constar que la finca descrita procede de la n^o. 6.868, Tomo 378, Libro 116, Folio 86 vuelto.

Valor de la finca: 150.000.- pts.

7.- IMPORTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Las mediciones y valoraciones correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización se recogen en el capítulo de mediciones y presupuestos.

Las obras de urbanizacion de la unidad de ejecución n^o. 1 del Sector Los Nietos asciende a la cantidad de CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTAS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTAS PESETAS (41.243.200.-PTAS.).

8.- CARGAS Y GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

En principio habrá que asignar a la U.E.1 algunos gastos generales derivados del desarrollo del planeamiento en el sector Los Nietos en su conjunto. Asi de tal forma obtendremos junto con los gastos directamente asignables a la U.E.1 el total de gastos correspondientes a la misma.

Seguidamente se pretende repercutir, con arreglo a criterios de proporcionalidad, a cada parcela de la U.E.1, con aprovechamiento lucrativo, los gastos del planeamiento, en que se incurrirán en el desarrollo de la citada U.E.1

8.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.

A LA UNIDAD DE EJECUCION EN CONJUNTO.

Distinguiremos aqui los gastos directamente asignables a la unidad de ejecución como son los de ejecución de la urbanización recogidos en el apartado anterior, y los que no son directamente asignables tal es el caso de los gastos de proyectos técnicos, mediciones y gastos generales de gestión y administración. El criterio será asignable proporcionalmente al aprovechamiento, expresado en unidades de valor homogéneo (U.V.H.) correspondientes a la U.E. 1 con respecto al aprovechamiento total de las U.V.H., del Sector Los Nietos.

Es decir; (del apartado 3.4.)

$$\% \text{ ADJUDICACION DE GASTOS DE UE.1} = \frac{\text{U.V.H. DE LA U.E.1}}{\text{U.V.H. TOTAL DEL SECTOR}}$$

	<u>U.E.1</u>	<u>U.E.2</u>	<u>TOTAL</u>
<u>U.V.H</u>	9639'6439	43154'5310	52794'1749
<u>% S/TOTAL</u>			
(52794'1749)	18'2589	81'7411	100

De tal forma de los gastos no directamente asignables a la U.E.1 se le imputarán a esta el 18'2589 % del total de los mismos y que serán los originados por los siguientes conceptos:

- Honorarios Plan Parcial.
- Trabajos topográficos.

En cuanto a los Gastos Generales de gestión y administración se considerarán por un importe de 5% de todos los gastos que se imputen a la U.E.1.

A LAS PARCELAS DE LA U.E.1 CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Se repartirán todos los gastos asignables a la U.E.1 proporcionalmente al aprovechamiento lucrativo de cada parcela incluida en la U.E.1 con respecto al aprovechamiento total de la U.E.1.

Es decir; del apdo. 3.6.:

$$\% \text{ ADJUDICACION DE GASTOS A CADA MANZANA} = \frac{\text{U.V.H. DE LA MANZANA}}{\text{U.V.H. DE LA U.E.1}}$$

MANZANA	U.V.H.	% ADJUDICACION DE GASTOS
1	657'0564	6'816
2	4035'1085	41'860
3	72'4220	0'751
4	4875'0570	50'573
	-----	-----
	9639'6439	100

8.2.- RESUMEN DE GASTOS ASIGNABLES A LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO. U.E.1

A continuación se recogen los gastos asignables a la U.E.1 según los criterios del apartado 8.1.

CONCEPTO	IMPORTE TOTAL SECTOR	% ASIGNABLE A LA U.E.1	IMPORTE CORRESPONDIENTE A LA U.E.1
OBRAS URBANIZACION	---	---	41.243.200.-
PLAN PARCIAL	2.517.900	18'2589	459.740.-
TRABAJOS TOPOGRAFICOS	600.000	18'2589	109.553.-
PROYECTO COMPENSACION	---	---	365.178.-
GESTION Y ADMINISTRACION	(5% s/los cuatro conceptos anteriores)		2.108.883.-

		TOTAL	44.286.554.-

Ascienden los gastos derivados de la ejecución del planeamiento en la U.E.1 del Sector Los Nietos a la expresada cantidad de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTAS CINCUENTA Y CUATRO PESETAS.

9.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

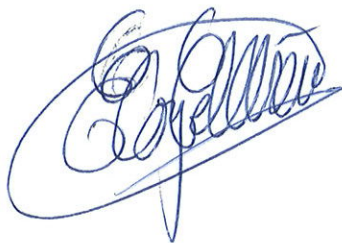
Se asignarán los gastos entre cada una de las parcelas con aprovechamiento lucrativo con arreglo a los criterios señalados en el apartado 8.

De tal forma tendremos

MANZANA	% DE ASIGNACION (8.1.)	IMPORTE
1	6'816	3.018.571.-
2	41'860	18.538.352.-
3	0'751	332.592.-
4	50'573	22.397.039.-
	-----	-----
	100	44.286.554.-

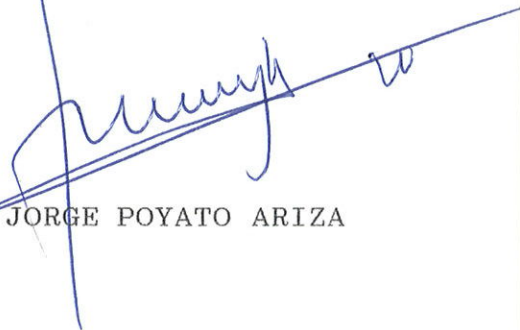
Cartagena, 17 de Septiembre de 1.993

EL INGENIERO



Fdo: ELOY CELDRAN URIARTE

EL ABOGADO



Fdo: JORGE POYATO ARIZA

