

Valido - De Octubre 2002
Anexo al P. de Reparcelación

- Constata solamente las páginas q. han sido
modificadas -

**ANEXO AL EXPEDIENTE DE REPARCELACION
DE LA UNIDAD DE EJECUCION-nº1/CP3 CON
LAS NUEVAS MODIFICACIONES**

SITUACION: Unidad de Ejecución nº 1/ CP3.
Cabo de Palos.
Cartagena.

PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.

ARQUITECTO: Bernardino García García
C/ Comedias, nº1, 3ªA
CARTAGENA 30201
Tfno/Fax: 968-124015

puede observarse en el levantamiento topográfico que se adjunta siendo las dos siguientes:

-Un supermercado ó centro comercial "Upper el Paso", tramitado según lo previsto en el art. 16.3 del TR LS del 92, vigente en ese momento, justificándose la no interferencia del futuro desarrollo urbanístico de la zona, condicionándose la licencia a la cesión, para el uso público, de los viales y espacios libres previstos en un avance de planeamiento. Inscrita la obra nueva en el registro de la propiedad, el 17 de Abril de 1997.

-Una nave destinada a exposición y venta de embarcaciones para la compañía mercantil Náuticas Marina Center, s.l. Inscrita la obra nueva en el registro de la propiedad, el 8 de Septiembre de 1994.

2.-CONTENIDO DEL PROYECTO

El presente proyecto se ajusta en su documentación y contenido a lo señalado en los artículos 82 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Sector y sistemas generales adscritos, se considera un Área de Actuación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72.2 del RP, el aprovechamiento medio debe referirse exclusivamente al ámbito territorial de cada programa. El aprovechamiento tipo del Área CP-3 será, por tanto, el coeficiente global de edificabilidad que establece para la misma el Plan General y Plan Parcial, de **0,35 m² x m²**.

La presente actuación es colindante con el antiguo trazado de la carretera regional MU 312, y se estructura con base en la misma. El otro vial de la estructura general en que se apoya, es la carretera de acceso a Cala Reona, actualmente de propiedad particular, cuya superficie está incluida en el área, como sistema general viario.

El presente proyecto de Reparcelación se tramita paralelamente a un Estudio de Detalle de la manzana 1 de la U.E.-1/CP-3. Cabo de Palos donde se recogen los parámetros de las parcelas resultantes 1A, 1B Y 1C.

3.-DATOS ESPECIFICOS.

3.1.-DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

La superficie total que corresponde a la Unidad de Ejecución-1/CP3. según el levantamiento topográfico efectuado y expresado en planos es de 94.528,00m².

Se encuentra delimitada:

Norte: Con carretera Cartagena-Cabo de Palos.

Oeste: Con carretera a Cala-Reona.

Sur: Con urbanización "Cala Flores".

Este: Con urbanización "Cala Flores" y con U.E. nº.2 del CP-3 Cabo de Palos.

3.2.-CUADRO DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

Los porcentajes en propiedad de los terrenos de la Unidad de Ejecución se describen en el siguiente cuadro:

Finca	Propietario	Superficie Registral (m2)	Superficie Real (m2)	(%)	Finca registral
1.....	Náuticas Marina Center, S.L.	15.474,00m2.	13.758,45m2.	15,252 %	32.168N
2.....	Andrés Carrillo de la Orden y su esposa Dña. Juana M ^a Romero Campillo.	17.678,38m2.	16.023,90m2.	17,763 %	3.577N
3.....	Famifru, S.L.	6.619,08 m2. 1.033,62 m2. <u>2.665,30 m2.</u>			14.203N 39.579N 39.577
		10.318,00 M2.	10.318,00 m2	11,438 %	
4.....	Famifru, S.L.	6.000,00 m2.	6.000,00 m2.	6,651 %	14.294
5.....	Una parte: D. Fernando Ruiz Pedreño y su esposa Dña. Eusebia Martínez Belchi. Otra parte: Dña. Florentina García Rodríguez y sus hijos, Dña Dolores y D. Francisco García García.	3.033,00 m2.	3.033,00 m2.	3,362 %	10.861
6.....	Una cuarta parte para: D. José Contreras Muñoz y esposa Manuela Martínez Martínez, Dña. M ^a Encarnación Contreras Martínez, D. Pedro Félix Contreras Martínez y Dña. Francisca Contreras Martínez.	5.492,50 m2.	4.895,65 m2.	5,427 %	6.073N
7.....	Dña. Agustina Martínez Molina	67.637,00 m2.	36.181,00 m2	40,108 %	4.557
<i>Suman.....</i>			90.210,00 m2	100,00%	
<i>Camino Publico a Cala Reona.....</i>			4.318,00 m2		
<i>Total.....</i>			94.528,00 m2		

URBANA DE FINCA 3 (ES PARTE DE LA REGISTRAL 14.203N)

Finca	Propietario	Superficie Registral (m2)	Superficie Real (m2)	(%)	Finca registral
3 a.....	Famifru S.L.	765,40 m2	765,40 m2	96%	39.593N
3 b.....	D. José Fernández Martínez Dña. Gabriela C. Valero Munuera	211,17 m2	211,17 m2	3%	39.595N
3 c.....	Café Bar Centro el Paso S.L.	48,43 m2	48,43 m2	1%	39.597N
<i>Suman.....</i>		1025 m2	1.025 m2	100%	

4.- R.D. 3288/78 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- R.D. 1093/97 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.6.-CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS.

El aprovechamiento urbanístico del titular (Artículo 2 de la Ley 7/97) de un trozo de terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

Las propiedades asumirán los gastos de urbanización en la cuantía que les corresponde. Se parte de los títulos y derechos obtenidos a través de la información registral y que han servido para la redacción del presente proyecto.

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

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

3.7.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

En la Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1.992 del Excmo. Ayuntamiento, aprobó un documento denominado "Criterios Reguladores para la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos". Conteniendo tanto la ponderación entre tipologías como el valor base vigente de manera subsidiaria.

3.7.1 Parámetros de valoración.

Superficie de la U. de Ejecución.....	94.528,00 m2.
Superficie de manzana edificable.....	57.003,00 m2.
Superficie equipamiento público.....	4.560,00 m2.
Superficie viales y aparcamientos.....	11.397,00 m2.
Superficie de espacios libres.....	12.529,00 m2.
Superficie de sistemas generales.....	9.039,00 m2.
Superficie edificable total.....	30.420,40 m2c.

3.7.2 Aprovechamiento medio homogenizado.

"Aprovechamiento homogenizado de la UE N° 1".

Nº	NORMA	USO	SUP. EDIFIC.	COEF. TIP.	COEF. USO	COEF. POND.	U.V.H.
1	At1	TER	7.963,80	1,4	0,9	1,26	10.034,39
1	ST	EQUI	51,20	1,0	0,5	0,5	25,60
2	At1	TER	19.003,00	1,4	0,9	1,26	23.943,78
2	ST	EQUI	25,60	1,0	0,5	0,5	12,80
3	At1	TER	3.376,80	1,4	0,9	1,26	4.254,77
30.420,40							38.271,34

* Superficie de la UE = 85.489 m2.

* Superficie S.G. = 9.039 m2.

3.7.3 Valores unitarios de aprovechamiento y urbanización.

- Valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característica.

* Uso residencial..... = 12.778 pts.

* Uso terciario 12.778 x 0,90..... = 11.500 pts.

- Valor unitario de la urbanización, por unidad de aprovechamiento homogenizado.

Para determinar el presupuesto inicial de la urbanización efectuaremos el cálculo según se aplica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y en función de los criterios para la estimación de costos de ejecución material, siendo:

$$\text{Mem} = \frac{\text{Mc} \times \text{C} \times \text{U}}{100}$$

Mem = Modulo por m2 bruto de sup. total.

Mc = Modulo para Cabo de Palos 40.090 pts.

C = (coeficiente) 0,70

U = Coeficiente corrector (S. total = 94.528m2; S. viario = 21.271m2) = 5

Mem = 1.403,15 pts/m2.; Mem estimado urbanización = 1415,57 pts/m2

* Importe total obras de urbanización.....= 133.811.400 pts.

* Total UVH.....= 38.271,34 pts.

* Valor unitario.....= 3.496,3866 pts/ U.V.H.

3.7.4 Valoraciones.

COSTES.

* **IMPORTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....133.811.400 pts.**

APROVECHAMIENTO URBANIZADO.

* Valor de repercusión.....= 12.778,00 Ptas/U.V.H.

* U.V.H. (Unidad Valor Homogeneizado).....= 38.271,34 U.V.H.

* **TOTAL SUELO URBANIZADO.....= 489.031.182 PTAS.**

SIN URBANIZAR.

* Total suelo Urbanizado.....= 489.031.182 Ptas.

* Total coste en obras de urbanización.....= - 133.811.400 Ptas.

* **TOTAL SUELO SIN URBANIZAR.....= 355.219.782,00 PTAS.**

4.-PARÁMETROS GENERALES.

4.1.-VALORES FINALES.

* Valor de repercusión..... 12.778,00 ptas.

* U.V.H.....38.271,34 ptas.

VALOR FINAL UNIDAD URBANIZADA.....489.031.182 PTAS.

4.2.-COSTES DE URBANIZACIÓN.

Superficie a Urbanizar..... 94.528,00 m2s

Porcentaje viario y espacios libres..... 34,87 %

Coste unitario urbanización.....3.496,3866 pts/UVH

Total U.V.H..... 38.271,34 U.V.H.

Total costes..... 133.811.400pts.

Repercusión de costes por m2c..... 4.398,739pts/m2c.

4.3.-VALORES NETOS ANTES DE URBANIZAR.

Valor de aprovechamiento.

sin urbanizar.....489.031.182 pts - 133.811.400 pts = 355.219.782 PTS.

Valor de la unidad de aprovechamiento

sin urbanizar..... 12.778 pts/u.v.h. - 3.496,3866pts/u.v.h.= 9.281,6134pts/u.v.h.

4.4-CUADRO RESUMEN.

	<u>TOTAL UNIDAD</u>	<u>UNITARIO</u>
Aprovechamiento urbanizado	489.031.182 pts.	12.778 Pts/U.V.H.
Costes de urbanización	133.811.400 pts.	3.496 Pts/U.V.H.
Aprovechamiento sin urbanizar	355.219.782 pts.	9.282 Pts/U.V.H.

5.-FINCAS QUE INTERVIENEN.

FINCA INICIAL	TITULAR INICIAL	SUPERFICIE FINCA REGISTRAL (M2)	SUPERFICIE FINCA DENTRO DE LA UE1/CP3 (REAL SEGÚN TOPOGRÁFICO)	ORIGEN FINCA
1	Náuticas Marina Center, S.L.	15.474,00 m2	13.758,45 m2	32.168N
2	Andrés Carrillo de la Orden y su esposa Dña. Juana M ^a Romero Campillo.	17.678,38 m2	16.023,90 m2	3.577
3.1	Famifru, S.L.	6.619,08 m2	6.619,08 m2	14.203N
3.2	Famifru, S.L.	1.033,62 m2	1.033,62 m2	39.579N
3.3	Famifru, S.L.	2.665,30 m2	2.665,30 m2	39.577
4	García Carreño e Hijos, S.A.	6.000,00 m2	6.000,00 m2	14.294
5	Fernando Ruiz Pedreño y esposa Dña. Eusebia Martínez Belchi. Otra parte: Dña. Florentina García Rodríguez y sus hijos Dña. Dolores y D. Francisco García García.	3.033,00 m2	3.033,00 m2	10.861
6	Una cuarta parte para: D. José Contreras Muñoz y esposa Manuela Martínez Martínez, Dña. M ^a Encarnación Contreras Martínez, D. Pedro Félix Contreras Martínez y Dña. Francisca Contreras Martínez.	5.492,50 m2	4.895,65 m2	6.073N
7	Dña. Agustina Martínez Molina	67.637,00 m2	36.181,00 m2	4.557
SUMA.....		90.210,00 M2		

Total Unidad Actuación.

<i>TOTAL UNIDAD ACTUACIÓN</i>	85 489,00 m2.
<i>TOTAL SISTEMAS GENERALES</i>	9.039,00 m2.
<i>TOTAL U. ACTUACIÓN CON S.G.</i>	94.528,00 m2.

6.-JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELA ASIGNADA AL AYUNTAMIENTO.

Aplicamos el 10% de cesión que se realiza al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena sobre el valor económico de los beneficiarios y le deducimos los costos de urbanización que le corresponden por su 10 %.

- Beneficios : 10% sobre 489.031.182 ptas. = 48.903.118 ptas.
- Cargas : 10% sobre 133.811.400 ptas. = 13.381.140 ptas.

TOTAL = 35.521.978 PTS

Se le adjudican 3.042,04 m2.c de superficie construida.

Asignándole las parcelas que son las siguientes:

- Una parcela denominada CT-1 de 32,00 m2 de suelo para uso de Centro de transformación en la manzana 1 y con una superficie edificable asignada de 25,60 m2.
- Una parcela denominada CT-2 de 32,00 m2 de suelo para uso de Centro de transformación en la manzana 1 y con una superficie edificable asignada de 25,60 m2.
- Una parcela denominada CT-3 de 32,00 m2 de suelo para uso de Centro de transformación en la manzana 2 y con una superficie edificable asignada de 25,60 m2.
- Una parcela denominada 1B de 1.359,33m2 de suelo para uso de Aislada Terciario en la manzana 1 y con una superficie edificable asignada de 2.090,87 m2.
- Una parcela denominada 2D de 1.748,74m2 de suelo para uso de Aislada Terciario en la manzana 2 y con una superficie edificable asignada de 874,37 m2.

7.-CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La cuenta de liquidación provisional contiene la enumeración de todas las propiedades resultantes con las cantidades que resultan de los siguientes conceptos:

- Estimación de los Gastos de urbanización.
- Valor actual establecido en el proyecto para la parcela adjudicada.

Los parámetros para la redacción de esta cuenta son:

- Importe estimado de la urbanización..... 133.811.400 ptas.
- Repercusión por unidad de aprovechamiento..... 12.778,00 pts/U.V.H.
- Valor de la Unidad de aprovechamiento sin urbanizar.... 9.281,6134 pts/U.V.H.
- Valor por Unidad de urbanización..... 3.496,3866 pts/U.V.H.
- Obras de urbanización realizadas por Famifru, S.L.
en cesiones a efectuar al Ayuntamiento, según
proyecto con licencia de obras para la ejecución
de un supermercado..... - 21.438.621 ptas.

Los costes de urbanización correspondientes a las parcelas CT1, CT2 y CT3, se trasladan a la parcela 1B, liberando a estas de los gastos de urbanización.

JUSTIFICACIÓN DEL TRASPASO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA 1B a la 1A.

Como consecuencia del Informe elaborado en respuesta a las alegaciones a la aprobación Inicial de la reparcelación de la UA-1 del P.P. Sector CP-3, efectuado por los Servicios

Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena. Área de Urbanismo, que fija como valor a incrementar en gastos de urbanización en la parcela 1A, la cantidad de 3.833.400 ptas, rebajándose dicha cantidad en los gastos de la parcela 1B.

El valor de 3.833.400ptas. se rebajará en la parcela 1B en la cuenta de liquidación, y se incrementará la de la parcela 1A. en la misma medida.

JUSTIFICACIÓN EN LAS MODIFICACIONES DE SUPERFICIES APORTADAS.

Como consecuencia de la alegación presentada por Dña. Agustina Martinez Molina y en concreto con el error de posicionamiento del lindero existente entre la finca Inicial "7" de su propiedad y los propietarios vecinos, (para lo que aportaba un plano topográfico) y observado la fotografía aérea de la zona, se analiza con detalle la titularidad de los propietarios y se rectifica la reparcelación de la U.A.-1 del P.P. Sector CP3, con los siguientes datos de partida:

- 1.- La propiedad nº 7 dentro de la U.A.-1/CP-3 es de 36.181,00m².
- 2.- La propiedad nº2 como superficie registral tiene 17.678,38m² y como superficie real, según topográfico actualizado es de 16.023,90m².
- 3.- La propiedad nº6 como superficie registral tiene 5.492,50m² y como superficie real, según topográfico actualizado es de 4.895,65m².
- 4.- Como consecuencia de la actualización del plano topográfico que refleja la realidad de las propiedades, se observa que el propietario nº1 tiene de propiedad 13.758,45m² aunque la superficie registral sea 15.474,00m².
- 5.- El resto de propietarios (nº1, nº3, nº4 y nº5) disponen de una superficie real igual a la reflejada en los títulos registrales.
- 6.- Según establece el art. 103.3 del Reglamento de Gestión. "Prevalecerá la realidad física de las fincas sobre la que aparezca en los títulos.

Una vez verificados estos datos, se rectifica la reparcelación en los porcentajes de propiedad aportados, afectando a las parcelas resultantes de la manzana nº2.

REPERCUSIÓN DE LA PERDIDA DE SUELO EN LA PARCELA 1B SOBRE LA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

TOTAL SUELO = 85.489 M2.

VALOR DEL DERECHO POR SUELO SIN URBANIZAR = 355.219.782 PTAS.

- El Ayuntamiento tiene una pérdida de suelo de:

Antes.....	2.196,33 m2.
Ahora.....	<u>1.359,33 m2.</u>
Diferencia.....	837,00 m2 de suelo

Aunque no pierde en edificabilidad. ?

- Como consecuencia de esta pérdida de suelo se valora en lo siguiente:

$$[355.219.782 \text{ Ptas.} / 85.489 \text{ m}^2] \times 837 \text{ m}^2 = 3.477.862 \text{ Ptas.}$$

- Esta pérdida de valor se ajustará en la nueva cuenta de liquidación incrementándose este coste proporcionalmente a cada adjudicatario.

REPARTO DE 3.477.862 PTAS. ENTRE LAS FINCAS ADJUDICADAS A TODOS LOS PROPIETARIOS

PARCELA	ADJUDICATARIO	SUP. PARCELA	REPARTO DE LA PERDIDA DEL SUELO EN 1B
FINCA N° 1 A	Famifru, S.L.	9.542,57 m2	626.634 Ptas.
FINCA N° 1 C	D. Fernando Ruiz Pedreño y otros	1.534,10 m2	100.740 Ptas.
FINCA N° 2 A	Náuticas Marina Center, S.L.	9.392,42 m2	616.774 Ptas.
FINCA N° 2 B	D. Andrés Carrillo de la Orden	9.726,38 m2	638.704 Ptas.
FINCA N° 2 C	D. José Contreras Muñoz y otros	2.971,64 m2	195.139 Ptas.
FINCA N° 2 E	Dña. Agustina Martínez Molina	14.166,82 m2	930.296 Ptas.
FINCA N° 3 A	Dña. Agustina Martínez Molina	5.628,00 m2	369.575 Ptas.
TOTAL	----	52.961,93 m2	3.477.862 Ptas.

Finca n°1.A

Adjudicada a "Famifru, S.L."	
Derecho por suelo.....	4.952,47 m2c
Gastos de urbanización.....	21.817.837 ptas
Ajuste con parcela 1.B.....	3.833.400 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>88.460 ptas</u>
Suma Saldo.....	25.739.697 Ptas
<u>Gastos efectuados en urbanización.....</u>	<u>-21.438.621 Ptas</u>
Saldo Resultante.....	4.301.076 Ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 626.634 Ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	4.927.710 Ptas

Le corresponde de cuota el 19,704% del saldo, aunque después de costear gastos de urbanización queda pendiente el 3,683%

Urbanas existentes en la finca n° 1A

Urbana: 1A (3a)
Propiedad: Famifru S.L.
Sup. Edificada: 765,40 m2
Cuota local: 96%

Urbana: 1A (3b)
Propiedad: D. Jose Fernández Martínez y Dña. Gabriela Carmen Valero
Munuera
Sup. Edificada: 211,17 m2
Cuota local: 3%

Urbana: 1A (3c)
Propiedad: Café bar Centro El Paso S.L.
Sup. Edificada: 48,43 m2
Cuota local: 1%

Las cuotas de gastos de estas urbanas es 0% (son asumidos por la finca n° 1A)

Finca n^o1.B

Adjudicada al "Excmo. Ayuntamiento de Cartagena."	
Derecho por suelo.....	2.090,87 m2c
Gastos de urbanización.....	9.211.230 ptas
Ajuste con parcela 1.A.....	-3.833.400 ptas
Gastos de las CT1, CT2, CT3.....	134.262 ptas
<u>Indemnización a percibir por diferencias.....</u>	<u>- 345.215 ptas</u>
Saldo Resultante.....	5.166.877 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>- 3.477.862 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	1.689.015 ptas

Le corresponde un 1,262% de cuota de gastos.

Finca n^o1.C

Adjudicada a una parte: D. Fernando Ruiz Pedreño y su esposa Dña. Eusebia Martínez Belchi. Otra parte: Dña. Florentina García Rodríguez y sus hijos Dña. Dolores y D. Francisco García García.

Derecho por suelo.....	920,46 m2c
Gastos de urbanización.....	4.055.039 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>15.894 ptas</u>
Saldo Resultante.....	4.070.933 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 100.740 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	4.171.673 ptas

Le corresponde un 3,118% de cuota de gastos.

Finca n^o2.A

Adjudicada a "Náuticas Marina Center, S.L."

Derecho por suelo.....	4.696,21 m2c
Gastos de urbanización.....	20.688.905 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>6.162.426 ptas</u>
Saldo Resultante.....	26.851.331 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 616.774 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	27.468.105 ptas

Le corresponde un 20,528% de cuota de gastos.

Finca n^o2.B

Adjudicada a D. Andrés Carrillo de la Orden.	
Derecho por suelo.....	4.863,19 m2c
Gastos de urbanización.....	21.424.526 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>86.636 ptas</u>
Saldo Resultante.....	21.511.162 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 638.704 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	22.149.866 ptas

Le corresponde un 16,553% de cuota de gastos.

Finca n^o2.C

Adjudicada una cuarta parte para: D. José Contreras Muñoz y esposa Dña. Manuela Martínez Martínez y las otras tres cuartas partes para: Dña. M^a Encarnación Contreras Martínez, D. Pedro Félix Contreras Martínez y Dña. Francisca Contreras Martínez.

Derecho por suelo.....	1.485,82 m2c
Gastos de urbanización.....	6.545.688 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>26.547 ptas</u>
Saldo Resultante.....	6.572.235 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 195.139 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	6.767.374 ptas

Le corresponde un 5,057% de cuota de gastos.

Finca n^o2.D

Adjudicada al "Excmo. Ayuntamiento de Cartagena."

Derecho por suelo.....	874,37 m2c
Gastos de urbanización.....	3.852.004 ptas
<u>Indemnización a percibir por diferencias.....</u>	<u>142.291 ptas</u>
Saldo Resultante.....	3.709.713 ptas

Le corresponde un 2,772% de cuota de gastos.

Finca n^o2.E

Adjudicada a Dña. Agustina Martinez Molina.

Derecho por suelo.....	6.400,01 m2c
Gastos de urbanización.....	31.205.588 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>-5.892.457 ptas</u>
Saldo Resultante.....	25.313.131 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 930.296 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	26.243.427 ptas

Le corresponde un 19,612% de cuota de gastos.

Finca n^o3.A

Adjudicada a Dña. Agustina Martinez Molina.

Derecho por suelo.....	3.376,80 m2c
Gastos de urbanización.....	14.876.321 ptas
<u>Indemnización a abonar por diferencias.....</u>	<u>0 ptas</u>
Saldo Resultante.....	14.876.321 ptas
<u>Perdida superficie parcela 1.B.....</u>	<u>+ 369.575 ptas</u>
TOTAL SALDO RESULTANTE.....	15.245.896 ptas

Le corresponde un 11,394% de cuota de gastos.

Finca n^oCT-1

Adjudicada al "Excmo. Ayuntamiento de Cartagena."

Derecho por suelo.....	25,60 m2c
Gastos de urbanización.....	0 ptas
<u>Indemnización a percibir por diferencias.....</u>	<u>0 ptas</u>
Saldo Resultante.....	0 ptas

Le corresponde un 0,00% de los gastos de urbanización.

Finca n°CT-2

Adjudicada al "Excmo. Ayuntamiento de Cartagena."	
Derecho por suelo.....	25,60 m2c
Gastos de urbanización.....	0 ptas
<u>Indemnización a percibir por diferencias.....</u>	<u>0 ptas</u>
Saldo Resultante.....	0 ptas

Le corresponde un 0,00% de los gastos de urbanización.

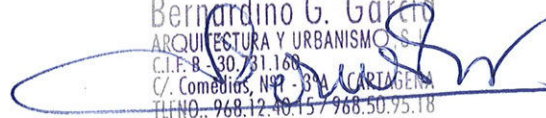
Finca n°CT-3

Adjudicada al "Excmo. Ayuntamiento de Cartagena."	
Derecho por suelo.....	25,60 m2c
Gastos de urbanización.....	0 ptas
<u>Indemnización a percibir por diferencias.....</u>	<u>0 ptas</u>
Saldo Resultante.....	0 ptas

Le corresponde un 0,00% de los gastos de urbanización.

En Cartagena ENERO de 2.003
EL ARQUITECTO:

Bernardino G. García
ARQUITECTURA Y URBANISMO S.
C.I.F. 8-30.731.168
C/. Comedias, N° 334 - CARTAGENA
TELNO.: 968.12.40.15 / 968.50.95.18



Fdo.: BERNARDINO GARCÍA GARCÍA.

**DESCRIPCION DE MANZANAS Y CESIONES
DE LA U.E.1/C.P.3.**

Parcela 1A (3.b).- (URBANA EXISTENTE EN PARCELA 1.A)

URBANA.-

Registral: 39.595-N

Numero dos.- Local comercial en construcción en planta baja, sin distribución interior, de superficie construida doscientos once metros y diecisiete decímetros cuadrados, y útil de ciento noventa y cinco metros y once decímetros cuadrados, que linda: frente al Este, distribuidos o vestíbulo del supermercado, por el que tiene su acceso y en parte sala de ventas; derecha, entrando, aparcamiento, izquierda sala de ventas del supermercado y aparcamiento y fondo o espalda, aparcamiento. CUOTA: tres enteros por ciento

Adjudicatario de la finca:

la finca descrita se adjudica a los cónyuges D. José Fernández Martínez y Dña. Gabriela Carmen Valero Munuera de pleno dominio.

Cargas:

Por traslado la carga que grava la finca inicial "3b".

Parcela 1A (3.c).- (URBANA EXISTENTE EN PARCELA 1.A)

URBANA.-

Registral: 39.597-N

Numero tres.- Local comercial en construcción en planta baja, destinado a de superficie construida cuarenta y ocho metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y siete metros ochenta y dos decímetros vestíbulo o distribuidor del supermercado por el que tiene su acceso y en parte sala de ventas; derecha, entrando, aparcamiento, izquierda y espalda aparcamiento. Se sitúa en la diputación del Rincón de San Gines, termino municipal de Cartagena. CUOTAS: Un entero por ciento

Adjudicatario de la finca:

la finca descrita se adjudica a laa Compañía Mercantil Café bar Centro el Paso S.L.

Cargas:

Por traslado la carga que grava la finca inicial "3c".

Parcela 1.B.-

URBANA.-

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Ejecución nº 1 del CP3, Cabo de Palos, término municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de 1.359,33 m2, que linda al Norte con calle "A"; al Sur con límite del Plan Parcial "Cala Flores"; al Este con parcela edificable 1C y al Oeste con parcela edificable 1A.

El uso de la parcela es el de Aislada terciario, para actividades de carácter mercantil, administrativas o burocráticas, y le es de aplicación la ordenanza At1 (Grado 1º) del Plan Parcial del sector CP-3 Cabo de Palos.

Adjudicatario de la finca:

la finca descrita se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su incorporación al patrimonio Municipal.
- Les corresponde un aprovechamiento del 3,864 %, equivalente a parte del 10% de cesión.

Parcela 1.C.-

URBANA.-

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Ejecución nº 1 del CP3, Cabo de Palos, término municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de 1.534,10 m2, que linda al Norte con calle "A"; al Sur con límite del Plan Parcial "Cala Flores"; al Este con límite de la U.E.-1 y al Oeste con parcela edificable 1B.

El uso de la parcela es el de Aislada terciario, para actividades de carácter mercantil, administrativas o burocráticas, y le es de aplicación la ordenanza At1 (Grado 1º) del Plan Parcial del sector CP-3 Cabo de Palos.

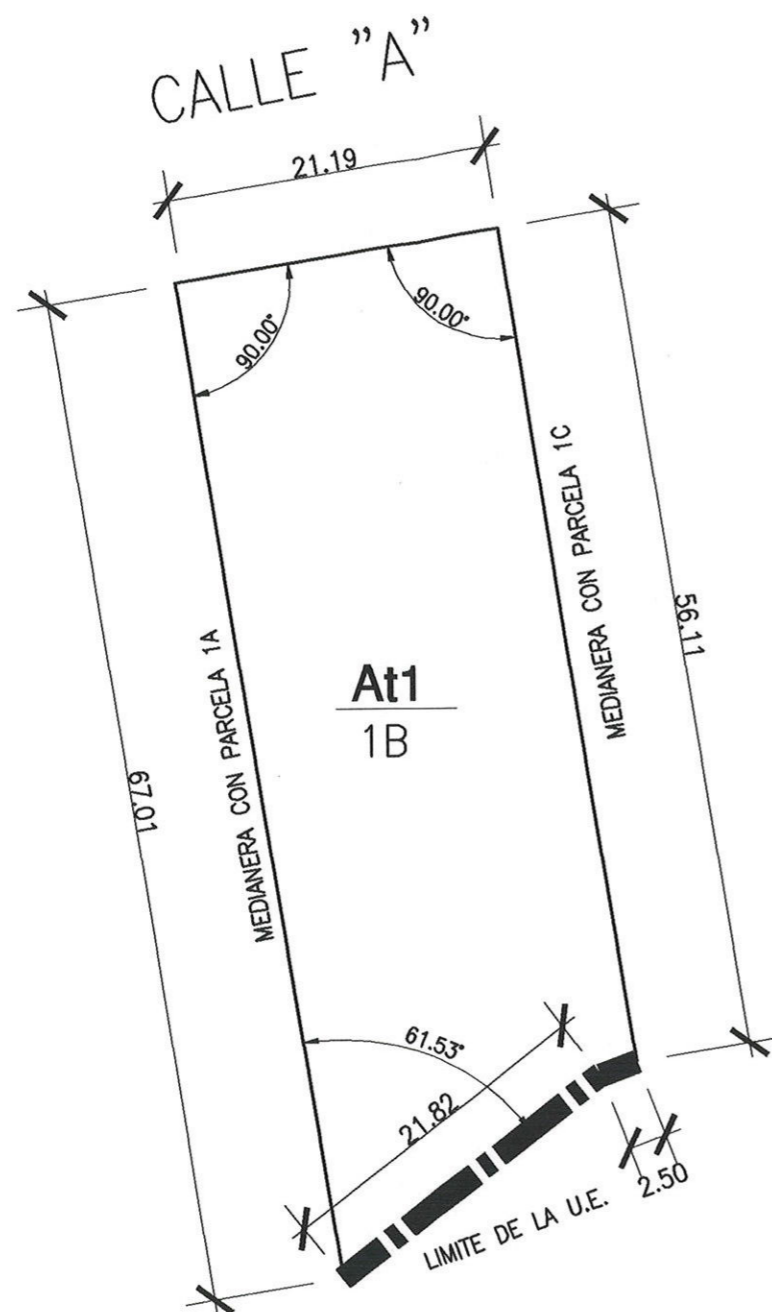
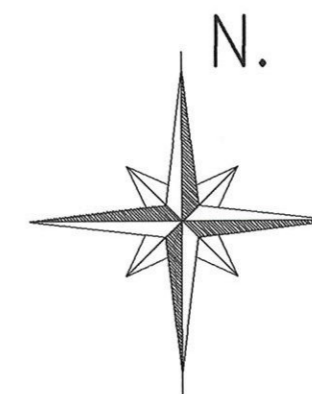
PLANEAMIENTO EN EJECUCION.

ELEMENTO	USO	NORMA	SUPERFICIE	I/E	EDIFICABLE	C/H	APROVECHAMIENTO
Manzana 1	Terciario	At-1	13.273,00m2	0,60m2/m2	7.963,80m2	1,26	10.034,39 ua.
Manzana 1	Equipamiento	ST	32,00m2	0,80m2/m2	25,60m2	0,50	12,80 ua.
Manzana 1	Equipamiento	ST	32,00m2	0,80m2/m2	25,60m2	0,50	12,80 ua.
Manzana 2	Terciario	At-1	38.006,00m2	0,50m2/m2	19.003,00m2	1,26	23.943,78 ua.
Manzana 2	Equipamiento	ST	32,00m2	0,80m2/m2	25,60m2	0,50	12,80 ua.
Manzana 3	Terciario	At-1	5.628,00m2	0,60m2/m2	3.376,80m2	1,26	4.254,77 ua.
SUBTOTALES			57.003,00 M2		30.420,40m2		38.271,34 ua.
Equipamientos públicos.			4.560,00 M2				
Espacios libres públicos			12.529,00 M2				
Viario			11.397,00 M2				
TOTAL UE.1			85.489,00 M2		30.420,40 m2c		38.271,34 ua.
Sistemas generales			9.039,00 M2				
TOTAL UE-1 CON S.G.			94.528,00 M2				

ADJUDICACIONES.

PARCELA	SUP. SOLAR M2s.	SUP. EDIF. M2c.	C/H	APROVECH. U.A.	VALOR SIN URBANIZAR	CUANTIA DEL DERECHO	ADJUDICATARIO
2A	9.392,42 m2	4.696,21 m2	1,26	5.917,22	54.921.391 Ptas	48.758.965 Ptas	Náuticas Marina Center, S.L. (Prop.nº1)
2B	9.726,38 m2	4.863,19 m2	1,26	6.127,62	56.874.194 Ptas	56.787.558 Ptas	Andrés Carrillo de la Orden. (Prop.nº2)
1A	9.542,57 m2	4.952,47 m2	1,26	6.240,11	57.918.289 Ptas	57.829.829 Ptas	Famifru, S.L. (Prop.nº3 y 4)
1C	1.534,10 m2	920,46 m2	1,26	1.159,78	10.764.629 Ptas	10.748.735 Ptas	Garre Motor La Manga S.L. (Prop.nº5)
2C	2.971,64 m2	1.485,82 m2	1,26	1.872,13	17.376.381 Ptas	17.349.834 Ptas	Jose Contreras Muñoz y otros. (Prop.nº6)
2E	14.166,82 m2	7.083,41 m2	1,26	8.925,10	82.839.296 Ptas	88.731.753 Ptas	Agustina Martinez Molina. (Prop.nº7)
3A	5.628,00 m2	3.376,80 m2	1,26	4.254,77	39.491.130 Ptas	39.491.130 Ptas	Agustina Martinez Molina. (Prop.nº7)
1B	1.359,33 m2	2.090,87 m2	1,26	2.634,50	24.452.411 Ptas	35.521.978 Ptas	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.
2D	1.748,74 m2	874,37 m2	1,26	1.101,71	10.225.646 Ptas		
CT1	32,00 m2	25,60 m2	0,50	12,80	118.805 Ptas		
CT2	32,00 m2	25,60 m2	0,50	12,80	118.805 Ptas		
CT3	32,00 m2	25,60 m2	0,50	12,80	118.805 Ptas		
TOTALES		30.420,40 m2		38.271,34 U.A.	355.219.782 Ptas	355.219.782 Ptas	-----

CEDULAS URBANISTICAS



PARCELA 1B.-

APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

PARCELA N°..... 1B
 SUPERFICIE..... 1.359,33 m²
 USO..... AISLADA TERCARIO.
 ALTURA MAXIMA..... 2 Plantas (8 metros).
 OCUPACION..... NO SE FIJA.
 EDIFICABILIDAD MAXIMA..... 2.090,80 m²
 SEPARACION A LINDEROS...(PUBLICOS Y P.P. CALA FLORES)..... 5 mts.
 SEPARACION OTROS LINDEROS..... 3 mts.
 FORMA DE PARCELA..... INSCRIBIRSE CIRCULO > ø16m.
 ORDENANZA DE APLICACION..... At1 (Grado 1°)

ADJUDICATARIO:

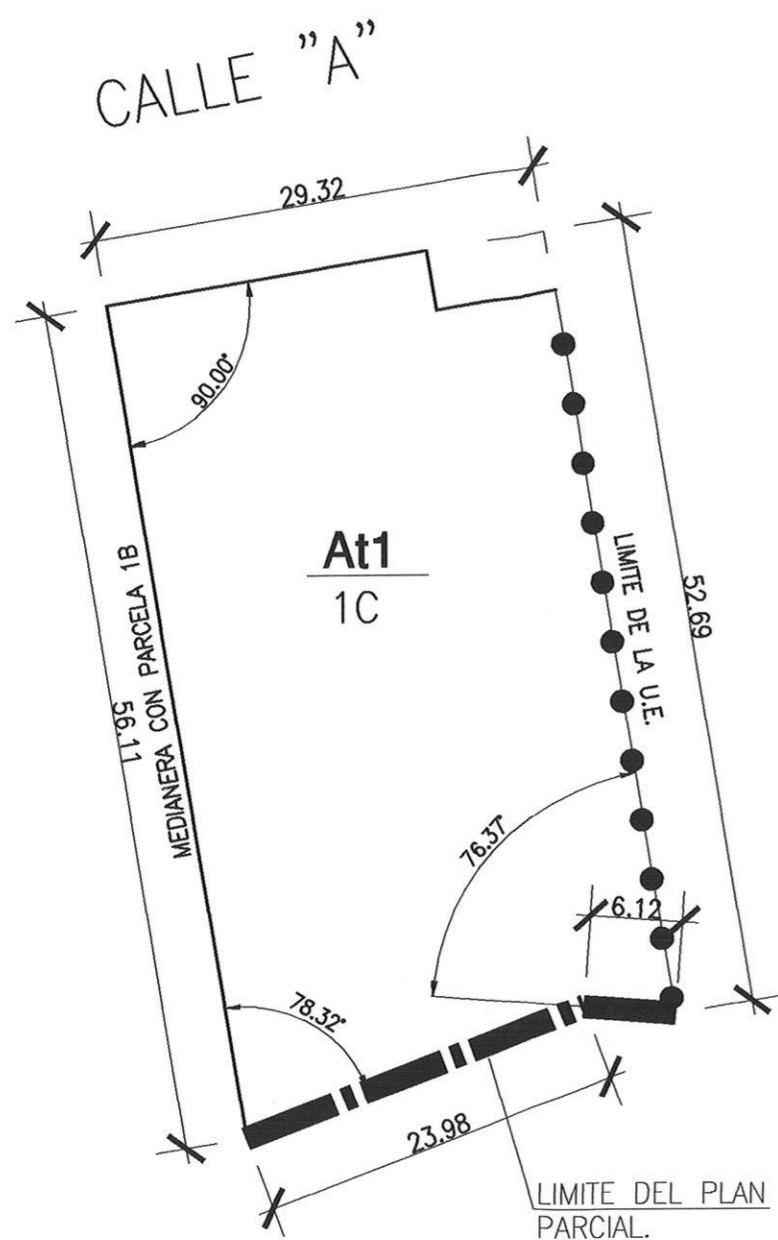
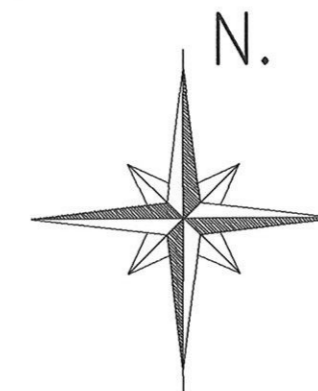
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.

OBSERVACION.-

* 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 50m² EDIFICADOS PARA USO COMERCIAL, ESPECTACULOS O REUNION Y 1 PLAZA CADA 200m² EN EL RESTO.

SUSTITUYE AL PLANO N°C.2

PLANO N° C.2'	PLANO : CEDULA URBANISTICA. PARCELA 1B.	ESCALA: 1/500
PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA: OCTUBRE-2.002
REFERENCIA: 254/00	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTO, S.L.	



PARCELA 1c.-

APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

PARCELA N°.....	1C
SUPERFICIE.....	1.534,10 m ²
USO.....	AISLADA TERCARIO.
ALTURA MAXIMA.....	2 Plantas (8 metros).
OCUPACION.....	NO SE FIJA.
EDIFICABILIDAD MAXIMA.....	920,46 m ²
INDICE m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
SEPARACION A LINDEROS... (PUBLICOS Y P.P. CALA FLORES).....	5 mts.
SEPARACION OTROS LINDEROS.....	3 mts.
FORMA DE PARCELA.....	INSCRIBIRSE CIRCULO > ø16m.
ORDENANZA DE APLICACION.....	At1 (Grado 1°)

ADJUDICATARIO:

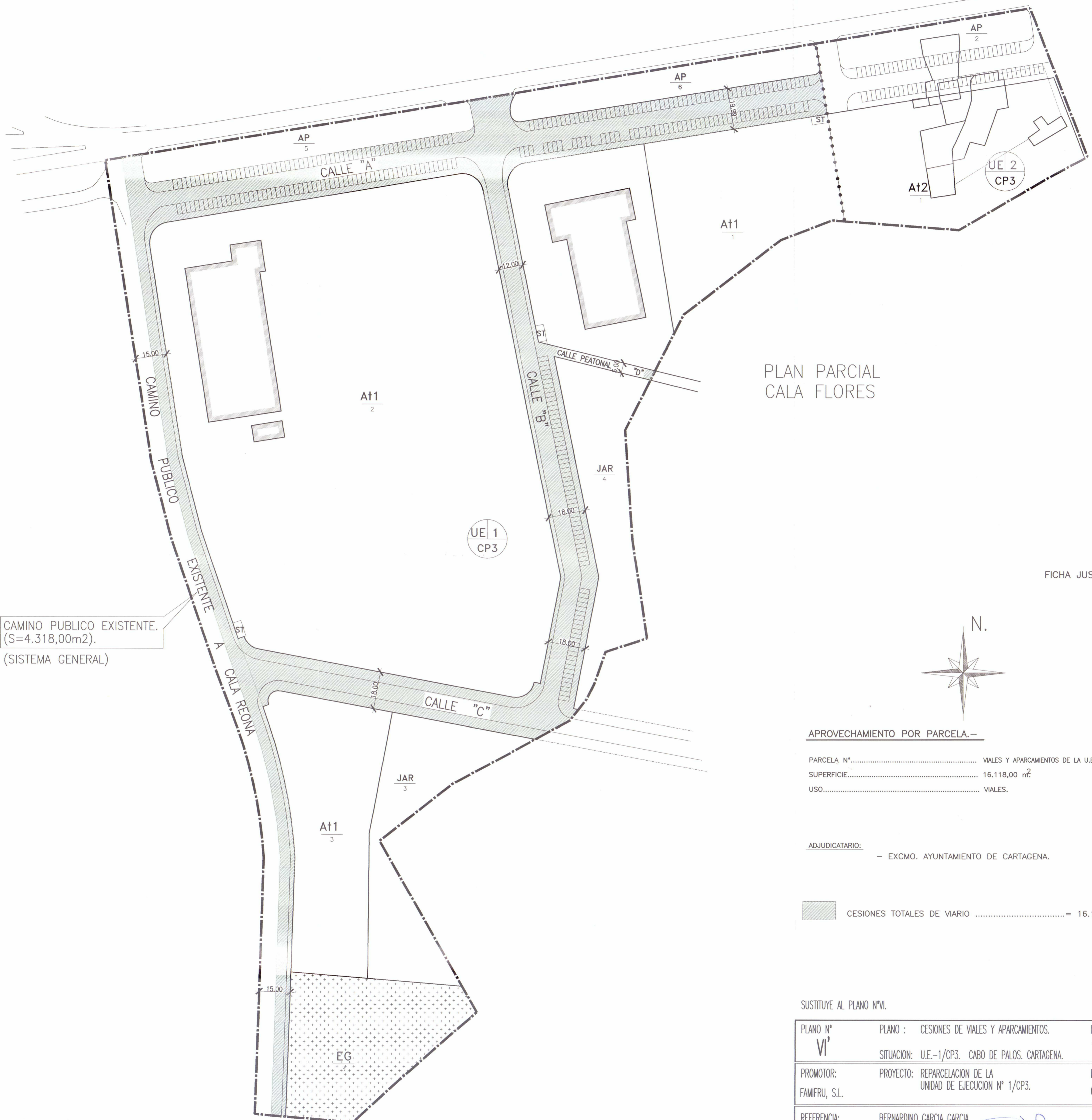
- GARRE MOTOR LA MANGA, S.L.

OBSERVACION.-

* 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 50m² EDIFICADOS PARA USO COMERCIAL, ESPECTACULOS O REUNION Y 1 PLAZA CADA 200m² EN EL RESTO.

SUSTITUYE AL PLANO N°C.3

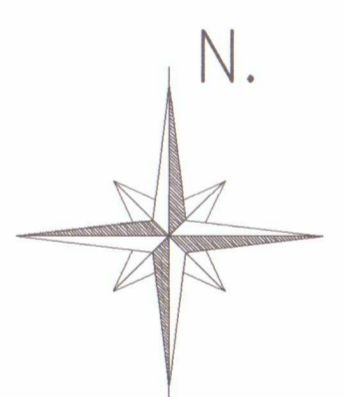
PLANO N° C.3'	PLANO : CEDULA URBANISTICA. PARCELA 1C.	ESCALA: 1/500
PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA: OCTUBRE-2.002
REFERENCIA: 254/00	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTO, S.L	



CAMINO PUBLICO EXISTENTE.
(S=4.318,00m2).
(SISTEMA GENERAL)

PLAN PARCIAL
CALA FLORES

FICHA JUSTIFICATIVA.-



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

PARCELA N°..... VIALES Y APARCAMIENTOS DE LA U.E.1/CP3.
SUPERFICIE..... 16.118,00 m².
USO..... VIALES.

ADJUDICATARIO: - EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.

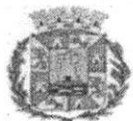
CESIONES TOTALES DE VIARIO= 16.118,00 m2.

SUSTITUYE AL PLANO N°VI.

PLANO N° VI'	PLANO : CESIONES DE VIALES Y APARCAMIENTOS. SITUACION: U.E.-1/CP3. CABO DE PALOS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA: OCTUBRE-2.002
REFERENCIA: 254/00	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTO, S.L.	

CESIONES (manzanas y viales)

FICHA URBANISTICA



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA

Plan Parcial "Sector CP-3"

Cabo de Palos

AREA DE URBANISMO

UNIDAD DE EJECUCION

1

AREA

Manzana	Uso Lucrativo								Uso no lucrativo				Observaciones	
	Uso	Norma	Superficie parcelas m2	Indice de edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coef. Homog.	Aprovech. homog.	Viviendas		Docente m2	Social m2	Deportivo m2		Espacios libres m2
								posibles	exist.					
1	Terciario	At1	13.273,00	0,60	7963,8	1,26	10034,39	00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
1	Equipamiento	ST	32,00	0,80	25,60	0,50	12,80	00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
1	Equipamiento	ST	32,00	0,80	25,60	0,50	12,80	00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	Equipamiento	ST	32,00	0,80	25,60	0,50	12,80	00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Terciario	At1	5.628,00	0,60	3.376,80	1,26	4.254,79	00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Equipamiento	EG	0,00	0,00	00,00	0,00	00,00	0	0	0,00	4.560,00	0,00	0,00	
4	Zona Verde	EL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	3.760,00	
5	Zona Verde	EL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	2.320,00	
6	Zona Verde	EL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	2.566,00	
Totales			57003,00		30420,40		38271,36	0	0	0,00	4.560,00	0,00	12529,00	

Superficie total manzanas (m2): 74092,00

Superficie total viales + aparcamientos. (M2): 11397,00

Superficie total de la unidad: 85489,00

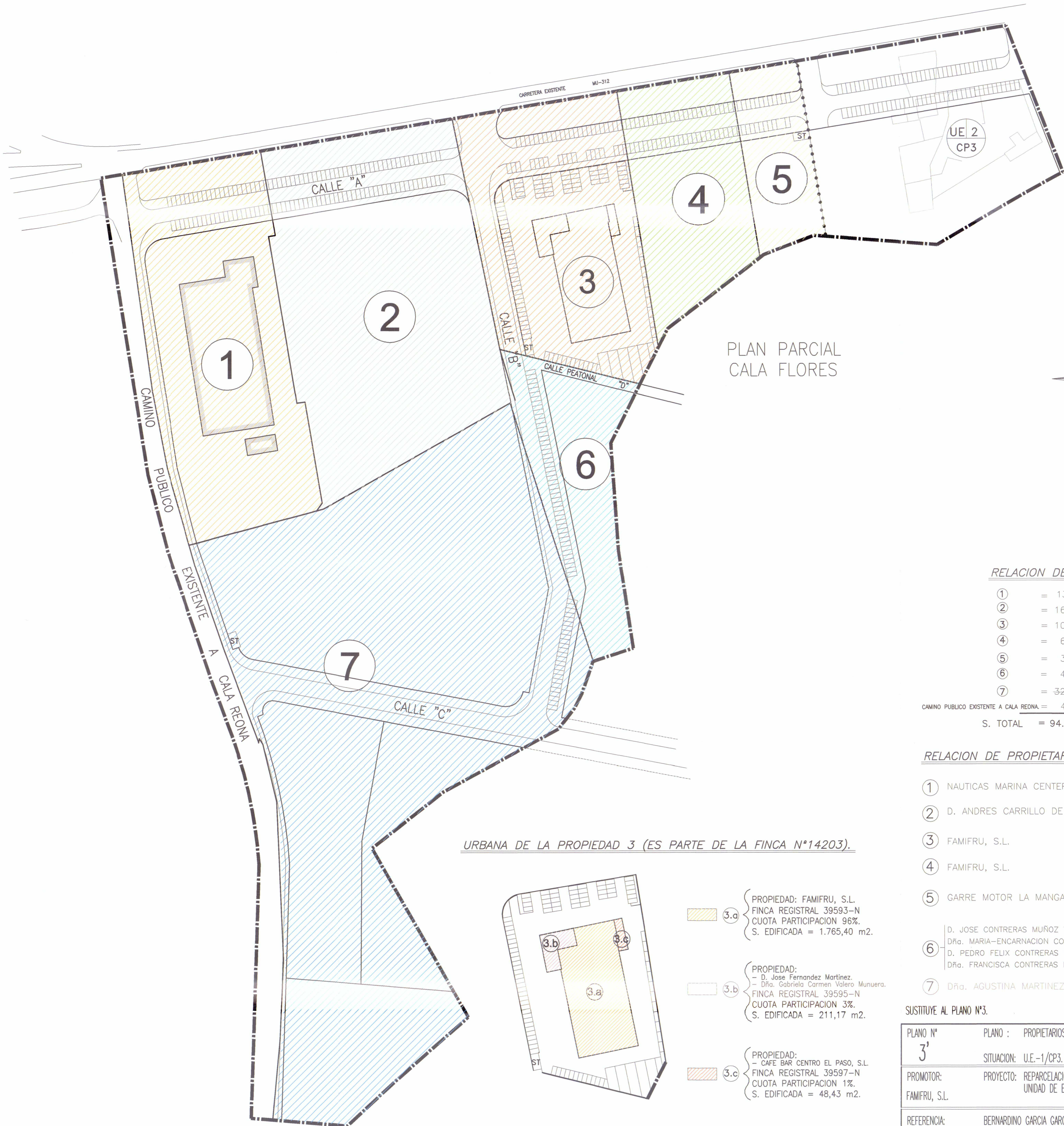
Superficie total sistemas generales: 9.039,00

Edificabilidad media de la U.E.: 0,3558

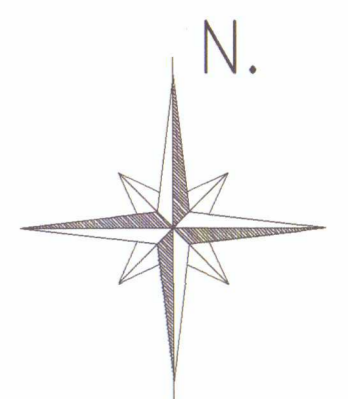
Aprovechamiento medio de la U.E.: 0,4476

Aprovechamiento tipo del area:

PLANOS



PLAN PARCIAL
CALA FLORES



RELACION DE SUPERFICIES.-

①	=	13.758,45 m ²
②	=	16.023,90 m ²
③	=	10.318,00 m ²
④	=	6.000,00 m ²
⑤	=	3.033,00 m ²
⑥	=	4.895,65 m ²
⑦	=	32.214,12 m ² 3C 181 m ²
CAMINO PUBLICO EXISTENTE A CALA REONA =		4.318,00 m ²
S. TOTAL =		94.528,00 m ²

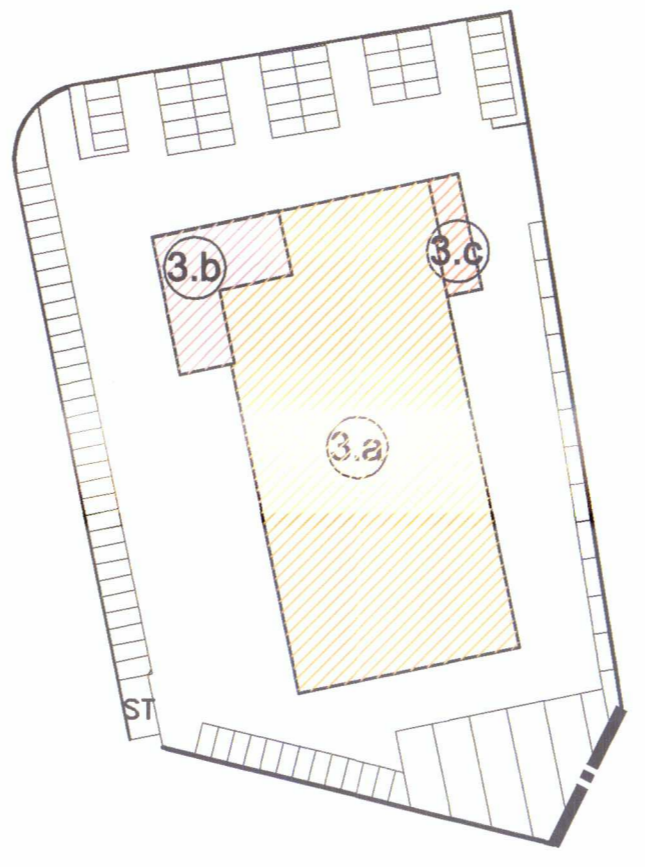
RELACION DE PROPIETARIOS.-

- ① NAUTICAS MARINA CENTER, S.L.
- ② D. ANDRES CARRILLO DE LA ORDEN.
- ③ FAMIFRU, S.L.
- ④ FAMIFRU, S.L.
- ⑤ GARRE MOTOR LA MANGA, S.L.
- ⑥ D. JOSE CONTRERAS MUÑOZ Y ESPOSA Dña. MANUELA MARTINEZ MARTINEZ.
Dña. MARIA-ENCARNACION CONTRERAS MARTINEZ.
D. PEDRO FELIX CONTRERAS MARTINEZ.
Dña. FRANCISCA CONTRERAS MARTINEZ.
- ⑦ Dña. AGUSTINA MARTINEZ MOLINA.

SUSTITUYE AL PLANO N°3.

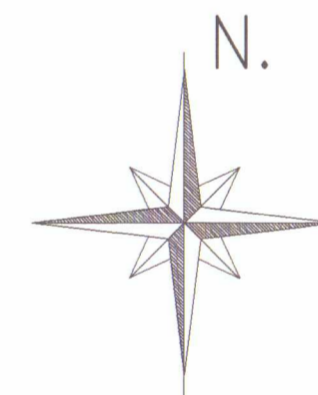
PLANO N°	PLANO :	PROPIETARIOS.	ESCALA:
3'	SITUACION:	U.E.-1/CP3. CABO DE PALOS. CARTAGENA.	1/1.000
PROMOTOR:	PROYECTO:	REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA:
FAMIFRU, S.L.			OCTUBRE-2.002
REFERENCIA:	BERNARDINO GARCIA GARCIA.		
254/00	ARQUITECTO, S.L.		

URBANA DE LA PROPIEDAD 3 (ES PARTE DE LA FINCA N°14203).



- ③.a PROPIEDAD: FAMIFRU, S.L.
FINCA REGISTRAL 39593-N
CUOTA PARTICIPACION 96%.
S. EDIFICADA = 1.765,40 m².
- ③.b PROPIEDAD:
- D. Jose Fernandez Martinez.
- Dña. Gabriela Carmen Valero Munuera.
FINCA REGISTRAL 39595-N
CUOTA PARTICIPACION 3%.
S. EDIFICADA = 211,17 m².
- ③.c PROPIEDAD:
- CAFE BAR CENTRO EL PASO, S.L.
FINCA REGISTRAL 39597-N
CUOTA PARTICIPACION 1%.
S. EDIFICADA = 48,43 m².

PLAN PARCIAL
CALA FLORES



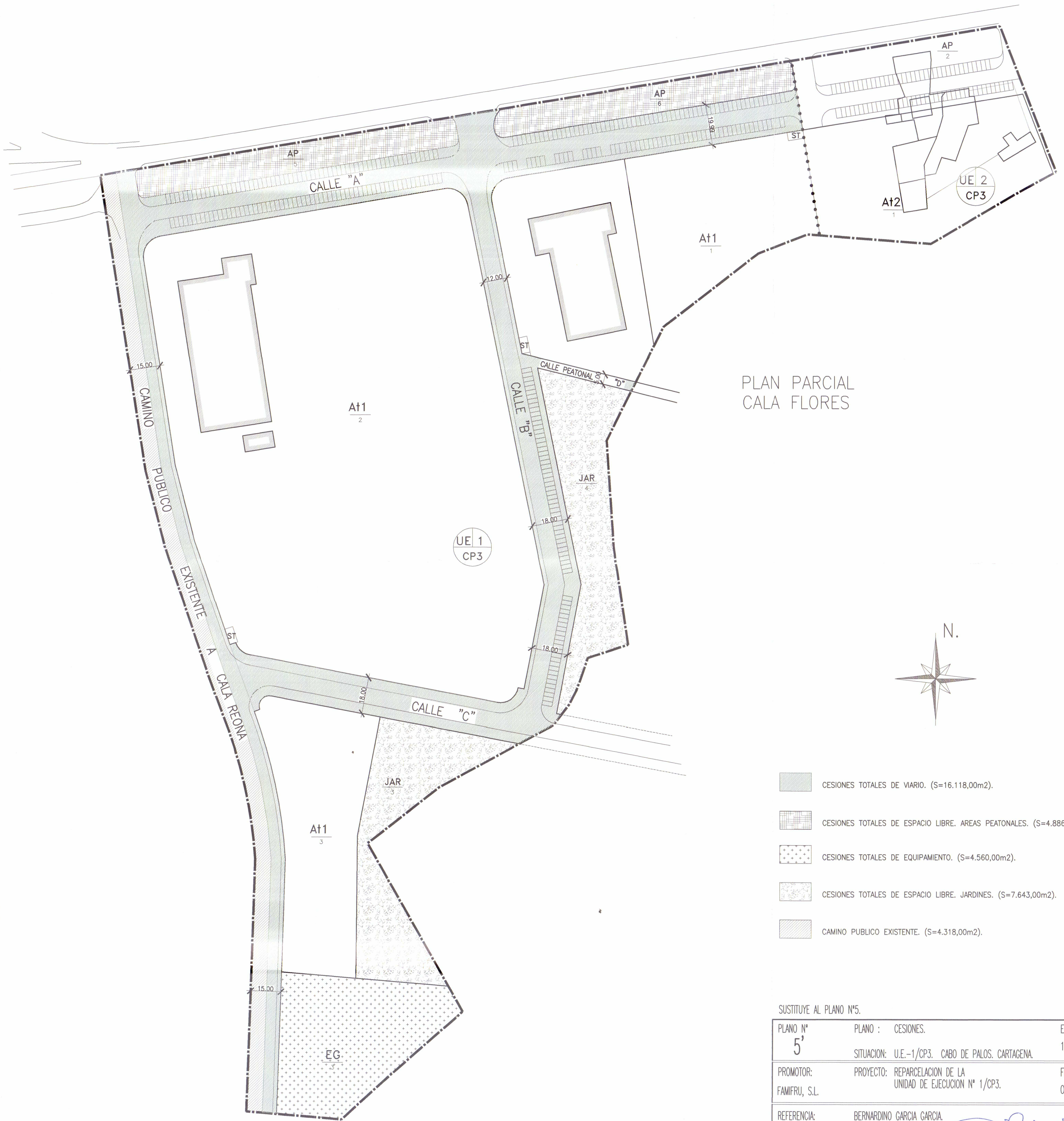
CUADRO RESUMEN DE LA U.E.1/CP3.

SUPERFICIE DE MANZANAS EDIFICABLES.....	= 57.002,00 m2.
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (EG).....	= 4.560,00 m2.
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.....	= 12.529,00 m2.
SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS.....	= 11.397,00 m2.
SUPERFICIE TOTAL U.E.1.....	= 85.489,00 m2.
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES.....	= 9.039,00 m2.
SUPERFICIE TOTAL U.E.1 CON S.G.....	= 94.528,00 m2.

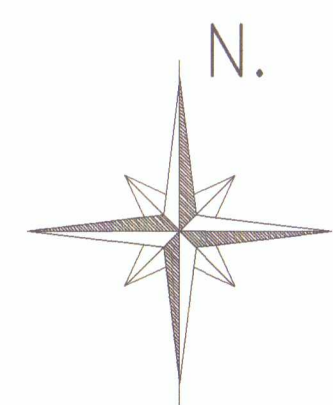
SUPERFICIE POLIGONO= 94.528,00 m2.



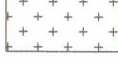


SUSTITUYE AL PLANO N°4.

PLANO N° 4	PLANO : ORDENACION. SITUACION: U.E.-1/CP3. CABO DE PALOS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA: OCTUBRE-2.002
REFERENCIA: 254/00	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	




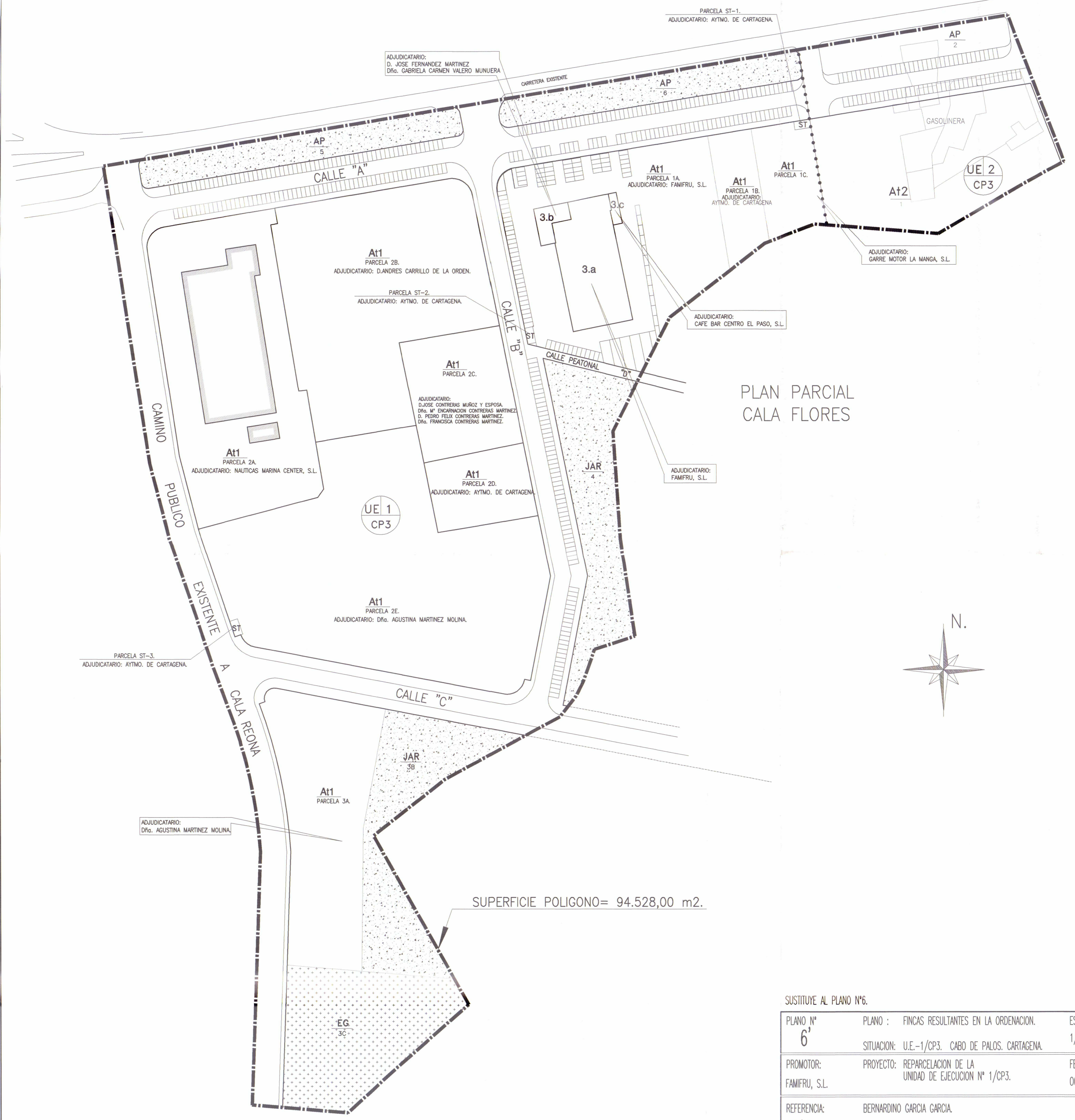
PLAN PARCIAL
CALA FLORES



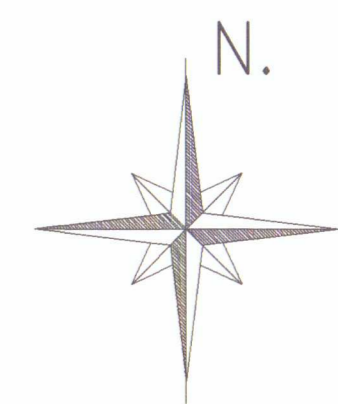
-  CESIONES TOTALES DE VIARIO. (S=16.118,00m²).
-  CESIONES TOTALES DE ESPACIO LIBRE. AREAS PEATONALES. (S=4.886,00m²).
-  CESIONES TOTALES DE EQUIPAMIENTO. (S=4.560,00m²).
-  CESIONES TOTALES DE ESPACIO LIBRE. JARDINES. (S=7.643,00m²).
-  CAMINO PUBLICO EXISTENTE. (S=4.318,00m²).

SUSTITUYE AL PLANO N°5.

PLANO N° 5'	PLANO : CESIONES. SITUACION: U.E.-1/CP3. CABO DE PALOS. CARTAGENA	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA: OCTUBRE-2.002
REFERENCIA: 254/00	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTO, S.L.	



PLAN PARCIAL
CALA FLORES



SUPERFICIE POLIGONO= 94.528,00 m2.

SUSTITUYE AL PLANO N°6.

PLANO N° 6'	PLANO : FINCAS RESULTANTES EN LA ORDENACION. SITUACION: U.E.-1/CP3. CABO DE PALOS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: FAMIFRU, S.L.	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 1/CP3.	FECHA: OCTUBRE-2.002
REFERENCIA: 254/00	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTO, S.L.	