

ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. BASES LEGALES.
4. AMBITO.
5. OBJETO.
6. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN.
7. PROCEDIMIENTO.
8. ESTADO ACTUAL: USOS, EDIFICACIONES, SERVICIOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
9. DATOS DEL PLAN PARCIAL.
10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 10.1. RELACION DE PROPIETARIOS.
 - 10.2. RELACION DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE ACTUACION CON INDICACION DE LAS SUPERFICIES Y PORCENTAJE RESPECTO DEL AMBITO TOTAL.
11. RELACION DE LAS FINCAS APORTADAS Y TITULARIDAD.
12. CRITERIOS DE VALORACION DE FINCAS Y DERECHOS DE ORIGEN.
13. APROVECHAMIENTO OBJETO DE DISTRIBUCION.
 - 13.1. HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO.
14. REPARTO DEL APROVECHAMIENTO.
 - 14.1. CUADROS RESUMEN DE ADJUDICACIONES.
15. VALORACION DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y OTROS DERECHOS.
 - 15.1. SITUACION JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES Y CARGAS EXISTENTES Y SU COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO APROBADO.
16. VALORACION DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.
17. PARCELAS RESULTANTES.
18. GASTOS DE URBANIZACION.
 - 18.1. PRESUPUESTOS POR CAPITULOS DE EJECUCION MATERIAL.
 - 18.2. HONORARIOS TECNICOS Y OTROS GASTOS.
 - 18.3. TOTAL GASTOS DE URBANIZACION.
19. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

DOCUMENTO II: FINCAS APORTADAS

DOCUMENTO III: PARCELAS RESULTANTES

DOCUMENTO IV: CEDULAS URBANISTICAS

ANEXOS

ANEXO I:

- Cuadro 1: Relación de propiedades, cuotas de participación y reparto de aprovechamientos.
- Cuadro 2: Listado de adjudicaciones y localización de las mismas.
- Cuadro 3: Porcentajes proindiviso calles en manzana 26-4.

ANEXO II: ANEXO EN CUMPLIMIENTO DEL AP. 4.3.2.3.4.1. DEL PLAN PARCIAL.

PLANOS

1. SITUACION.
2. ORDENACION.
3. FINCAS INICIALES.
4. FINCAS RESULTANTES.
5. CUADRO DE PROPIEDADES APROBADO.

DOCUMENTO I

MEMORIA

DOCUMENTO I

MEMORIA

1. OBJETO.-

Por encargo de la Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial PL-1 Perla de Levante en Los Urrutias, Cartagena, el Arquitecto que suscribe procede a la redacción del presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación a los efectos de recoger en un solo documento todas las modificaciones surgidas durante el proceso de aprobación de dicha Reparcelación.

2. ANTECEDENTES.-

La primera ordenación de estos terrenos fue realizada por la mercantil "La Perla de Levante, S.A.", que presentó una primera versión del Plan Parcial al Ayuntamiento de Cartagena, en 1973, al amparo de la ley 197/1963 de 28 de Diciembre, de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. La Orden Ministerial del Ministerio de la Vivienda de 24 de Mayo de 1975 aprobó la calificación de los terrenos como Reserva Urbana de Carácter Residencial Turístico, y su posterior desarrollo se instrumentó mediante Texto Refundido de Plan Parcial, aprobado definitivamente según Orden de 29 de Marzo de 1977 de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, en el que consta que "la entidad urbanizadora y propietaria de los terrenos es "La Perla de Levante, S.A", (Pág. 54, apdo. B, Memoria 76.055, expediente 512/73 de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, actualmente en los archivos de la Consejería de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia).

Posteriormente, dicha mercantil realizó numerosas segregaciones de solares netos a favor de diversos propietarios, y finalmente, no pudo cumplir con sus compromisos urbanísticos, lo que motivó que, por caducidad, se produjese una desclasificación de los terrenos, volviendo a su anterior estado de suelo no urbanizable.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena de 1987 clasificó de nuevo los terrenos como Suelo Urbanizable No Programado, denominándolo Área PL-1 "Perla de Levante", y reconociendo expresamente la coincidencia de límites con el anterior Plan Parcial. (Así consta en certificado expedido por el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 6 de Mayo de 1987 y en informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda de 6 de Octubre de 1999).

Para el desarrollo de dicho suelo, el Ayuntamiento de Cartagena convocó con fecha 20 de noviembre de 1990 un concurso y publicó las bases para la adjudicación de la condición de urbanizador, con un ligero ajuste en cuanto a sus límites para, según las bases, adecuarlo a la realidad catastral y a las mediciones topográficas practicadas, que establecieron que de las 54,20 Ha localizadas registralmente en el Área PL-1 tan solo se ubicaban en los límites trazados 518.850 m².

Con fecha 28 de octubre de 1991, en sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se adoptó, entre otros, el acuerdo de adjudicación del concurso convocado para la formulación y redacción del PAU en Área PL-1 "Perla de Levante", Los Urrutias, Cartagena a la mercantil Euprocon, S.A.

Por acuerdo de 26 de Noviembre de 2001, la Comunidad Autónoma aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanística, publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, el día 10 de Enero de 2001.

Por acuerdo de 10 de abril de 2002, se aprobó definitivamente el Plan Parcial PL-1, Perla de Levante, publicación en el BORM de 20 de mayo de 2002, en el que figura como sistema de ejecución aplicable el de compensación, y en el que se recoge la adjudicación de la condición de promotor urbanizador a la mercantil Euprocon, S.A., según adjudicación de concurso para redacción del PAU, Plan Parcial y ejecución de obras de urbanización.

Por acuerdo de 29 de Noviembre de 2002 se ha aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases del Plan Parcial Perla de Levante, publicado en BORM de 30 de diciembre de 2002.

Con fecha 29 de Noviembre de 2002 se aprobó inicialmente el Programa de Actuación del Plan Parcial Perla de Levante, presentado en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 173 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, acuerdo publicado en el BORM y en dos periódicos de difusión regional en fecha 30 de diciembre de 2002, habiendo sido aprobado definitivamente en fecha 14 de marzo de 2003, y publicado en BORM de 5 de Junio de 2003, habiéndose practicado las notificaciones necesarias, y publicada en el BORM de la notificación por edictos de aquellos que no han podido ser localizados en los domicilios que constan en el expediente.

Con fecha 20 de febrero de 2002 se constituyó la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del PP PL-1 Perla de Levante, por parte de los propietarios que representan más del 50 % de la propiedad, constitución que se formalizó en escritura pública en la misma fecha ante la Notario de Cartagena Dña. Concepción Jarava Melgarejo, y fue aprobada por el Ayuntamiento de Cartagena en fecha 9 de mayo de 2003 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras en fecha

10 de Julio de 2003 con el n.º 6/2003. Con fecha 15 de Mayo de 2003 se publicó en el BORM la advertencia a interesados que no comparecieron a la constitución y a los que no fue posible notificarles personalmente esta circunstancia.

En desarrollo del citado Plan Parcial y de los instrumentos de gestión aprobados se redactó Proyecto de Reparcelación, el cual, en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2004, se adoptó acuerdo sobre su aprobación inicial. Fue sometido a información pública, mediante edictos publicados en dos periódicos de mayor difusión y BORM de fecha 26 de febrero de 2004, siendo notificado personalmente a los interesados en la forma establecida legalmente.

Mediante Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo, de 5 de enero de 2006 se acordó la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Perla de Levante.

Tras la aprobación definitiva del proyecto, la Junta de Compensación presentó escrito de fecha 22 de marzo de 2006, al que acompaña Acta de la reunión de la Asamblea Extraordinaria celebrada en fecha 17 de marzo de 2006 donde se acordó aprobar la propuesta de Profu, S.A. y Euprocon, S.A., para intercambiar algunas de las adjudicaciones parcelarias del proyecto anteriormente aprobado.

Sin embargo, durante la fase de exposición pública se presentaron varios recursos de reposición, resolviéndose mediante Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 2 de abril de 2006, de la siguiente manera:

Se estima el recurso presentado por D^a María del Carmen San Martín Ramón y otros en el sentido de tenerlos como únicos y legítimos herederos de Don Isidoro Casanova Martínez sin perjuicio de que en la adjudicación de las fincas resultantes se mantenga la titularidad del causante, en tanto no se aporte la escritura de adjudicación de herencia.

Así mismo se estima parcialmente el recurso presentado por Don Rafael Pastor en nombre y representación de la Sindicatura de "Perla de Levante, S.A." en el sentido de considerar las parcelas procedentes de las fincas de origen afectadas por la Sentencia 00071/2006, del Juzgado de Primera Instancia nº 35 de Madrid, de 16 de enero de 2006, provenientes de la escritura de compraventa de 9 de julio de 1998, cuya nulidad se declara en la misma, (fincas registrales nº 7.509, 10.278, 9.204, 15.011, 15.013, 15.017, 15.019, 15.021, 15.023, 15.025, 15.027, 15.029, 15.031, 15.033, 15.035, 15.037, 15.039, 15.041, 15.043, 15.045, 15.047, 15.049, 15.051, 15.055, 15.014, 15.018, 15.022, 15.024, 15.026, 15.028, 15.030 Y 15.032) como de titularidad litigiosa, en tanto en cuanto dicha Sentencia se encuentra recurrida y en fase de apelación.

De esta manera, y mediante un nuevo Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena de 27 de abril de 2006, se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Perla de Levante, en los términos de lo acordado por la Asamblea de la Junta de Compensación de fecha 17 de marzo de 2006 y como consecuencia de la estimación de los recursos de reposición mediante Decreto de fecha 2 de abril.

La Junta de Compensación debe presentar un nuevo Texto Refundido que contemple las modificaciones a introducir en el Proyecto como consecuencia de los anteriores pronunciamientos, lo que trae causa a la presentación de este documento.

3. BASES LEGALES.-

Este Proyecto de Reparcelación tiene como fundamento legal la exigencia establecida en el art. 182 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM) de que una vez constituida la Junta de Compensación y dentro de los seis meses siguientes, ha de formularse Proyecto de Reparcelación, según lo establecido en el art. 175 de la propia Ley, y teniendo en cuenta lo establecido en el art. 182.2, en su caso. Igualmente, el proyecto se redacta en desarrollo del Programa de Actuación aprobado definitivamente el día 14 de Marzo de 2003.

El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los criterios que establece el artículo 175.2 de la LSRM, lo establecido en el art. 182 de la misma Ley, en su caso, y los artículos 71 a 152 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) que no estén en contradicción con la LSRM (Disposición Final Tercera de dicha Ley); así como lo establecido en los diferentes instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento, es decir, PAU, Plan Parcial, Texto Refundido de Estatutos y Bases y Programa de Actuación.

4. AMBITO.-

El ámbito del proyecto de Reparcelación es la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del sector PL-1 del PGOU de Cartagena, en Los Urrutias.

La delimitación de la Unidad de actuación Única de dicho Plan viene contenida en la documentación siendo sus límites: al Norte, Plan Parcial "Estrella de Mar", al Sur, suelo clasificado como NUPM y parte con rambla; Este, con el Plan Parcial Estrella de Mar y parte con el Mar Menor; y Oeste, con suelo clasificado como NUMP, siendo el lindero un camino existente.

El ámbito a desarrollar tiene una superficie de 518.850 m² y se le ha asignado un aprovechamiento urbanístico de 0,2 m²/m², que debería arrojar una edificabilidad bruta de 103.770 m² construidos. Sin embargo, la resolución de aprobación definitiva del PAU redujo esta cifra, por lo que la edificabilidad del Plan Parcial es de 93.525,23 m², según establecen los textos definitivamente aprobados tanto del PAU como del Plan Parcial.

La documentación gráfica que sirve de base a la reparcelación recoge estas circunstancias, teniendo como base para el replanteo de parcelas las alineaciones y referencias que fueron fijadas por el Plan Parcial, manteniendo los criterios de la ordenación en relación con las condiciones reales de contorno y sin superar los aprovechamientos reales en parcelas de uso residencial respecto a lo previsto por el Plan Parcial.

5. OBJETO.-

El presente Proyecto de Reparcelación de propietario único tiene por objeto formalizar la gestión urbanística del Sector mediante la integración de las fincas comprendidas en el ámbito del Plan Parcial del Sector PL-1 "Perla de Levante" de Cartagena y la determinación de las parcelas resultantes, con sus parámetros urbanísticos, así como la concreción de los derechos y deberes tanto de los propietarios iniciales como de la empresa urbanizadora y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

6. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN.-

Según consta en el expediente (tanto en la documentación relativa al PAU como al Plan Parcial), la actuación se justifica en la necesidad de culminar la ordenación de las urbanizaciones al sur de Los Urrutias, en el marco del desarrollo urbanístico de baja densidad previsto para las zonas del litoral, con altos porcentajes de edificabilidad destinados al uso turístico-hotelero, así como en la necesidad de cesión de las dotaciones correspondientes que completen su área de influencia.

7. PROCEDIMIENTO.-

El Plan Parcial establece como sistema de actuación el de compensación, por lo que el procedimiento a seguir es el determinado en los arts. 180 y ss de la LSRM, teniendo en cuenta como criterios determinantes, los establecidos en las bases del concurso y en la resolución de adjudicación, recogidos en el PAU, Plan Parcial, Estatutos y Bases y Programa de Actuación, especialmente en lo que se refiere a dos cuestiones fundamentales: la atribución de una mayor superficie a los propietarios de lo que en el Plan Parcial original fueron parcelas netas, y la atribución de un porcentaje del aprovechamiento a la empresa urbanizadora, en contraprestación

a los gastos de urbanización, que en lugar de repercutirse a todos los propietarios, correrán por completo de cuenta de Euprocon, S.A. que como empresa adjudicataria, asumirá íntegramente a su costa, el importe de todas las obligaciones contraídas en materia de urbanización.

Euprocon, S.A. procedió a elaborar un avance del presente proyecto, siendo aprobada su remisión al Ayuntamiento de Cartagena para su aprobación inicial por la Asamblea de la Junta de Compensación. El Ayuntamiento de Cartagena es la entidad que tiene atribuida la competencia para la tramitación del presente expediente y la aprobación del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el art. 181 de la LSRM.

Dado que este Proyecto de Reparcelación se tramita separadamente del Programa de Actuación, ya aprobado, corresponde la aplicación del art. 181 LSRM para la tramitación, aprobación inicial, información pública durante 20 días (hábiles) como mínimo, aprobación definitiva, y los artículos siguientes de la misma ley en lo que se refiere a la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta los artículos del Reglamento de Gestión (artículos 101 a 114) que no contravengan la anterior, y los artículos aplicables del RD. 1093/1997 de 4 de Julio.

8. ESTADO ACTUAL: USOS, EDIFICACIONES, SERVICIOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Los terrenos se encuentran en la actualidad en situación de abandono ante la inminente expectativa de su urbanización, excepto en la zona noroeste, en el que se localizan cultivos practicados por un arrendatario de PROFU, S.A., con alguna vegetación correspondiente a la original jardinería de la urbanización del Plan Parcial original, y restos muy deteriorados de trazados de viales que corresponden a la misma urbanización, y que son incompatibles con el planeamiento aprobado.

Existen algunas ruinas sin valor indemnizatorio alguno, ya que son restos de construcciones de principio de siglo, que han estado abandonadas desde los años 50.

Los terrenos ubicados en la zona sur del Plan Parcial se encuentran atravesados por un ramblizo que la ordenación del Plan Parcial desplaza al límite del ámbito del Plan, mediante la correspondiente obra de canalización que será ejecutada por la empresa urbanizadora previa autorización de la Confederación Hidrográfica que consta en la documentación del Proyecto de Urbanización.

En la zona de servidumbre de costas, según el deslinde provisional efectuado por la Demarcación de Costas del Estado en Murcia y el informe favorable emitido por este organismo a la aprobación

del Plan Parcial, existe un paseo marítimo ejecutado presumiblemente en los años 70. El expediente de deslinde definitivo incoado con motivo de la aprobación del Plan Parcial está pendiente de resolución definitiva, habiéndose ya producido el acto de apeo y coincidiendo esencialmente con la línea de deslinde provisional que figura en el Plan Parcial.

9. DATOS DEL PLAN PARCIAL.-

Superficie Total del Sector: 518.850 m²

Edificabilidad total: 93.525 m²

Coefficiente de edificabilidad nominal: 0,2 m²/m²

Coefficiente de edificabilidad real: 0,1802 m²/m²

Parcela mínima: Según tipología.

Ocupación parcela: Según tipología.

10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

A continuación se enumeran todos los propietarios de terrenos en el ámbito del Plan Parcial que nos ocupa, significando en el listado las especificidades en cuanto a la titularidad, ya que han aparecido algunas titularidades dudosas y otras litigiosas.

La propiedad según el Registro de la Propiedad se halla repartida entre los siguientes titulares:

10.1. Relación de propietarios.

PROPIETARIOS	DOMICILIO
Profu, S.A.	Gran Vía Escultor Saizillo, nº 8 Bajo 30004 Murcia
José Ruiz Sánchez Teresa Sánchez Barceló	C/ Santa Clara, Edif. Torrecilla nº 8 30008 Murcia
Mariano José Galindo, S.L.	Av. Rambla de la Santa, nº 7 bajo 30850 - Totana
José Antonio Pérez Pérez	C/ Azahar, nº 46 03160 Almoradí - Alicante
Josefa Pérez Quiles	C/ Javier Paulino Torres, nº 15 30011 Los Dolores - Murcia
María del Carmen Martínez Pérez	C/ Constitución, nº 7 Bajo 30011 Los Dolores - Murcia

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACION UNIDAD DE ACTUACION UNICA
PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE" - LOS URRUTIAS - CARTAGENA

Rafael Muñoz López Consuelo González Fernández	C/ Francisco Gervás, nº 11 5ºB 28020 - Madrid
Prudencio Sánchez Martínez	C/ Corredera, nº 24 30310 Los Dolores - Cartagena
Asensio Bernal Martínez Juana Cervantes Valles	C/ Carlos III, nº 5 3º 30201 Cartagena
José Hernández García Isabel Sánchez Cervantes	C/ Continental, nº 1 1ºD 30310 Los Dolores - Cartagena
Caridad González Ortega	C/ Nueva, nº 16 30310 Los Barreros - Cartagena
Antonio Martínez Hernández Consuelo García Abellán	C/ Aurora, Edf. Santa Clara nº 1 12º A 30001 Murcia
Antonia Martínez Otón	C/ Continental, nº 1 30310 Cartagena
Antonio Sánchez Martínez	C/ Carrara, nº 8 30310 Cartagena
Manuela Santos Álvaro	C/ Catanzaro, nº 1 bajo B, Pl. Res. Santa Ana 30310 Cartagena
María del Carmeñ Gutiérrez Santos	C/ Livorno, nº 267 Pl. Res. Santa Ana 30310 Cartagena
Ginés Gutiérrez Santos	C/ Bungavilla, nº 1 46110 Godella - Valencia
María Caridad Gutiérrez Santos	C/ Nápoles, nº 52 Pl. Res. Santa Ana 30310 Cartagena
Manuel Gutiérrez Santos	Av. Inmaculada, nº 34 30007 Murcia
José Encinas Quesada Margarete Berg Lamsfuss	C/ Diagonal, nº 2 Chalet Margarita 30385 Urb. Mar de Cristal - Cartagena
Herederos de Isidoro Casanova Martínez	C/ Velázquez, nº 12 30366 El Algar - Cartagena
Compañía Mercantil Inmobiliaria Torremur, S.L.	C/ D'stoup, nº 27 30565 Las Torres de Cotillas - Murcia
Juan Cavas Miralles Carmen Barceló Sánchez	C/ Andino, nº 3 1ºA 30202 Cartagena
Diego de la Cotería Manzanera Mª Carmen López Moreno	C/ Mayor, nº 39 1º 30201 Cartagena
Herederos de Jesus Cosín	Paseo de la Castellana, nº 123 28046 - Madrid
José Moreno Pina	C/ Moncayo, 1B 4ºD 30009 Murcia
Ana María Moreno Pina	C/ Juan Carlos I, nº 28 Edif. Para 6º 30800 Lorca - Murcia
Josefa Patricia Moreno Pina	C/ Manuel Azaña, nº 3 1ºG 30009 Murcia
María del Rosario Moreno Pina	Av. Primado Reig, nº 183 Esc. 2ª 15 46020 - Valencia
Inmobiliaria Peñaparque S.A.	Urb. Estrella de Mar 30368 Los Urrutias - Cartagena
Francisco Navarro Belmonte Antonia Pérez López	C/ Segura, nº 105 30139 El Raal - Murcia
Susana Estades Alba	C/ Zorzal, nº 8 28230 Las Rozas - Madrid
Francisco Solano Balanza Apolonia Pérez Roca	C/ Martínez Navarro, s/n 30310 Los Dolores - Cartagena
Francisco Parrado Gómez Josefa García Marín	C/ José Antonio, nº 43 7ºD 30360 La Unión - Murcia
Irene Zapatería Garde	C/ Lepanto, nº 1 Edif. Españolito 8º B 30008 Murcia
Juan Pérez Pérez	C/ Mar Caribe, nº 12 3º 30007 Murcia
Francisco Pérez Pérez	C/ Mar Caribe, nº 12 3º 30007 Murcia
Santiago Pérez Pérez	C/ Guerreros, nº 19 2ª Esc. 2ºD 30007 Murcia

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACION UNIDAD DE ACTUACION UNICA
PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE" - LOS URRUTIAS - CARTAGENA

Enrique Estades de la Fuente Dolores de Alba Mora	C/ Andrés Mellado, nº 10 28015 Madrid
Antonio Cavas Díaz Ambrosia Olmos García	C/ La Cerca, s/n 30390 La Aljorra - Cartagena
Alfonso Hernández Espín Mª Encarnación Zapata Gálvez	C/ Amancio Muñoz, nº 56 8º B 30203 Cartagena
Joaquín Pérez-Hita Algemi Mª Dolores Ignoto Campos	C/ Pintor Almela Costa, Edif. Teatro, 5ºB 30011 Murcia
María Dolores Estades Alba	C/ Zorzal, nº 14 28230 Las Rozas - Madrid
Torremapa S.L.	C/ Adelfas nº 1 Urb. Estrella de Mar 30368 Los Urrutias - Cartagena
Pedro Claro del Olmo Montserrat Galván Amigo	Plaza de San Juan de Covas, nº 21 4ºC 28925 Alcorcón - Madrid
Eugenio Galván Amigo Francisca Pérez Garnica	C/ Huerto, nº 14 49420 Vadillo de la Guareña - Zamora
Miguel Parra Claro Carmen Cortezon Garrido	C/ Isla de Tabira, nº 14 6ºC 28035 Madrid
Recuperaciones Inmobiliarias de Murcia, S.L.	C/ Wssel de Guimbarda, nº 6 1º 30201 Cartagena
Ester López García	Plaza Puerta Nueva, nº 3 5º 30008 Murcia
Pedro Manuel López Romero Francisca García López	Plaza Puerta Nueva, nº 3 5º 30008 Murcia

Dado que la mayor parte de las fincas son parcelas netas del antiguo Plan Parcial caducado, segregadas de las tres fincas matrices, tienen perfectamente determinada su superficie y no existen discrepancias entre las superficies reales y las registrales. Sin embargo sí existen discrepancias provocadas por la existencia de errores registrales al computar segregaciones de forma indebida.

Además, ha sido necesario cuantificar los metros de las matrices que se encuentran ubicados dentro del ámbito y los que están fuera del mismo, para lo que se han efectuado mediciones topográficas sobre el terreno, plano topográfico que consta en la documentación gráfica del presente expediente, establecen las superficies reales propiedad de los distintos titulares, que en algunas fincas coinciden y en otras difieren mínimamente de las que constan en los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 8 del D. 1093/1997 de 4 de julio, ha de darse prevalencia a las superficies reales sobre las inscritas en el Registro de la Propiedad.

10.2. Relación de propietarios incluidos en la unidad de actuación con indicación de las superficies y porcentaje respecto del total ámbito.

Atendida la superficie real, los derechos de los distintos propietarios incluidos dentro de la Unidad de Actuación quedan determinados según el cuadro que se aporta como Anexo 1, y que comprende el listado definitivamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por acuerdo de 29 de Noviembre de 2002, y complementado por estimación de alegaciones al Programa de Actuación en función de la documentación aportada a la Junta de Compensación y adhesión posterior de propietarios a la Junta de Compensación, aprobado definitivamente junto al Programa de Actuación por acuerdo de 14 de Marzo de 2003.

11. RELACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y TITULARIDAD.-

Dada la complejidad y cantidad de las fincas aportadas, se adjunta el Anexo 2, en el que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 7 del D. 1093/1997 de 4 de julio y el artículo 172 del Reglamento de Planeamiento se procede a la descripción de las propiedades según los títulos aportados con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes que les afectan, según las certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad de la Unión, los títulos aportados por cada miembro de la Junta, con las correcciones procedentes y estableciendo las referencias al plano de información de fincas de origen incluido en el presente proyecto.

12. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS Y DERECHOS DE ORIGEN.-

Los criterios que se aplican para valorar a los fines indicados, las fincas aportadas, derechos reales y personal constituidos sobre las mismas y las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deben demolerse, así como para valorar las fincas edificables resultantes, son los fijados en el Programa de Actuación aprobadas por la Junta y definitivamente por el Ayuntamiento en la fecha indicada.

Se han tenido en cuenta en este Proyecto de Reparcelación, los criterios establecidos en el artículo 175.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

a) Derechos: El derecho de los propietarios de las actuales fincas será proporcional al valor urbanístico de la superficie de los mismos, teniendo en cuenta el incremento del 46% de superficie a computar en origen atribuido por las bases del concurso de adjudicación, el Plan parcial y el propio programa de actuación, a los adquirentes de solares netos en el antiguo Plan Parcial del 77, y la atribución del 45% del aprovechamiento a la empresa adjudicataria, Euprocon, S.A. en contraprestación a los gastos de urbanización.

Imponían igualmente las bases del concurso la obligación de destinar el 40% de la edificabilidad a alojamientos turístico-hoteleros, por ser esta la necesidad que atiende primordialmente. A tal efecto, se redactó el Anexo en cumplimiento del apartado 4.3.2.3.4.1 de la memoria del Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante", que tiene por objeto la concreción sobre las manzanas o parcelas correspondientes dicho 40% de la edificabilidad del Plan Parcial referido. El uso de alojamientos turísticos de dichas parcelas y su permanencia, quedará fijado en las correspondientes fichas y descripciones registrales contenidas en este Proyecto de Reparcelación. Para cumplir con esta finalidad, y siguiendo las recomendaciones establecidas por la Consejería de Turismo, se ha ubicado la mayor parte de este alojamiento turístico hotelero en la zona este del Plan Parcial, lo que hace recomendable establecer unos coeficientes correctores por la situación y tipología de las fincas de resultado, que equilibren el valor de las adjudicaciones a aquellos propietarios que opten por la adjudicación de parcela de uso residencial en lugar de aquellas que tienen uso turístico hotelero, y que aplicando estrictamente el criterio de proximidad, les corresponderían.

b) Cargas: Los titulares de derechos reales que no se extingan con el planeamiento, serán adjudicatarios en el mismo derecho que lo fuesen anteriormente sobre la finca adjudicada.

Las cargas, derechos reales y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a indemnizaciones si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

13. APROVECHAMIENTO OBJETO DE EQUIDISTRIBUCION.-

La edificabilidad total correspondiente al ámbito del Plan Parcial es de **93.525,23 m2 construidos**.

El coeficiente de participación de los titulares de las fincas aportadas se determina en función de la superficie aportada de acuerdo con el artículo 17 de los Estatutos de la Junta de Compensación y de la Base Segunda de la misma, en relación con lo dispuesto en el artículo 166.1.a) del TRLS 1976, de aplicación supletoria, tomando como base la superficie de la totalidad del polígono y la correspondiente a cada propietario, una vez sumado el porcentaje del 40,76 % a la superficie de las antiguas parcelas netas y restada de las matrices la suma de dichos incrementos.

En el cuadro 1 del Anexo I, se refleja la participación inicial de cada uno de los propietarios de fincas aportadas respecto al total del sector, así como la participación corregida, por inclusión del derecho del urbanizador a percibir el 45% del aprovechamiento lucrativo privado y del 10% del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento de Cartagena, conforme a la legislación del suelo.

13.1. Homogeneización del aprovechamiento.

Una vez fijados los porcentajes de participación, y dada la extensión del ámbito, y la diversidad de usos y tipologías, procederemos a homogeneizar la edificabilidad transformándola en unidades de valor homogéneo, de modo que el reparto según el porcentaje que corresponde a cada propietario se pueda efectuar con arreglo al principio de equidistribución de cargas y beneficios. La homogeneización se realizará según tres parámetros, "Situación", "Tipología" y "Uso", de acuerdo con lo que queda establecido en los "Criterios Reguladores para la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos".

- **UBICACIÓN:** Se atribuye un coeficiente igual para toda la extensión del Plan Parcial: 1,00.
- **TIPOLOGÍA:** Se atribuye un coeficiente corrector para equilibrar el valor de los metros de edificabilidad de la tipología:

Aislada unifamiliar Au-2 → 1,60.

Aislada colectiva Ac-1 → 1,80.

Aislada colectiva Ac-2 → 1,60.

Zona de Alojamientos Turísticos → 1,00.

- **USO:** Se atribuye un coeficiente corrector para equilibrar el valor del metro cuadrado según el uso a que se destina:

Uso residencial → 1,00.

Uso Alojamientos Turísticos → 0,80.

La transformación de los metros de edificabilidad por manzanas en unidades de valor homogéneas, según los coeficientes que se acaban de fijar para su conversión es la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACION UNIDAD DE ACTUACION UNICA
 PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE" - LOS URRUTIAS - CARTAGENA

Manzana	Ord	Superficie m ²	C.edif m ² /m ²	Edific m ²	Coef Tipol	Coef Situa	Coef Uso	Coef Homog	Uds Valor
RESIDENCIAL									
1	Ac1	11.892,75	0,24	2.854,26	1,80	1,00	1,00	1,80	5.137,67
3	Ac1	6.909,82	0,26	1.796,55	1,80	1,00	1,00	1,80	3.233,80
4.-1	Ac1	4.532,21	0,26	1.178,38	1,80	1,00	1,00	1,80	2.121,08
5	Au2	14.023,13	0,36	5.048,33	1,60	1,00	1,00	1,60	8.077,32
6	Au2	26.350,48	0,36	9.486,17	1,60	1,00	1,00	1,60	15.177,88
7	Au2	12.339,23	0,36	4.442,12	1,60	1,00	1,00	1,60	7.107,40
8	Au2	22.132,57	0,36	7.967,73	1,60	1,00	1,00	1,60	12.748,36
9.-1	Ac1	4.307,34	0,25	1.076,84	1,80	1,00	1,00	1,80	1.938,30
9.-2	Ac1	3.809,33	0,25	952,33	1,80	1,00	1,00	1,80	1.714,20
12.-1	Ac2	4.622,92	0,45	2.080,31	1,60	1,00	1,00	1,60	3.328,50
13	Ac2	12.314,95	0,45	5.541,73	1,60	1,00	1,00	1,60	8.866,76
14	AC2	11.671,63	0,45	5.252,23	1,60	1,00	1,00	1,60	8.403,57
15	Ac2	4.685,87	0,45	2.108,64	1,60	1,00	1,00	1,60	3.373,83
16.-1	Ac2	1.427,30	0,45	642,29	1,60	1,00	1,00	1,60	1.027,66
16.-2	Ac2	3.947,54	0,45	1.776,39	1,60	1,00	1,00	1,60	2.842,23
26.-4	Ac1	12.710,00	0,26	3.304,60	1,80	1,00	1,00	1,80	5.948,28
TOTAL		157.677,07		55.508,90					91.046,84

Manzana	Ord	Superficie m ²	C.edif m ² /m ²	Edific m ²	Coef Tipol	Coef Situa	Coef Uso	Coef Homog	Uds Valor
ALOJAMIENTOS TURISTICOS									
4.-2	Ac3	7.417,33	0,75	5.563,00	1,00	1,00	0,80	0,80	4.450,40
17.-1	Ac3	4.522,75	0,75	3.392,06	1,00	1,00	0,80	0,80	2.713,65
18.-1	Au2	8.181,70	0,40	3.272,68	1,00	1,00	0,80	0,80	2.618,14
18.-2	Ac1	3.855,20	0,26	1.002,35	1,00	1,00	0,80	0,80	801,88
19	Ac1	8.933,19	0,26	2.322,63	1,00	1,00	0,80	0,80	1.858,10
20	Ac1	26.281,73	0,26	6.833,25	1,00	1,00	0,80	0,80	5.466,60
23	Ac1	15.066,35	0,27	4.067,92	1,00	1,00	0,80	0,80	3.254,34
24	Ac1	31.070,65	0,27	8.389,08	1,00	1,00	0,80	0,80	6.711,26
25.-1	Ac1	2.945,49	0,26	765,83	1,00	1,00	0,80	0,80	612,66
26.-5	Ac1	8.393,96	0,26	2.182,43	1,00	1,00	0,80	0,80	1.745,94
26.-7	Ac1	865,78	0,26	225,10	1,00	1,00	0,80	0,80	180,08
TOTAL		117.534,13		38.016,33					30.413,04

TOTALES	275.211,20	93.525,23	121.459,88
----------------	-------------------	------------------	-------------------

14. REPARTO DE APROVECHAMIENTOS.-

Una vez establecido el valor homogéneo de los aprovechamientos en el Plan Parcial, se puede proceder a adjudicar el total de unidades de valor según el porcentaje de participación de cada propietario en el aprovechamiento. Este queda reflejado en el cuadro 1 del Anexo I

14.1.- Cuadros resumen de adjudicaciones.

Hecho el reparto porcentual de los aprovechamientos según queda reflejado en el cuadro anterior, se puede observar la existencia de un propietario mayoritario con casi un 39%, la empresa urbanizadora con un 45%, el Ayuntamiento con el 10% y el resto de propietarios (28) con algo más del 6%. Así pues, la situación que se dibuja es complicada, a la hora de enfrentar la concreción de los derechos de todos los propietarios en el sector, ya que las circunstancias de cada uno son especiales y diferentes a los demás.

Las adjudicaciones se han realizado intentando atender a las especificidades de cada uno y con los criterios que se marcan en la Ley del Suelo de Murcia. En éste sentido se ha redactado el Estudio de Detalle de la Manzana 26-4, en el que se realiza la apertura de dos calles internas para posibilitar la existencia de un mayor número de parcelas de las que hubieran sido posibles por criterios de parcela mínima si se hubiera dejado la manzana conforme al Plan Parcial. Así, se ha conseguido el número suficiente y necesario para poder adjudicar todas las parcelas mínimas o mayores que traen causa del reparto de aprovechamientos. Dado el carácter privado de éstas calles y que serán las parcelas que dan fachada a las mismas las que disfrutarán de ellas, la propiedad de dichas calles, se atribuye en proindiviso y proporcionalmente a las superficies de las parcelas, según cuadro 3 del Anexo I.

Dada la pequeña dimensión de la Manzana en relación a la extensión del Plan Parcial, se ha considerado irrelevante la situación de los propietarios dentro de ella como factor diferenciador de los derechos de cada uno. Por otro lado, sin embargo, la geometría de la manzana, que se ensancha de este a oeste, si ha sido determinante para la localización de las adjudicaciones de cada propietario, ya que se ha primado el criterio de adjudicar los mínimos proindivisos posibles y por ello se han ido localizando, salvo algún caso especial, las parcelas adjudicadas de menor a mayor.

En el cuadro 2 del Anexo I, se detallan las adjudicaciones por propietarios y en su caso las correspondientes al urbanizador.

Además de éstas adjudicaciones de aprovechamientos, a continuación se detallan las parcelas de cesión al Ayuntamiento, así como las destinadas a Sistemas Generales y las destinadas a cesión a Compañías suministradoras.

1. Fincas adjudicadas como cesiones dotacionales al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		
MANZANA	SUPERFICIE	TIPOLOGIA
10.3	2.381,61	ZONA VERDE
10.4	2.318,84	ZONA VERDE
18.4	9.931,77	ZONA VERDE
22.1	3.375,98	ZONA VERDE
22.2	3.826,43	ZONA VERDE
25.2	8.898,48	ZONA VERDE
	30.733,11	TOTAL ZONA VERDE
PP1	790,00	PASEO PEATONAL
PP2	1.850,82	PASEO PEATONAL
PP3	1.210,00	PASEO PEATONAL
PP4	277,43	PASEO PEATONAL
PP5	277,43	PASEO PEATONAL
PP6	800,00	PASEO PEATONAL
PP7	1.420,00	PASEO PEATONAL
	6.625,68	TOTAL PASEO PEATONAL
9.3	8.722,80	TOTAL JUEGO DE NIÑOS
10.1	4.987,74	TOTAL PARQUE DEPORTIVO
	51.069,33	TOTAL S.E.L.

SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		
11	3.248,40	EQUIPAMIENTO SOCIAL
21	3.248,41	EQUIPAMIENTO SOCIAL
26.1	2.931,24	EQUIPAMIENTO SOCIAL
	9.428,05	TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL
10.2	4.602,72	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
18.3	4.193,12	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	8.795,84	TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
16.3	4.285,49	TOTAL EQUIPAMIENTO COMERCIAL
2.1	12.609,39	TOTAL EQUIPAMIENTO ESCOLAR
	35.118,77	TOTAL DOTACIONES

2. Fincas de cesión para Sistemas Generales.

SISTEMAS GENERALES		
MANZANA	SUPERFICIE	TIPOLOGIA
16.5	4.982,12	S.G. HIDRAULICO
16.6	5.249,94	S.G. HIDRAULICO
26.3	16.515,35	S.G. HIDRAULICO
	26.747,41	TOTAL S.G. HIDRAULICO
69.1	21.673,31	TOTAL S.G. COSTAS
69.2	14.643,27	TOTAL S.G. CARRETERAS
	63.063,99	TOTAL SISTEMAS GENERALES

3. Fincas adjudicadas a Euprocon S.A., para su cesión a Compañías suministradoras.

CENTROS DE TRANSFORMACION		
MANZANA	SUPERFICIE	TIPOLOGIA
2.2	60,00	C. TRANSFORMACION
4.3	60,00	C. TRANSFORMACION
12.2	60,00	C. TRANSFORMACION
16.7	60,00	C. TRANSFORMACION
17.2	60,00	C. TRANSFORMACION
18.5	60,00	C. TRANSFORMACION
26.2	60,00	C. TRANSFORMACION
26.6	60,00	C. TRANSFORMACION
	480,00	TOTAL C. TRANSFORMACION

4. Resumen adjudicaciones no lucrativas.

CESIONES DOTACIONALES		
51.069,33 m2	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	
35.118,77 m2	DOTACIONES	
12.254,24 m2	SERVICIOS TECNICOS	
81.652,47 m2	RED VIARIA	
CESIONES PARA SISTEMAS GENERALES		
63.063,99 m2	SISTEMAS GENERALES	
CESIONES PARA COMPAÑIAS		
480,00 m2	CENTROS DE TRANSFORMACION	

RESUMEN FINAL DE ADJUDICACIONES.

243.638,80 m2	TOTAL ADJUDICACIONES NO LUCRATIVAS
275.211,20 m2	TOTAL ADJUDICACIONES LUCRATIVAS
518.850,00 m2	TOTAL PLAN PARCIAL

15. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y OTROS DERECHOS.-

A tenor de lo preceptuado en el artículo 31 de la LS/98 y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística se procede a dejar constancia de que no existen obras y edificaciones que por ser incompatibles con el planeamiento no pueden conservarse, por lo que no procede indemnización alguna por este concepto de conformidad al criterio establecido en la Base Cuarta.

A tenor de lo preceptuado en el artículo 31 de la LS/98 y artículo 99 del Reglamento de Gestión Urbanística se procede igualmente a hacer constar que no proceden indemnizaciones por no existir arrendamientos cuya extinción genere derecho indemnizatorio.

15.1. Situación jurídica de los derechos reales y cargas existentes y su compatibilidad con el planeamiento aprobado.

La relación de derechos reales y cargas que afectan a cada una de las fincas de origen se ha descrito a continuación de la descripción registral de cada una de ellas.

1.- Las afecciones fiscales referidas en el epígrafe "CARGAS" de cada una de las descripciones registrales que aún estén vigentes son compatibles con planeamiento. En consecuencia, se solicita de la Sra. Registradora la cancelación de las notas de afección al Impuesto de Transmisiones y al Impuesto de Plus Valía que ya se encuentren caducadas, pero sin cancelar y según lo dispuesto en el art. 11 del R.D.1093/1997 de 4 de julio, se solicita del Sr. Registrador que proceda al traslado por subrogación real de las que se encuentren vigentes a las fincas de resultado, según se indica en la descripción a efectos registrales que se realiza a continuación.

2.- La servidumbre de no poder privar de sus aires a un molino sito en finca colindante, que por razón de su procedencia afecta a todas las fincas de origen integradas en el ámbito de actuación, a excepción de las registrales 9.204, 13.824, 4463 y 5200 y 5201, es incompatible con el planeamiento aprobado y, en consecuencia, y según lo dispuesto en el

art. 11 del R.D.1093/1997 de 4 de julio, se solicita de al Sra. Registradora que proceda a su extinción, sin que proceda indemnización por este concepto, al haberse extinguido el objeto de la servidumbre, ya que ha desaparecido el molino de referencia.

3.- La nota que consta al margen de la inscripción 1ª de la finca registral de origen nº 14.996 y de la inscripción 3ª de la finca registral de origen nº 14.990 se trasladará a las fincas de resultado con las que se establezca su correspondencia.

4.- Los embargos que gravan las fincas registrales de origen nº 15.016, 15.020, 15.053, 15.057 (embargo letra A prorrogado por la B y embargo de la letra C) son compatibles con el planeamiento a ejecutar. Según lo dispuesto en el art. 11 del R.D.1093/1997 de 4 de julio, se solicita de la Sra. Registradora que proceda al traslado por subrogación real de las que se encuentren vigentes a las fincas de resultado, según se indica en la descripción a efectos registrales que se realiza a continuación.

5.- La hipoteca constituida sobre las fincas registrales de origen nº 15.540, 15.542, 15.544, 15.546, 15.548, 15.550, 15.552, en sus respectivas inscripciones 2ª, a favor del Banco Industrial de Bilbao, S.A. es compatible con el planeamiento a ejecutar, según lo dispuesto en el art. 11 del R.D.1093/1997 de 4 de julio, se solicita de la Sra. Registradora que proceda al traslado por subrogación real de las que se encuentren vigentes a las fincas de resultado, según se indica en la descripción a efectos registrales que se realiza a continuación.

6.- Los embargos que gravan las fincas registrales de origen nº 15.540, 15.542, 15.544, 15.546, 15.548, 15.550, 15.552, son compatibles con el planeamiento a ejecutar. En consecuencia, se solicita de la Sra. Registradora la cancelación de las notas de anotación de embargo en los casos en que proceda con arreglo a la legislación hipotecaria vigente, y según lo dispuesto en el art. 11 del R.D.1093/1997 de 4 de julio, se solicita del Sra. Registradora que proceda al traslado por subrogación real de las que se encuentren vigentes a las fincas de resultado, según se indica en la descripción a efectos registrales que se realiza a continuación.

16. VALORACION DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.-

Se determina mediante este Proyecto de Reparcelación que la totalidad del 10% de cesión del sector será cedido por la promotora de este instrumento de gestión por una compensación económica sustitutiva, cuyo importe se explicita a continuación.

Una vez establecido el valor homogéneo de los aprovechamientos en el Plan Parcial, en apartados anteriores, y siendo éste de 121.459,88 unidades de valor homogéneo, el **aprovechamiento homogeneizado correspondiente a propietarios de suelo** será de:

$$121.459,88 \text{ u.v.h.} \times 0,90 = 109.313,89 \text{ m}^2 \text{ aprov homogeneizado.}$$

Y de **cesión municipal**, según el artículo 80 d) y 105 d) de la Ley 1/ 2.001, un aprovechamiento homogeneizado de:

$$121.459,88 \text{ u.v.h.} \times 0,10 = 12.145,99 \text{ m}^2 \text{ aprov homogeneizado.}$$

Tras conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se acuerda valorar en 361,75 euros la unidad de valor homogéneo, por tanto, el valor de cesión que se le adjudica al Ayuntamiento será de:

$$12.145,99 \times 361,75 \text{ € / m}^2 = 4.393.827,00 \text{ euros}$$

Por tanto, la indemnización económica sustitutiva correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo asciende a la cantidad de **cuatro millones trescientos noventa y tres mil ochocientos veintisiete euros céntimos (4.393.827,00 €)**, la cual será abonadas al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena mediante ingreso en la Caja Municipal en el momento de la aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y antes de la formalización del acta para su inscripción en el Registro de la Propiedad de La Unión.

17: PARCELAS RESULTANTES.-

Dada la complejidad y cantidad de las fincas resultantes, se adjunta el Anexo 3, en el que de acuerdo a lo dispuesto en los apartados b, y c, del artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística se procede seguidamente a relacionar las fincas resultantes incluyendo las que corresponden a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Cartagena, en mérito de lo que dispone el artículo 14 de la LS/98, por las cesiones obligatorias y gratuitas de zonas verdes, vialidad, y equipamientos. En esta relación se incluye el porcentaje de participación en el total del suelo de la Unidad de Actuación que se ejecuta.

Además de las prescripciones del RGU la descripción de las fincas de resultado se ajusta a lo dispuesto en la legislación hipotecaria (arts. 9 LH y 51 RH) y en las NCRH (art. 7).

18. GASTOS DE URBANIZACION.-

En cumplimiento de los artículos 160 de la LSRM y los artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística procedemos a reflejar los costes económicos que deben constar en el expediente de reparcelación como gastos de urbanización. Se han presupuestado los costes de los gastos de urbanización de la ejecución de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector PL-1 "Perla de Levante", en la cantidad de 10.466.490,60 €, sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización que en su día apruebe el Ayuntamiento de Cartagena determine con exactitud la cuantía del coste de las obras de urbanización en la ordenación. Se acompaña como estimación del coste de urbanización, que se desglosa en las siguientes partidas:

18.1. Presupuesto por capítulos de ejecución material.

Capítulo 1	Movimiento de tierras	1.320.000 €
Capítulo 2	Pavimentación	1.900.000 €
Capítulo 3	Red de saneamiento y pluviales	1.800.000 €
Capítulo 4	Red de abastecimiento	1.200.000 €
Capítulo 5	Red de telecomunicaciones	67.000 €
Capítulo 6	Jardinería y mobiliario urbano	550.000 €
Capítulo 7	Red de riego	66.000 €
Capítulo 8	Señalización	27.000 €
Capítulo 9	Desvío de la Rambla del Picharro	210.000 €
Capítulo 10	Glorieta de acceso	175.000 €
Capítulo 11	Estudio de seguridad y salud	51.000 €
Capítulo 12	Plan de control de calidad	81.000 €
Capítulo 13	Alumbrado público	250.000 €
Capítulo 14	Centros de transformación	220.000 €
Capítulo 15	Baja tensión	265.000 €
	Presupuesto de ejecución material.....	8.182.000 €
	Presupuesto de ejecución por contrata.....	9.818.400 €

18.2. Honorarios técnicos y otros gastos.

P.A.U.	46.442,93 €
Plan Parcial	11.910,49 €
Proyecto de Urbanización	327.280,00 €
Dirección de obra	196.386,00 €
Reparcelación	30.050,60 €
Gastos de Notaría, Registro, Publicaciones, etc	36.020,24 €
Total.....	648.090,26 €

18.3. Total gastos de urbanización.

Presupuesto de Ejecución por Contrata	9.818.400,00 €
Honorarios Técnicos y otros Gastos	648.090,26 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	10.466.490,60 €

19. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.-

A efectos de cumplimentar lo dispuesto en los arts. 82.e) y 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, se hace constar que no procede la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, ya que se han reflejado adecuadamente en el proyecto las cuotas de participación, no existiendo diferencias de adjudicaciones, ni indemnizaciones.

En cuanto a la participación en los gastos de urbanización de cada uno de los propietarios del ámbito, según las bases del concurso para la adjudicación de la condición de urbanizador, el PAU aprobado definitivamente, el Plan Parcial, los Estatutos y Bases y el Programa de Actuación, corresponde a la entidad urbanizadora, Euprocon, S.A. el abono de todos los gastos de urbanización, por lo que no se repercutirán estos gastos a los miembros de la Junta, ni se girarán cuotas, constando en las cédulas de adjudicación de las parcelas y en la descripción registral de las parcelas de resultado que estas se hallan "libres de gastos de urbanización".

Murcia, Mayo de 2006

EL ARQUITECTO

IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ



ANEXOS

ANEXO I

- CUADRO 1:

RELACIÓN DE PROPIEDADES, CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y REPARTO DE APROVECHAMIENTOS.

- CUADRO 2:

LISTADO DE ADJUDICACIONES Y LOCALIZACIÓN DE LAS MISMAS.

- CUADRO 3:

PORCENTAJES PROINDIVISO CALLES EN MANZANA 26-4.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE"
RELACION DE PROPIETARIOS, CUOTAS DE PARTICIPACION Y REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

Nº según PAU	Nº según PLANO FINCAS ORIGINALES	PROPIETARIO	SUP INICIAL	CUOTA PARTICIPACION % INICIAL	SUP CORREGIDA SEGÚN PP	CUOTA PARTICIPACION % CORREGIDA	CUOTA PARTICIPACION SOBRE APROV	REPARTO UNIDADES DE APROV
4	115	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
5	114	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
6	113	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
7	112	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
8	111	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
9	110	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
10	109	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
11	108	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
12	107	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
13	106	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
14	105	Profu, S.A.	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
15	48	Profu, S.A.	671,83	0,1285	945,67	0,1823	0,0820	99,52
16	47	Profu, S.A.	667,83	0,1287	940,04	0,1812	0,0815	99,03
17	46	Profu, S.A.	702,31	0,1354	988,57	0,1905	0,0857	104,14
18	45	Profu, S.A.	693,11	0,1336	975,62	0,1880	0,0846	102,77
19	44	Profu, S.A.	571,60	0,1102	804,58	0,1551	0,0698	84,76
20	43	Profu, S.A.	577,60	0,1113	813,03	0,1567	0,0705	85,65
21	42	Profu, S.A.	583,60	0,1125	821,48	0,1583	0,0712	86,54
22	41	Profu, S.A.	584,60	0,1127	822,88	0,1586	0,0714	86,68
23	40	Profu, S.A.	598,60	0,1154	842,59	0,1624	0,0731	88,76
24	39	Profu, S.A.	599,60	0,1156	844,00	0,1627	0,0732	88,91
25	38	Profu, S.A.	615,60	0,1185	865,52	0,1670	0,0752	91,28
26	37	Profu, S.A.	615,60	0,1186	866,52	0,1670	0,0752	91,28
27	36	Profu, S.A.	632,00	0,1218	889,60	0,1715	0,0772	93,71
28	35	Profu, S.A.	632,00	0,1218	889,60	0,1715	0,0772	93,71
29	28	Profu, S.A.	615,60	0,1186	866,52	0,1670	0,0752	91,28
30	20	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
31	27	Profu, S.A.	571,50	0,1101	804,44	0,1550	0,0698	84,74
32	19	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
33	17	Profu, S.A.	562,50	0,1084	791,78	0,1526	0,0687	83,41
34	9	Profu, S.A.	562,50	0,1084	791,78	0,1526	0,0687	83,41
35	16	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
36	8	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
37	15	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
38	7	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
39	14	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
40	6	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
41	13	Profu, S.A.	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
42	18	Profu, S.A.	2.200,00	0,4240	3.070,78	0,5918	0,2663	323,48
43	1	Profu, S.A.	3.700,00	1,6768	12.246,12	2,3602	1,0621	1.290,04
44	122	Profu, S.A.	20.000,00	3,8547	28.162,00	5,4258	2,4416	2.965,60
45	125	Profu, S.A.	10.000,00	1,9273	14.076,00	2,7129	1,2208	1.462,80
46	125	Profu, S.A.	35.000,00	6,7457	49.266,00	9,4952	4,2728	5.189,80
47	49	Profu, S.A.	15.000,00	2,8910	21.114,00	4,0694	1,8312	2.224,20
		Total	112.735,48	21,7280	158.660,52	30,5793	13,7607	16.713,69
48	72	Jose Ruiz Sanchez / Teresa Sanchez Barceló	643,50	0,1240	905,79	0,1746	0,0786	95,42
49	59	Jose Ruiz Sanchez / Teresa Sanchez Barceló	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
50	58	Jose Ruiz Sanchez / Teresa Sanchez Barceló	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
		Total	1.943,50	0,3746	2.735,67	0,5273	0,2373	288,18
51	76	Inmobil. Peñaparque, S.A.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
52	75	Inmobil. Peñaparque, S.A.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
53	76	Inmobil. Peñaparque, S.A.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
54	77	Inmobil. Peñaparque, S.A.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
		Total	2.240,00	0,4317	3.153,02	0,6077	0,2735	332,16
55	5	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
56	12	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
57	4	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
58	11	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
59	3	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
60	10	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	562,50	0,1084	791,78	0,1526	0,0687	83,41
61	2	Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	562,50	0,1084	791,78	0,1526	0,0687	83,41
		Total	3.812,50	0,7348	5.366,48	1,0343	0,4654	563,32
62	61	Mariano Jose Galindo, S.L.	639,60	0,1233	900,30	0,1735	0,0781	94,64
63	60	Mariano Jose Galindo, S.L.	638,60	0,1231	898,89	0,1732	0,0780	94,69
		Total	1.278,20	0,2464	1.799,19	0,3468	0,1560	189,53

Nº según PAU	Nº según PLANO FINCAS ORIGINALES	PROPIETARIO	SUP INICIAL	CUOTA PARTICIPACION % INICIAL	SUP CORREGIDA SEGÚN PP	CUOTA PARTICIPACION % CORREGIDA	CUOTA PARTICIPACION SOBRE APROV	REPARTO UNIDADES DE APROV
105	62	Rafael Muñoz Lopez / Consuelo Gonzalez	640,60	0,1235	901,71	0,1738	0,0782	94,99
84	53	Prudencio Sanchez Martinez / Caridad Gonzalez Ortega	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
85	52	Asensio Bernal Martinez / José Hernandez Garcia	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
86	69	Caridad Gonzalez Ortega	635,12	0,1224	893,99	0,1723	0,0775	94,18
87	119	Antonio Martinez Hernandez / Consuelo Garcia Abellan	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
88	118	Joaquín Perez Hila Argemi / Antonio Martinez Hernandez	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
89	117	Joaquín Perez Hila Argemi	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
90	67	José Hernandez Garcia	632,15	0,1218	889,81	0,1715	0,0772	93,74
91	66	Asensio Bernal Martinez	630,00	0,1214	886,79	0,1709	0,0769	93,42
92	68	Antonia Martinez Oton	633,75	0,1221	892,07	0,1719	0,0774	93,97
93	70	Antonio Sanchez Martinez	633,88	0,1222	892,25	0,1720	0,0774	93,99
94	51	Juan Gutierrez Bobadilla / Manuela Santos	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
95	54	Enrique Estados de la Fuente	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
96	55	Susana Estados Alba	640,60	0,1235	901,71	0,1738	0,0782	94,99
97	56	Mª Dolores Estados Alba	600,00	0,1156	844,56	0,1628	0,0732	88,97
98	57	Jose Encinas Quesada	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
101	116	Josefa Perez Quiñes / Mª del Carmen Martínez Perez	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
99	64	Irene Zapateria Garde	643,80	0,1241	905,21	0,1747	0,0786	95,46
100	63	Irene Zapateria Garde	642,60	0,1239	904,52	0,1743	0,0784	95,28
Total			1.286,40	0,2479	1.810,74	0,3490	0,1570	190,75
102	65	Francisco Navarro Belmonte / Hermanos Perez Perez	644,50	0,1242	907,20	0,1748	0,0787	95,57
103	50	Francisco Navarro Belmonte / Hermanos Perez Perez	682,50	0,1315	960,69	0,1852	0,0833	101,20
Total			1.327,00	0,2558	1.867,89	0,3600	0,1620	196,77
CUOTAS TITULARIDAD LITIGIOSA								
106	71	Jose Ruiz Sanchez / Teresa Sanchez Barceló	643,11	0,1239	905,24	0,1745	0,0785	95,36
107		Maria Rosario Moreno Pina y hermanos	643,11	0,1239	905,24	0,1745	0,0785	95,36
Total cuota litigiosa			643,11	0,1239	905,24	0,1745	0,0785	95,36
108	34	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	694,80	0,1339	976,00	0,1885	0,0848	103,02
109	26	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	560,75	0,1081	789,31	0,1521	0,0625	83,15
110	33	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	645,55	0,1244	908,68	0,1751	0,0788	95,72
111	25	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
112	32	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	628,88	0,1212	885,21	0,1706	0,0768	93,25
113	24	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
114	31	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	612,32	0,1180	861,90	0,1661	0,0748	90,79
115	23	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
116	30	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	595,55	0,1148	838,30	0,1616	0,0727	88,31
117	22	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
118	29	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	578,35	0,1115	814,09	0,1569	0,0706	85,76
119	21	Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	537,50	0,1036	756,59	0,1458	0,0656	79,70
Total cuota litigiosa			7.003,70	1,3495	9.858,41	1,9000	0,8550	1.038,51
1	123	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	214.084,90	41,2814	175.366,85	33,7991	15,2096	18.473,58
2	124	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	119.099,00	22,9544	97.559,50	18,8030	8,4614	10.277,16
3	124	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	1.169,11	0,2236	950,30	0,1832	0,0824	100,17
61	93	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
42	104	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
43	88	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
44	92	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
45	103	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
46	87	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
47	91	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
48	102	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
49	86	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
50	90	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
51	101	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
52	74	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
53	85	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
54	89	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
55	100	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
56	73	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
57	84	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
58	121	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
59	94	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
60	120	Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			345.624,01	66,5942	289.613,62	55,8184	25,1183	30.506,62
120	83	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
121		Profu, S.A/Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04

Nº según PAU	Nº según PLANO FINCAS ORIGINALES	PROPIETARIO	SUP INICIAL	CUOTA PARTICIPACION % INICIAL	SUP CORREGIDA SEGÚN PP	CUOTA PARTICIPACION % CORREGIDA	CUOTA PARTICIPACION SOBRE APROV	REPARTO UNIDADES DE APROV
123	98	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
124		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
125	82	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
126		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
127		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
128	97	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
129		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
130		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
131	81	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
132		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
133		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
134	96	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
135		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
136		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
137	80	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
138		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
139		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
140	95	Prudencio Sanchez y otros	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
141		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
142		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
143	79	Prudencio Sanchez / Caridad Ortega	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
144		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
145		Torremapa, S.L.	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
146	99	Prudencio Sanchez / Caridad Ortega	550,00	0,1060	774,18	0,1492	0,0671	81,55
147		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa			560,00	0,1079	788,26	0,1519	0,0684	83,04
Total cuota litigiosa Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."/ Prudencio Sanchez y otros			1.680,00	0,3238	2.364,77	0,4558	0,2051	248,11
Total cuota litigiosa Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."/ Prudencio Sanchez y otros / Torremapa, S.L.			3.920,00	0,7555	5.517,79	1,0639	0,4786	581,26
Total cuotas litigiosas			5.600,00	1,0793	7.882,56	1,5192	0,68	830,37
148	129	Isidoro Casanova	5.500,00	1,0500	4.505,30	0,8683	0,3907	474,60
149		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	5.500,00	1,0500	4.505,30	0,8683	0,3907	474,60
150		Recuperaciones Inmobiliarias y otros	5.500,00	1,0500	4.505,30	0,8683	0,3907	474,60
Total cuota litigiosa			5.500,00	1,0500	4.505,30	0,8683	0,3907	474,60
151	127	Diego de la Cotera Manzanera y otros	5.136,00	0,9899	4.207,14	0,8109	0,3649	443,19
152		Diego de la Cotera Manzanera y otros	2.231,00	0,4300	1.827,52	0,3522	0,1585	192,51
153		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	7.367,00	1,4199	6.034,65	1,1631	0,5234	635,71
154		Recuperaciones Inmobiliarias y otros	7.367,00	1,4199	6.034,65	1,1631	0,5234	635,71
Total cuota litigiosa			7.367,00	1,4199	6.034,65	1,1631	0,5234	635,71
155	128	Recuperaciones Inmobiliarias y otros	12.133,00	2,3384	9.938,70	1,9155	0,8620	1.046,97
156		Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	12.133,00	2,3384	9.938,70	1,9155	0,8620	1.046,97
Total cuota litigiosa			12.133,00	2,3384	9.938,70	1,9155	0,8620	1.046,97
TALES			518.850,00	100,00	518.850,00	100,00	45,0000	54.656,95

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE"

RELACION DE PROPIETARIOS, CUOTAS DE PARTICIPACION Y REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

PROPIETARIO	SUP INICIAL	CUOTA PARTICIPACION % INICIAL	SUP CORREGIDA SEGÚN PP	CUOTA PARTICIPACION % CORREGIDA	CUOTA PARTICIPACION SOBRE APROV	REPARTO UNIDADES DE APROV
Profu, S.A.	112.735,48	21,7280	158.660,52	30,5793	13,7607	16.713,89
Jose Ruiz Sanchez / Teresa Sanchez Barceló	1.943,50	0,3746	2.735,67	0,5273	0,2373	288,18
Inmobil. Peñaparque, S.A.	2.240,00	0,4317	3.153,02	0,6077	0,2735	332,15
Francisco Parrado Gomez / Josefa Garcia Marin	3.812,50	0,7348	5.366,48	1,0343	0,4654	565,32
Mariano Jose Galindo, S.L.	1.278,20	0,2464	1.799,19	0,3468	0,1560	189,53
Rafael Muñoz Lopez / Consuelo Gonzalez	640,60	0,1235	901,71	0,1738	0,0782	94,99
Prudencio Sanchez Martinez / Caridad Gonzalez Ortega	659,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
Asensio Bernal Martinez / José Hernandez Garcia	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
Caridad Gonzalez Ortega	635,12	0,1224	893,99	0,1723	0,0775	94,18
Antonio Martinez Hernandez / Consuelo Garcia Abellan	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
Joaquín Perez Hita Argemí / Antonio Martinez Hernandez	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
Joaquín Perez Hita Argemí	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
José Hernandez Garcia	632,15	0,1218	889,81	0,1715	0,0772	93,74
Asensio Bernal Martinez	630,00	0,1214	886,79	0,1709	0,0769	93,42
Antonia Martinez Oton	633,75	0,1221	892,07	0,1719	0,0774	93,97
Antonio Sanchez Martinez	633,88	0,1222	892,25	0,1720	0,0774	93,99
Juan Gutierrez Bobadilla / Manuela Santos	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
Enrique Estades de la Fuente	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
Susana Estades Alba	640,60	0,1235	901,71	0,1738	0,0782	94,99
Mª Dolores Estades Alba	600,00	0,1166	844,56	0,1628	0,0732	88,97
Jose Encinas Quesada	650,00	0,1253	914,94	0,1763	0,0794	96,38
Josefa Perez Quiles / Mª del Carmen Martinez Perez	540,00	0,1041	760,10	0,1465	0,0659	80,07
Irene Zapateria Garde	1.286,40	0,2479	1.810,74	0,3490	0,1570	190,75
Francisco Navarro Belmonte / Hermanos Perez Perez	1.327,00	0,2558	1.867,89	0,3600	0,1620	196,77
CUOTAS DE TITULARIDAD LITIGIOSA						
Jose Ruiz/Hermanos Moreno Pina	643,11	0,1239	905,24	0,1745	0,0785	95,36
Alfonso Hernandez Espin / Hered de J. Cosin	7.003,70	1,3499	9.858,41	1,9000	0,8550	1.038,51
Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A."	345.524,01	66,5942	289.613,62	55,8184	25,1183	30.508,62
Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A." / Prudencio Sanchez y otros	1.680,00	0,3238	2.364,77	0,4558	0,2051	249,11
Profu, S.A./Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A." / Prudencio Sanchez y otros / Torremapa, S.L.	3.920,00	0,7555	5.517,79	1,0635	0,4786	581,26
Isidoro Casanova, Profu, S.A., Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A." y Recuperaciones Inmobiliarias y otros	5.500,00	1,0600	4.505,30	0,8683	0,3907	474,60
Diego de la Cotera Manzanera y otros, Profu, S.A., Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A." y Recuperaciones Inmobiliarias y otros	7.367,00	1,4199	6.034,65	1,1631	0,5234	635,71
Profu, S.A., Sindicatura de la quiebra de "La Perla de Levante, S.A." y Recuperaciones Inmobiliarias y otros	12.133,00	2,3384	9.938,70	1,9155	0,8620	1.046,97
TOTALES	518.850,00	100,00	518.850,00	100,000	45,000	54.656,94

OTROS DERECHOS						
EUPROCON	-	-	--	--	45,0000	54.656,94
AYUNTAMIENTO	--	-	--	--	10,0000	12.146,00
TOTALES					100,0000	121.459,88

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE"

LISTADO DE ADJUDICACIONES Y LOCALIZACION DE LAS MISMAS

PROPIETARIO	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ²	USO	EDIFICABILIDAD m ²	COEF HOMOG	UNIDADES APROVECHAM	% APROV
Profu S.A.	4.1	Ac1	4.532,21	R	1.178,37	1,80	2.121,07	1,7463
Profu S.A.	4.2	Ac3	7.417,33	H	5.563,00	0,80	4.450,40	3,6641
Profu S.A.	5	Au2	14.023,13	R	5.048,33	1,60	8.077,32	6,6502
Profu S.A.	7.1	Au2	2.062,33	R	742,44	1,50	1.187,90	0,9780
Profu S.A.	8.1	Au2	19.024,45	R	6.848,80	1,60	10.958,08	9,0220
Profu S.A.	8.2	Au2	3.108,12	R	1.118,92	1,60	1.790,28	1,4740
TOTAL Profu S.A.			50.167,57		20.489,86		28.585,06	23,5346
Euprocon S.A.	7.2	Au2	10.276,90	R	3.699,68	1,60	5.919,49	4,8736
Euprocon S.A.	9.1	Ac1	4.307,34	R	1.076,84	1,80	1.938,30	1,5958
Euprocon S.A.	9.2	Ac1	3.809,33	R	952,33	1,80	1.714,20	1,4113
Euprocon S.A.	13	Ac2	12.314,95	R	5.541,73	1,50	8.866,76	7,3002
Euprocon S.A.	14	Ac2	11.671,63	R	5.252,23	1,60	8.403,57	6,9188
Euprocon S.A.	15	Ac2	4.585,87	R	2.108,64	1,60	3.373,83	2,7777
Euprocon S.A.	16.2	Ac2	3.947,54	R	1.776,39	1,60	2.842,23	2,3401
Euprocon S.A.	17.1	Ac3	4.522,75	H	3.392,06	0,80	2.713,65	2,2342
Euprocon S.A.	18.2	Ac1	3.855,20	H	1.002,35	0,80	801,88	0,6602
Euprocon S.A.	19	Ac1	8.933,19	H	2.322,63	0,80	1.858,10	1,5298
Euprocon S.A.	20	Ac1	26.281,73	H	6.833,25	0,80	5.466,60	4,5007
Euprocon S.A.	23	Ac1	15.066,35	H	4.067,91	0,80	3.254,33	2,6793
Euprocon S.A.	24	Ac1	31.070,65	H	8.389,08	0,80	6.711,26	5,5255
Euprocon S.A.	25.1	Ac1	2.945,49	H	765,83	0,80	612,66	0,5044
Euprocon S.A.	26.7	Ac1	865,78	H	225,10	0,80	180,08	0,1483
TOTAL Euprocon S.A.			144.554,70		47.406,06		54.656,96	45,0000
Jose Ruiz Sánchez / Teresa Sánchez Barceló	26.-4.17	Ac1	419,65	R	109,11	1,80	196,40	0,1617
Jose Ruiz Sánchez / Teresa Sánchez Barceló	26.-4.16	Ac2	400,00	R	50,99	1,80	91,78	0,0756
	49,03%		(proindiviso)					
TOTAL					160,10		288,18	0,2373
Inmobiliaria Peñaparque	26.-4.7	Ac1	709,72	R	184,53	1,80	332,15	0,2735
Francisco Parrado Gómez / Josefa Garcia Marin	26.-4.8	Ac1	1.207,94	R	314,06	1,80	565,32	0,4654
Mariano J. Galindo, S.L.	26.-4.3	Ac1	404,97	R	105,29	1,80	189,53	0,1560
Prudencio Sánchez Martínez	26.4-12	Ac1	407,13	R	26,78	1,80	48,21	0,0397
	25,3027%		(proindiviso)					
Caridad Gonzalez Ortega	26.4-12	Ac1	407,12	R	79,07	1,80	142,33	0,1172
	74,5973%		(proindiviso)					
TOTAL			407,13		105,85		180,54	0,1569
José Hernandez Garcia/Isabel Sanchez Cervantes	26.4-14	Ac1	605,78	R	78,85	1,80	141,93	0,1169
	50,0642%		(proindiviso)					
Asensio Bernal Martínez/Juana Cervantes Valle	26.4-14	Ac1	605,78	R	78,85	1,80	141,57	0,1166
	49,9358%		(proindiviso)					
TOTAL			605,78		157,50		283,51	0,2334
Antonio Martínez Hernández/ Consuelo García Abellán	26.4-15	Ac1	513,27	R	66,73	1,80	120,11	0,0989
	50,00%		(proindiviso)					
Joaquín Pérez Hita Argemí / M ^a Dolores Ignoto Campos	26.4-15	Ac1	513,27	R	66,73	1,80	120,11	0,0989
	50,00%		(proindiviso)					
TOTAL			513,27		133,46		240,21	0,1978
Antonia Martínez Oton	26.4-13	Ac1	401,64	R	52,21	1,80	93,98	0,0774
	50,00%		(proindiviso)					
Antonio Sánchez Martínez	26.4-13	Ac1	401,64	R	52,21	1,80	93,98	0,0774
	50,00%		(proindiviso)					
TOTAL			401,64		104,43		187,97	0,1548
Herederos de Juan Gutiérrez Bobadilla	26.4-6	Ac1	785,87	R	53,53	1,80	96,36	0,0793
	26,20%		(proindiviso)					
José Encinas Quesada	26.4-6	Ac1	785,87	R	53,53	1,80	96,36	0,0793
	26,20%		(proindiviso)					
Josefa Pérez Quiles / M ^a del Carmen Martínez Pérez	26.4-6	Ac1	785,87	R	44,50	1,80	80,10	0,0660
	21,78%		(proindiviso)					
Rafael Muñoz López/Consuelo González	26.4-6	Ac1	785,87	R	52,76	1,80	94,96	0,0782
	25,82%		(proindiviso)					
TOTAL			785,87		204,33		367,79	0,3028

PROPIETARIO	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²	USO	EDIFICABILIDAD m²	COEF HOMOG	UNIDADES APROVECHAM	% APROV
Enrique Estades Alba	26.4-5	Ac1	599,01	R	53,54	1,80	96,38	0,0794
	34,38%		(proindiviso)					
Susana Estades Alba	26.4-5	Ac1	599,01	R	52,77	1,80	94,98	0,0782
	33,88%		(proindiviso)					
Mª Dolores Estades Alba	26.4-5	Ac1	599,01	R	49,43	1,80	88,98	0,0733
	31,74%		(proindiviso)					
TOTAL			599,01		155,74		280,34	8,2308
Irene Zapateria Garde	26.-4.1	Ac1	407,59	R	105,97	1,80	190,75	0,1570
Fco. Navarro Belmonte / Juan, Santiago, Francisco, y J. Antonio Pérez Pérez	26.-4.2	Ac1	420,44	R	109,31	1,80	198,77	0,1620

CUOTAS LITIGIOSAS

Jose Ruiz Sánchez / Teresa Sánchez Barceló y Moreno Pina	26.4-16	Ac1	400,00	R	53,01	1,80	95,42	0,0786
	50,97%		(proindiviso)					
Alfonso Hernández Espin/ Hered. de J. Cosin	26.4-11	Ac1	1.442,37	R	576,96	1,80	1.038,51	0,8550
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	1	Ac1	11.892,75	R	2.854,26	1,80	5.137,67	4,2299
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	3	Ac1	6.909,82	R	1.796,55	1,80	3.233,80	2,6624
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	6	Au2	26.350,48	R	9.486,17	1,60	15.177,88	12,4962
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	12.1-1	Ac2	1.626,95	R	732,13	1,60	1.171,41	0,9644
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	16.1	Ac2	1.427,30	R	642,29	1,60	1.027,66	0,8461
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	18.1	Au2	8.181,70	H	3.272,68	0,80	2.618,14	2,1556
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	26.4-9	Ac1	931,85	R	372,74	1,80	670,93	0,5524
Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	26.5	Ac1	8.393,95	H	2.182,43	0,80	1.745,94	1,4375
TOTAL Profu S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."			65.714,82		21.339,25		30.783,43	25,3445
Profu, S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."/Prudencio Sánchez y otros	26.4-4	Ac1	532,32	R	138,40	1,80	249,13	0,2051
Profu, S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."/Prudencio Sánchez y otros/Torremapa S.L.	26.4-10	Ac1	807,30	R	322,52	1,80	581,26	0,4786
Recup. inmobiliarias y otros / Profu, S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."	12.-1.2	Ac2	1.454,00	R	654,30	1,60	1.046,88	0,8619
Recup. Inmobiliarias y otros / Profu, S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."/Isidoro Casanova	12.-1.3	Ac2	659,11	R	296,60	1,60	474,56	0,3907
Recup. Inmobiliarias y otros / Profu, S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A."/Diego de la Cotera Manzanera y otros	12.-1.4	Ac2	882,85	R	397,28	1,60	635,65	0,5233

TOTALES			273.498,07		93.526,23		121.459,88	100,00
	CALLES DE LA MANZANA 26-4		1.713,13					
	TOTAL SUPERFICIE ADJUDICADA		275.211,20					

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN PARCIAL PL-1 "PERLA DE LEVANTE"
CUOTAS PROINDIVISO CALLES MANZANA E.D.

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE m ²	% CUOTA	EDIFICABILIDAD m ²	% CUOTA	CUOTA MEDIA
Franciso Jose Navarro Belmonte y otros	26.4-2	420,44	6,17	109,31	4,93	5,55
Josefa Perez Quiñes y otros	26.4-6	785,87	11,53	204,33	9,21	10,37
Inmobiliaria Peña Parque, S.A.	26.4-7	709,72	10,41	184,53	8,32	9,36
Francisco Parrado Gómez / Josefa García Marín	26.4-8	1.207,94	17,71	314,06	14,16	15,94
Profu, S.A. / Sindicatura de la Quiebra de "Perla de Levante, S.A."	26.4-9	931,85	13,67	372,74	16,80	15,23
Profu, S.A./Sindicatura de la Quiebra de "La Perla de Levante S.A./Prudencio Sánchez y otros/Torremapa S.L.	26.4-10	807,30	11,84	322,92	14,56	13,20
Alfonso Hernández Espín/ Hered. de J. Cosín	26.4-11	1.442,37	21,15	576,95	26,01	23,58
Antonio Martínez Hernández y otros	26.4-15	513,27	7,53	133,44	6,02	6,77
TOTAL		6.818,76	100,00	2.218,28	100,00	100,00

ANEXO II

ANEXO EN CUMPLIMIENTO DEL AP. 4.3.2.3.4.1. DEL
PLAN PARCIAL

ANEXO en cumplimiento del
apartado 4.3.2.3.4.1. de la memoria
del PLAN PARCIAL PL-1
"PERLA DE LEVANTE"

CARTAGENA

MEMORIA

1. OBJETO.

El presente documento tiene como objeto la concreción, sobre las manzanas o parcelas correspondientes, del 40 % de la edificabilidad del Plan Parcial "Perla de Levante" que se destinará a uso de alojamientos turísticos, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 4.3.2.3.4.1. de la memoria del Plan Parcial del sector PL-1 "Perla de Levante", sito en Cartagena.

2. ANTECEDENTES.

Respecto a los antecedentes, nos remitimos a lo dispuesto en el apartado 2 de la memoria del Proyecto de Reparcelación.

Baste mencionar que el Plan Parcial PL-1 "Perla de Levante" se aprobó definitivamente por acuerdo de 10 de abril de 2002 (publicación en el Borm de 20 de mayo de 2002) en el que figura como sistema de ejecución aplicable el de compensación, y en el que se recoge la adjudicación de la condición de promotor urbanizador a la mercantil Euprocón, S.A., según adjudicación de concurso para redacción del P.A.U., P.P. y ejecución de obras de urbanización.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

La redacción de este documento está requerida por lo especificado en el apartado 4.3.2.3.4.1. de la memoria del Plan Parcial del sector PL-1 "Perla de Levante", sito en Cartagena, que establece lo siguiente:

⇒ 4.3.2.3.4.1. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

Se configura como Uso de Alojamientos Turísticos, los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalets, bungalows o similares, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas vinculadas familiarmente o no, diseñados de acuerdo para el uso al que se destina, con las condiciones de habitabilidad de las viviendas y los elementos comunes necesarios para su funcionamiento.

La condición de destinar el 40 % de la edificabilidad residencial a alojamientos turísticos es genérica para todo el ámbito del Plan Parcial. Esta distribución podrá concretarse sobre cada manzana, previamente a la aprobación del Proyecto de Compensación, mediante anexo que se tramitará simultáneamente con el mismo y que se incorporará al Plan Parcial como documento integrante de éste.

Los alojamientos turísticos deberán mantener la vinculación e indivisibilidad de cada conjunto, como unidad de explotación.

Las edificaciones y terrenos que sean destinados a uso residencial comunitario/hotelero, computarán dentro del 40 % de edificabilidad del presente Plan Parcial destinado a uso de alojamientos turísticos. Idéntica asimilación se aplicará a las edificaciones destinadas a residencias comunitarias (de 3ª edad u otras), conjuntos destinados a "time-sharing", o cualesquiera otras análogas.

A su vez, el anterior apartado de la memoria del Plan Parcial hace referencia a la "DISPOSICIÓN SÉPTIMA.- Edificación privada" del CAPÍTULO I de las Bases para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística en las áreas de Suelo Urbanizable No Programado, PL-1 del PGM de Cartagena. Dicha disposición expone lo siguiente:

⇒ *SÉPTIMA. Edificación privada.*

[...]

El 40 % de la superficie edificable se deberá destinar a la construcción de Alojamientos Turísticos, debiendo establecerse en el Plan Parcial las condiciones que garanticen la permanencia de este uso, las cuales constarán en los documentos de venta de las parcelas.

4. DATOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PL-1.

Los datos del Plan Parcial son los siguientes:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	518.850,00 m ² s
SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO	468.090,00 m ² s
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,1998 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL	93.525,22 m²t

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como refleja la memoria del Plan Parcial, el mínimo del 40 % de la edificabilidad destinado a alojamientos turísticos se concretará en cada manzana.

5.1. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

El criterio básico adoptado fue el de ocupar la primera línea costera.

Dicho criterio fue dispuesto por el Ayuntamiento de Cartagena en conversaciones mantenidas durante la elaboración del Plan Parcial y queda refrendado en base al texto del certificado expedido por dicho Ayuntamiento sobre aptitud urbana de los terrenos (con fecha de registro de salida de 6 de mayo de 1987) que expone lo siguiente:

En el área costera de Cabo de Palos no se fijan nuevas áreas de S.U.N.P. de carácter turístico, dada la imposibilidad actual de delimitarlas. Ante este hecho se ha preferido dejar el suelo como urbanizable y realizar posteriores modificaciones del Plan General cuando se estimen de interés la implantación de nuevas áreas turísticas que tienden a atraer turismo de alto "standing" con ocupación permanente todo el año. Son lugares adecuados para nuevas implantaciones turísticas las laderas suaves de los montes entre El Algar y Cabo de Palos protegidas por los vientos y de la humedad de las primeras líneas costeras. En estas primeras líneas, no ocupadas por núcleos de población se deberá realizar una labor de saneamiento y mejora del paisaje por parte de la Administración, pudiéndose implantar servicios de apoyo turístico de muy baja ocupación.

5.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

Es importante la concreción de estos usos en manzanas próximas entre sí, creando un pequeño núcleo separado en lo posible del resto de la urbanización. Frente al criterio de dispersión de los alojamientos en manzanas por toda la ordenación, la concentración de este uso reporta varias ventajas:

- Permitir que la importante afluencia de masas que implican estas zonas se aglutine en un espacio acotado cuyo control sea más sencillo, consiguiendo también que aspectos derivados de estos usos, como tráfico, ruidos, tránsito continuado de personas ajenas a la urbanización, etc. queden limitados al núcleo de los alojamientos turísticos y no se dispersen por la ordenación suponiendo una molestia al resto de habitantes.
- Dada la notoria necesidad de este tipo de usos de grandes espacios comunes y superficies lo más extensas posibles, algo difícil de conseguir en un Plan Parcial Residencial donde hay que compatibilizar el uso residencial y el de alojamientos, y donde el diseño produce manzanas de distintos tamaños, la concentración de los alojamientos en parcelas cercanas entre sí permitirá que las manzanas más pequeñas, menos aptas para acoger este uso e incapaces de incluir, por su escasa superficie, zonas o espacios comunes, se sirvan de la proximidad de manzanas mayores y de las zonas comunitarias de las mismas.

6. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Como se ha reflejado anteriormente la condición a cumplir es la de destinar, al menos, el 40 % de la edificabilidad del Plan Parcial a uso de alojamientos turísticos.

La concreción de dicha edificabilidad se da en las parcelas enumeradas a continuación y que aparecen igualmente grafiadas en el Plano nº1: PARCELAS DESTINADAS A USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, adjunto al presente documento. El uso de dichas parcelas y su permanencia queda fijado por las correspondientes fichas y descripciones registrales contenidas en el Proyecto de Reparcelación, y será de alojamientos turísticos.

ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	% S/EDIF.TOTAL
Ac3	4.2	7.417,33	5.563,00	5,95%
Ac3	17.1	4.522,75	3.392,06	3,63%
Au2	18.1	8.181,70	3.272,68	3,50%
Ac1	18.2	3.855,20	1.002,35	1,07%
Ac1	19	8.933,19	2.322,63	2,48%
Ac1	20	26.281,73	6.833,25	7,31%
Ac1	23	15.066,35	4.067,91	4,35%
Ac1	24	31.070,65	8.389,08	8,97%
Ac1	25.1	2.945,49	765,83	0,82%
Ac1	26.5	8.393,96	2.182,43	2,33%
Ac1	26.7	865,78	225,10	0,24%
TOTAL			38.016,32	40,65%

Siendo la edificabilidad del Plan Parcial de 93.525,22 m²t, el 40 % de la misma será igual a 37.410,09 m²t. Tal y como refleja el cuadro anterior la edificabilidad destinada a alojamientos turísticos asciende a 38.016,32 m²t que representa el 40,65 % de la edificabilidad total de Plan Parcial.

Murcia, Junio 2005
EL ARQUITECTO

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ÁLVAREZ

