

# MEMORIA

JOSE MANUEL CONESA NAVARRO

— ARQUITECTO —



**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 7.2.  
DEL P.E.R.I. DE ISLA PLANA - CARTAGENA**

**ÍNDICE**

**1. MEMORIA.**

**1.1. ANTECEDENTES.**

**1.2. OBJETO Y ÁMBITO.**

**1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

**1.4. FINCAS PRIMITIVAS QUE CONFORMAN LA ACTUACIÓN.**

1.4.1. Descripción.

1.4.2. Resumen de superficies.

**1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD EJECUCIÓN.**

1.5.1. Superficies resultantes.

1.5.2. Edificabilidad lucrativa, según usos y tipologías.

**1.6. DEFINICIÓN DE DERECHOS.**

1.6.1. Criterios para la definición y cuantificación de los derechos.

1.6.2. Relación de propietarios y titulares de derecho.

1.6.3. Fincas aportadas y cuantificación de derechos.

**1.7. CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

**1.8. APROVECHAMIENTOS.**

1.8.1. Ponderación en unidades de valor homogéneo.

1.8.2. Aprovechamiento patrimonializable privado.

1.8.3. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

**1.9. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.**

**1.10. LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA  
PARA DOMINIO PUBLICO.RESUMEN DE SUPERFICIES CEDIDAS.**

**1.11. LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL  
AYUNTAMIENTO. JUSTIFICACIÓN.**



**1.12. ADJUDICACIONES DE PARCELAS LUCRATIVAS; JUSTIFICACIÓN Y RESUMEN.**

1.12.1. Justificación.

1.12.2. Resumen de Adjudicaciones

**1.13. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

1.13.1. Estimación de los costes de urbanización.

1.13.2. Compensación por diferencias de adjudicación.

1.13.3. Afecciones totales de las fincas resultantes.

**1.14. VALORACIÓN DE FINCAS LUCRATIVAS.**

**2. PLANOS.**

**2.1. Situación.**

**2.2. Plano Topográfico, Estado Actual y Afecciones.**

**2.3. Fincas primitivas incluidas en la UE 7.2. ISLA PLANA.**

**2.4. Delimitación y ordenación de la UE 7.2. ISLA PLANA.**

**2.5. Delimitación y concreción del planeamiento vigente sobre cartografía actual.**

**2.6. Plano de Fincas Resultantes. Cesiones y Adjudicaciones.**

**2.7. Superpuesto de fincas primitivas y fincas resultantes.**

**2.8. Cédulas Urbanísticas.**

**3. ANEXOS.**

**3.1. ESCRITURAS FINCAS INTEGRANTES.**

**3.2. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.**



**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 7.2.  
DEL P.E.R.I. DE ISLA PLANA- CARTAGENA**

**1.- MEMORIA.**

**1.1.- ANTECEDENTES.**

Por acuerdo Plenario de 10 de Mayo de 1.995 se aprobó definitivamente el P.E.R.I. de ISLA PLANA del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

**1.2.- OBJETO Y ÁMBITO.**

El objeto del presente Proyecto de Reparcelación es la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución 7.2. del Plan Especial de Reforma Interior de ISLA PLANA, expresando la localización de las parcelas edificables resultantes de la actuación urbanística, la compensación a entregar al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que por ministerio de la ley le corresponde y la localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con las reservas de dicho P.E.R.I. en la referida Unidad de Ejecución 7.2., para espacios libres, viales y equipamientos de uso y dominio público. Con dicha finalidad, se efectúa una descripción de las fincas resultantes de la actuación, con indicación de su procedencia y valoración, a efectos de la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

El ámbito territorial que abarca es el de la Unidad de Ejecución 7.2. del citado Plan Especial de Reforma Interior, situada en la zona central del núcleo urbano de Isla Plana. Su superficie es de dos mil noventa y uno con cincuenta y ocho metros cuadrados (2.159,96 m<sup>2</sup>). Linda al Norte, con la Propiedad de los Herederos de Juana Madrid Madrid, al Sur con la Propiedad de José Izquierdo Méndez, al Este con el Camino que la separa de más fincas de la que ésta ha formado parte y Oeste con los Terrenos de las Escuelas.





### 1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Para la redacción del presente Proyecto, se estará a lo dispuesto en el articulado del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, aprobado por R.D.L. 1/2001 y del Reglamento de Gestión Urbanística título y la propuesta de gestión es por CONCERTACION DIRECTA.

Este proyecto se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior de ISLA PLANA, aprobado definitivamente por acuerdo Plenario de 10 de mayo de 1995.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 del R.G.U., esta aprobación definitiva es el requisito formal para la ejecución de la Reparcelación.

Según lo dispuesto en el artículo 101 del R.G.U. el Expediente de Reparcelación se considera iniciado por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución, la cual se realizó con fecha 08 de Octubre de 2001 donde se aprueba definitivamente la División de la UE 7.2. de ISLA PLANA.

El presente Proyecto de Reparcelación se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 165.4 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo y en el artículo 106.1 del R.G.U., por la totalidad de los propietarios incluidos dentro de la unidad de ejecución.

Conforme a lo establecido en el artículo 167 del texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, la aprobación definitiva del mismo surtirá los siguientes efectos:

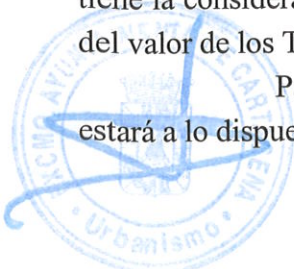
- Adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de las fincas integrantes, incluidas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, con subrogación real de las antiguas por las nuevas parcelas, cuya correspondencia se establece en el presente documento.

- La afectación real de las parcelas adjudicadas a dichos propietarios, al cumplimiento de las cargas y pago de todos los gastos resultantes de la actuación, urbanística, en la proporción que corresponde.

- La transmisión en pleno dominio y libre de cargas al Ayuntamiento de Cartagena, de los terrenos de cesión obligatoria y su afectación al uso previsto en el planeamiento.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 170 del T.R.L.S., las transmisiones de terrenos y las adjudicaciones que contiene el presente Proyecto de Reparcelación, están exentas con carácter permanente, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados y no tiene la consideración de transmisiones a efecto de exacción del Impuesto Municipal por el Incremento del valor de los Terrenos.

Para la inscripción de las fincas resultantes y la anotación de sus afecciones y cargas, se estará a lo dispuesto en los artículos 310 y concordantes del antecitado Texto Refundido.



#### 1.4.- FINCAS PRIMITIVAS

**FINCA 1:** Trozo de tierra en Isla Plana, dipt. Los Puertos término municipal de Cartagena. Todo mide 10 áreas, 12 centiáreas y cincuenta decímetros, correspondiendo a la U.E. 7.2. la superficie de 2.159,96 m<sup>2</sup>.

Linderos:

- Norte: Herederos de Juana Madrid Madrid.
- Sur: Propiedad de José Izquierdo Méndez.
- Este: Camino que la separa de más fincas de la que ésta ha formado parte.
- Oeste: Terrenos de las Escuelas.

INSCRIPCIÓN.- Libro 676, Tomo 1998-3, Folio 145, Finca número 59.928, Registro de la Propiedad Cartagena-1.

TITULO.- Finca adquirida mediante escritura publica de compra- venta de fecha 2 de mayo de 2003 ante la notaria de Mazarrón Dña M<sup>a</sup> Victoria Martínez del Olmo Mengual otorgada por Dña Mariana Madrid Martínez

TITULAR.- PEÑASUR S.L., con C.I.F. B-73026098 y con domicilio social en Ctra. De Mazarrón-Totana, Paraje el Portichuelo s/n. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha de 23 de febrero de 1999, autorizada por el Notario de Mazarrón don Eduardo José Delgado Terrón, numero 174 de protocolo. INSCRITA en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 1530, folio 151, sección 8, hoja MU-28605, inscripción 1<sup>a</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL.-8207605XG5680N0001 OS, según resulta del indicado título.

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIAS. Libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, aparceros, colonos y precaristas, y al corriente en el pago de gastos, tributos, impuestos y arbitrios, según manifiestan sus propietarios, haciendo constar que no se ha hecho uso en los últimos seis años del derecho que concede al arrendador el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

La finca registralmente tiene una superficie de 1.012 m<sup>2</sup>, ésta finca recientemente medida tiene una superficie de 1.250 m<sup>2</sup>. Por lo que solicitamos la inscripción del exceso de cabida ante el Registro de la Propiedad ajustándose los limites a la realidad física.



**FINCA 2:** Los viales existentes tienen una superficie de 909,96 m<sup>2</sup>. Los cuales pertenecen al Ayuntamiento de Cartagena desde tiempo inmemorial y los linderos son:

- Norte y Este: terreno rústico.
- Sur: C/ Isla Campo Rico y Propiedad de Jose Izquierdo Méndez
- Oeste: finca 1

Por lo que solicitamos la inscripción de esta finca en el Registro de la Propiedad al amparo del Artº 8 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio.

FINCA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	1.250,00
2	909,96
TOTAL	2.159,96

#### 1.4.1.- RESUMEN DE SUPERFICIES.

FINCA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	1.194,11
TOTAL	1.194,11

La superficie de la UE 7.2. de IP es de 1.194,11 m<sup>2</sup>.

#### 1.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Según la normativa urbanística aplicable las características de la Unidad de Ejecución Nº 7.2. del P.E.R.I. de Isla Plana, Cartagena son las siguientes, de acuerdo con las superficies reales obtenidas por procedimiento informático sobre levantamiento Topográfico.





**1.5.1.- SUPERFICIES RESULTANTES.**

FINCAS N°	NORMA	USO	SUPERFICIE MANZANA	INDICE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE
1	Ac1	Residencial	1.194,11	0,4	477,64
Viario			965.85		
<b>TOTAL UE</b>			2.159,96		

Superficie total manzanas..... 1.194,11 m<sup>2</sup>  
 Superficie total viales..... 965,85 m<sup>2</sup>  
**Superficie total de la U.E..... 2.159,96 m<sup>2</sup>**

Aprovechamiento medio de la U.E. 7.2. IP:

$$Am = ( 1.194,11 \times 0.4 \times 1.8. ) / 2.159,96 = 0.4432$$

**1.5.2.- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA, SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS.**

Ac1

1.194,11 m<sup>2</sup>

**1.6.- DEFINICIÓN DE DERECHOS.****1.6.1.- Criterios para la definición y cuantificación de derechos.**

Según lo establecido en el art. 85 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística, se han considerado los siguientes:

- El derecho de cada uno de los propietarios afectados, será proporcional a la superficie que aporta a la unidad reparcelable.

- Se consideran propietarios de las fincas aquellos que figuran como titulares en el Registro





de la Propiedad, y cuyas notas simple y Escrituras se adjuntan.

- Prevalen las superficies obtenidas por medición de la realidad física de cada finca sobre la reflejada en los títulos.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, los propietarios de terrenos situados en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deben ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del correspondiente al ámbito.

- La fecha que se ha considerado para determinar el derecho de los propietarios afectados ha sido la de iniciación del expediente de reparcelación, que en este caso es la de aprobación del P.E.R.I. de Isla Plana de fecha 11 de Mayo de 1993, al contener esta la delimitación de dicha unidad de Ejecución.

#### **1.6.2.- Relación de propietarios y titulares 2 de derechos.**

El titular de derecho por ser propietario del suelo incluido en la U.E. 7.2. del P.E.R.I. de ISLA PLANA, por compra, al propietario primitivo Doña Mariana Madrid Martínez, son:

##### **FINCA 1.-**

- PROMOCIONES PEÑASURS.L. con C.I.F. B-73.026.098 y domicilio en Ctr Mazarrón-Totana, EL PORTICHUELO, C.P. 30.870 – MAZARRÓN.

#### **1.6.3.- Superficie de las fincas aportadas y cuantificación de los derechos de sus propietarios.**

La relación de fincas aportadas, superficies y porcentajes de participación es la siguiente:



PROPIETARIO		m <sup>2</sup>	%
MARIANA MADRID MARTÍNEZ	A	1.250,00	100,00

### 1.7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

No se establece ningún criterio de valoración para las fincas primitivas que se aportan, dado que todas tienen características similares, tanto geomorfológicas como de situación.

Respecto de las fincas resultantes, se han tenido en consideración los coeficientes de ponderación que establece el Plan Especial de Reforma Interior para los distintos usos y tipologías, son los siguientes:

\* Coeficientes de tipología.  
Ac1 ..... 1,80

\* Coeficiente de uso  
- Uso residencial..... 1,00

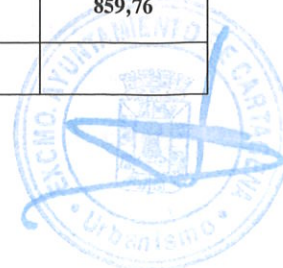
### 1.8.- APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

#### 1.8.1.- PONDERACION EN UNIDADES DE VALOR HOMOGÉNEO.

El aprovechamiento de las fincas resultantes, expresado en unidades de valor homogéneo (U.V.H.), es el siguiente:

#### U.E. NÚMERO 7.2. ISLA PLANA

LUCRATIVO						
USO	NORMA	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup>	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE HOMOGÉNEO	APROV. HOMOGÉNEO
RESIDENCIAL	Ac1	1.194,11	0,40	477,64	1,80	859,76
TOTAL		1.194,11				



Aprovechamiento medio homogeneizado de la U.E. 7.2. I.P.: 0,4432 U.V.H.

### 1.8.2. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE PRIVADO.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Ley 5/1996, publicado en el B.O.E. el 8 de junio de 1.996, el Aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario incluido dentro la unidad de Ejecución, será el resultado de referir a la superficie de la finca aportada, el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

Superficie de la Unidad de Ejecución..... 2.159,96 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento homogeneizado total de la U.E.: 859,760 U.V.H.  
 Aprovechamiento patrimonializable privado (90%): 773,784 U.V.H.

El reparto de dicho aprovechamiento patrimonializable privado se reparte a los propietarios de suelo y titulares de derechos se concreta en dos parcelas finca nº 1, propiedad de Promociones PEÑASUR S.L. y la finca nº 2, propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.

### 1.8.3.- APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

El aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Cartagena, es la diferencia entre el aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución y el aprovechamiento patrimonializable privado.

- Aprovechamiento total U.E. 7.2. .... 859,760 U.V.H.
- Aprovechamiento patrimonializable..... 773,784 U.V.H.

**TOTAL APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO..... 85,976 U.V.H.**

### 1.9.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.

#### A).- ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS PARTICULARES

**Finca 1.- URBANA.-** Parcela de forma irregular sita en el poblado de Isla Plana, del término





municipal de Cartagena, con una superficie de 1.194,11 m<sup>2</sup>, que linda: Norte, Propiedad de Herederos de Juana Madrid Madrid; Sur, Propiedad de José Izquierdo Méndez; Este, Camino que la separa de más fincas de la que ésta ha formado parte; Oeste, Terrenos de las Escuela.

-Norma de aplicación: Ac1

-Edificabilidad es: 477,64 m<sup>2</sup>.

-Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

-Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.

-Índice de edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-Altura máxima: 2 plantas

-Ocupación máxima: 40%

-Uso residencial, aislada unifamiliar.

**Cargas.**- Libre de cargas y gravámenes.

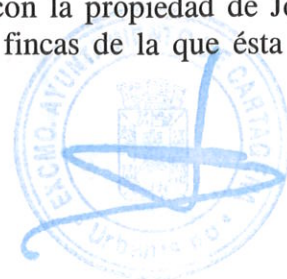
**Adjudicada a PROMOCIONES PEÑASUR S.L.**, con C.I.F. nº B-73.026.098 y domicilio en Ctra. Mazarrón-Totana, EL PORTICHUELO, C.P. 30.870 - MAZARRÓN.

A los efectos del artículo 113 del R.G.U. se hace constar que el total de la finca descrita se corresponden con sus derechos en función de la adjudicación de Herencia de Dña. Mariana Madrid Martínez.

El valor de la finca descrita asciende a la cantidad de..... 7.624,48 Euros (Siete mil seiscientos veinticuatro euros con cuarenta y ocho céntimos).

## **B) CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA PARA USO Y DOMINIO PUBLICO**

**Finca 2.- URBANA.**- Parcela de forma irregular sita en el poblado de Isla Plana, del término municipal de Cartagena, con una superficie de 965,85 m<sup>2</sup>, que linda: al Norte con la propiedad de los herederos de Juana Madrid Madrid; Al Sur, con la propiedad de José Izquierdo Méndez; al Este, con el camino que la separa de más fincas de la que ésta ha formado parte y al Oeste, con los terrenos de las Escuelas.





**Cargas.-** Libre de cargas y gravámenes.

**Cesión al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.**

**1.10.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO PARA DOMINIO PUBLICO. RESUMEN DE SUPERFICIES CEDIDAS.**

**VIALES Y APARCAMIENTOS.**

Finca 2..... 965,85 m<sup>2</sup>

**TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS..... 965,85 m<sup>2</sup>.**

=====

**1.11.- LOCALIZACION DEL APROVECHAMIENTO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.- JUSTIFICACION.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 166.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la adjudicación de parcela lucrativa al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se sustituye por la compensación económica equivalente.

**CALCULO DEL IMPORTE DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO, EN LA UNIDAD DE EJECUCION 7.2. DE ISLA PLANA.**

**• CARACTERISTICAS GENERALES.-**

SUPERFICIE TOTAL MANZANA..... 1.194,11 m<sup>2</sup>



SUPERFICIE TOTAL VIALES Y APARCAMIENTOS..... 965,85 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL..... 2.159,96 m<sup>2</sup>

**\* APROVECHAMIENTO DE CESION.-**

1) Aprovechamiento patrimonializable:

(90% del aprovechamiento homogeneizado)

$$90\% \times 859,760 = 773,784 \text{ U.V.H.}$$

2) Aprovechamiento homogeneizado UE 7.3.2. de ISLA PLANA: 859,760 U.V.H.

$$\text{CESION (2) - (1) = } 859,76 - 773,784 = 85,976 \text{ U.V.H.}$$

**\* VALOR DEL APROVECHAMIENTO DE CESION E IMPORTE  
CORRESPONDIENTE DE LA URBANIZACION**

Para el cálculo del importe del aprovechamiento de cesión se tienen en cuenta los criterios de valoración aprobados por el Ayuntamiento de Cartagena, por Acuerdo Plenario del 30 de Diciembre de 1.992. y revisadas con fecha 25 Octubre de 2000.

\* Zona 2

\* Valor de la unidad de aprovechamiento homogeneizado, del uso y tipología característico..... 23.342 pts/U.V.H. que equivaldrían a 140,29 Euros/U.V.H.

\* Valor aprovechamiento de cesión

$$85,976 \times 140,29 = 12.061,57 \text{ Euros (1)}$$

\* Costes de urbanización

- Terreno Ondulado.



- Proporción del viario... 44.72 %
- Costo por m<sup>2</sup> de aprovechamiento..... 3.269 Pts (19,65 Euros)
- Costo de urbanización totales..... 42.443,21 Euros
- Costo urbanización correspondiente al Ayuntamiento:

$$10\% \text{ s}/42.443,21 = 4.244,32 \text{ Euros (2)}$$

$$12.061,57 \text{ Euros (1)} - 4.244,32 \text{ (2)} = 7.817,25 \text{ Euros}$$

El costo de las obras de urbanización en U.V.H. atribuible al Ayuntamiento será :

$$7.817,25 / 140.29 / \text{U.V.H.} = 55.72 \text{ U.V.H.}$$

que restado del total de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:

**Total aprovechamiento ayuntamiento... 85,976 U.V.H.**

**Costo de las obras de urbanización..... 30,254 U.V.H.**

-----  
**Total a ceder libre de cargas..... 55.722 U.V.H.**

Cesión que situada en zona de norma Ac1 seria una superficie de:

$$55,722 / 1,00 / 0.4/1.8 = 77,392 \text{ m}^2 \text{ de parcela.}$$

Superficie que no cumpliría con la parcela mínima y seria por tanto inapropiada como cesión, por lo que se oferta la misma en metá lico de **7.817,25 Euros.**

**\* IMPORTE A ENTREGAR AL AYUNTAMIENTO.-**

**7.817,25 Euros.**

**1.12.2.- Resumen de adjudicaciones.**

Finca nº 1 Adjudicada a Promociones PEÑASURS.L., Finca nº 2 Adjudicada Al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, comprometiéndose los propietarios a pagar el 10 % correspondiente al Ayuntamiento y los costos de urbanización de toda la Unidad.



### 1.13.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DE PROVISIONAL

#### 1.13.1.- Estimación de los costes de urbanización.-

De acuerdo con los cálculos realizados anteriormente los costos de urbanización de la Unidad de Ejecución 7.2. del P.E.R.I. de Isla Plana son los siguientes:

\* Costes de urbanización

- Terreno Ondulado
- Proporción del viario..... 44.72 %
- Costos por m<sup>2</sup> de aprovechamiento..... 19,65 Euros
- Costo de urbanización totales..... 42.443,21 Euros

El reparto del importe de los costos de urbanización sobre las fincas resultantes es el siguiente:

FINCA	EDIFICABILIDAD	APROVECH. HOMOGÉNEO	LE CORRESPONDEN EUROS
1	473,63	859,76	23.464,26
<b>TOTAL</b>	<b>473,63</b>	<b>859,76</b>	<b>23.464,26</b>

El importe de los costos de urbanización totales de la unidad de actuación es asumido por Los propietarios de las fincas nº 1 y 2.





### 1.13.2.- Compensación por diferencias de adjudicación.-

La única diferencia en la adjudicación corresponde al Ayuntamiento la cual es asumida por Los propietarios de las fincas nº 1 y 2.

### 1.13.3.- Afecciones totales de las fincas resultantes.-

Los propietarios asumen el pago del 10% del aprovechamiento del Ayuntamiento quedando afectas cada una de las fincas al pago de los costos de urbanización indicados en el apartado anterior.

### 1.14.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS LUCRATIVAS.

Para valorar las fincas resultantes se aplican los criterios municipales aprobados por la Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1.993.

El valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico, según los criterios de valoración aprobados por el Ayuntamiento de Cartagena, por Acuerdo Plenario del 30 de Diciembre de 1.992, es de 140,29 Euros/U.V.H. Este valor se obtuvo por el método residual, en función del importe de repercusión del solar urbanizado sobre la edificación a realizar sobre el mismo.

Por tanto, a dicho importe hay que deducirle el de las obras de urbanización a realizar, que es de 19,65 Euros/m<sup>2</sup> y sería 14,14 Euros/U.V.H., lo que da un valor neto actual de 126,15 Euros./U.V.H.

Aplicando el valor unitario de la U.V.H., se obtienen los siguientes valores para las mismas:

FINCA	LOCALIZACION	EDIF.	APROVECH. HOMOGÉNEO	VALORACION
1	1.194,11	477,64	859,76	108.458,72
<b>TOTAL</b>	1.194,11	477,64	859,76	108.458,72

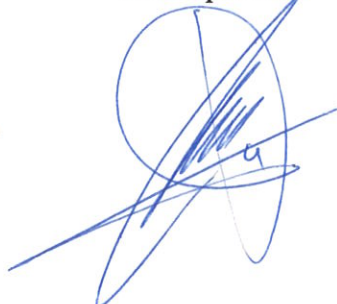


## CONCLUSIÓN

Con la presente memoria, planos y anexos que la acompañan se da por finalizado el presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 7.2. del P.E.R.I. de ISLA PLANA.

Cartagena, NOVIEMBRE de 2004.

El Arquitecto



Fdo. Jose Manuel Conesa Navarro

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha **07-05-2004**  
se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.

Cartagena, **29 DIC. 2004**

El Secretario





*Terreus Isla Plana*

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA C 2945852

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
CARTAGENA N°1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE CARTAGENA-3ª SECCIÓN N°: 59928

DATOS DE LA FINCA

MUNICIPIO: CARTAGENA-3ª SECCION  
RUSTICA: EXPLOTACIÓN AGRICOLA  
DIRECCION: Oteros ISLA PLANA-LOS PUERTOS

con una superficie del terreno de diez áreas, doce centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados,

LINDEROS:

Norte, HEREDEROS DE JUANA MADRID MADRID.  
Sur, JOSE IZQUIERDO MENDEZ.  
Este, CAMINO QUE LA SEPARA DE MAS FINCA DE LA QUE ESTA HA FORMADO PARTE.  
Oeste, TERRENOS DE LAS ESCUELAS.

CUOTA: Cero enteros, por ciento  
N° PH:

TITULARIDAD

TITULAR ACTUAL:

Nombre: JOSE  
Apellidos: MADRID GARCIA  
Titular de: 100%  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
TIPO DERECHO USUFRUCTO  
TITULO: OTROS  
N° PROTOCOLO:  
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.998 LIBRO: 676 FOLIO: 148 FECHA: 15/06/92

TITULAR ACTUAL:

Nombre: MARIANA  
Apellidos: MADRID MARTINEZ  
D.N.I.: 22910941C  
Titular de: 100%  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
CARACTER: PRIVATIVO  
TIPO DERECHO NUDA PROPIEDAD  
TITULO: OTROS  
N° PROTOCOLO:  
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.998 LIBRO: 676 FOLIO: 148 FECHA: 15/06/92

CARGAS

- OTROS:

Los Señores, José Madrid Garcia y esposa imponen a la donataria, Mariana Madrid la prohibición de enajenar o gravar las fincas donadas.

N° PROTOCOLO:  
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.998 LIBRO: 676 FOLIO: 148 FECHA: 15/06/92

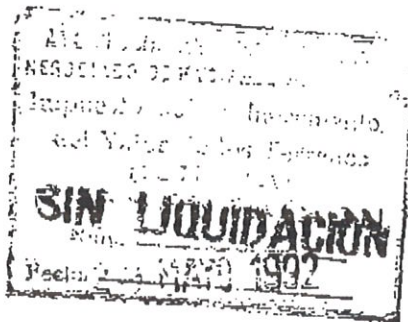
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente al asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Cartagena a 17 de Octubre de 2.002.



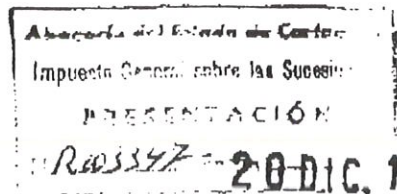
Terreos Isla Plata



Año 1.982

Fecha 9-12-82

Núm. 877



ESCRITURA

de

DONACION DE FINCAS EN NUDA PROPIEDAD

- otorgada por los cónyuges -

DON JOSE MADRID GARCIA Y DOÑA ROSA MARTINEZ ANDREU

- a favor de la hija de ambos -

DOÑA MARIANA MADRID MARTINEZ

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CARTAGENA - 1

Presentado a las 11:00 horas de hoy, asiento 142 del Diario No. Cartagena, 22 Dec. 1982

Rgtº Ent 62-11

ANTE

D. SALVADOR MONTESINOS BUSUTIL

NOTARIO

de

CARTAGENA



Handwritten mark resembling the number 3





0J0380748

CLASE 8ª

le-  
A -  
ien-  
cipa-  
cabi  
ecime  
ana -  
nino -  
mado -  
niente  
uarti -  
is y -  
s y una-  
ros, cua-  
etros  
cincuent

y cinco metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados, -  
constituyendo todo una sola finca que linda: Norte, here-  
deros de Juana Madrid y la de Eusebia Agüera Madrid; -  
Este, dicha Eusebia Agüera Madrid y porción que se donó  
a Don Juan Madrid García; Sur, José Izquierdo Mendez; y al  
Oeste, con terrenos de las Escuelas. -----

Inscripción: Tomo 676-3ª, folio 145, finca 59.928. ---

Título: Donación que le hizo su padre Don Leandro Ma-

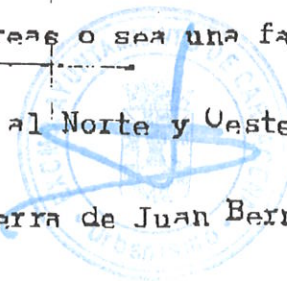
dria Madrid, formalizada en escritura de quince de Octu-  
bre de 1.977, ante el Notario de Fuente-Alamo, Don Jacin-  
to Marin Noarbe. -----

II.-Que a simismo, Da Rosa Martínez Andreu, es dueña de la  
siguientes fincas de carácter privativas: -----

2) Trozo de tierra en diputación de Los Puertos, paraje -  
de Santa Bárbara, de este termino municipal; su cabida es  
de sesenta y siete áreas, once centiáreas o sea una fanega  
con algunos árboles y cañas. Linda al Norte y Oeste,  
con Leandro Martínez Cañavate; Sur, tierra de Juan Berna-

*Estensa XI*

Valor	830
Impuesto	137
Gracia	33
Folio	10751
Inscripción	105
Antes	



23. Provisión de D.N.I. nº 22.910.941. -----

Tienen a mi juicio los comparecientes, capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de DONACION DE FINCAS EN NUDA PROPIEDAD y, a tal fin, -----

-----Exponen. -----

I.- Que Don José Madrid García, es dueño de la siguiente

finca de carácter privativa: -----

1) Trozo de tierra de secano en este término municipal

diputación de Los Puertos, paraje de Isla Plana; su

extensión es de diez áreas, doce centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados. Linda por el Norte, herederos de Juan

Madrid Madrid; Sur, José Izquierdo Mendez; Este, camino

que la separa de más finca de la que ésta ha formado

parte; y al Oeste, con terrenos de las Escuelas. -----

La acabada de describir, es el resto de la siguiente

finca en dicho sitio: -----

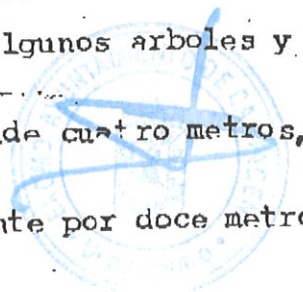
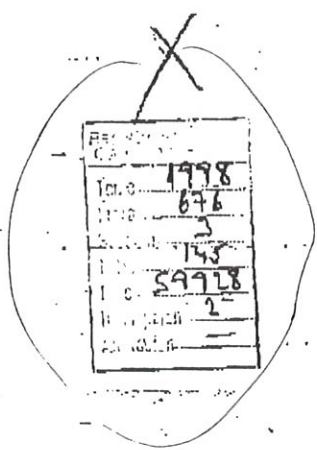
Tierra de secano de cabida tres celemines, una cuartera

de vara y seis estadales, equivalentes a veinte áreas y

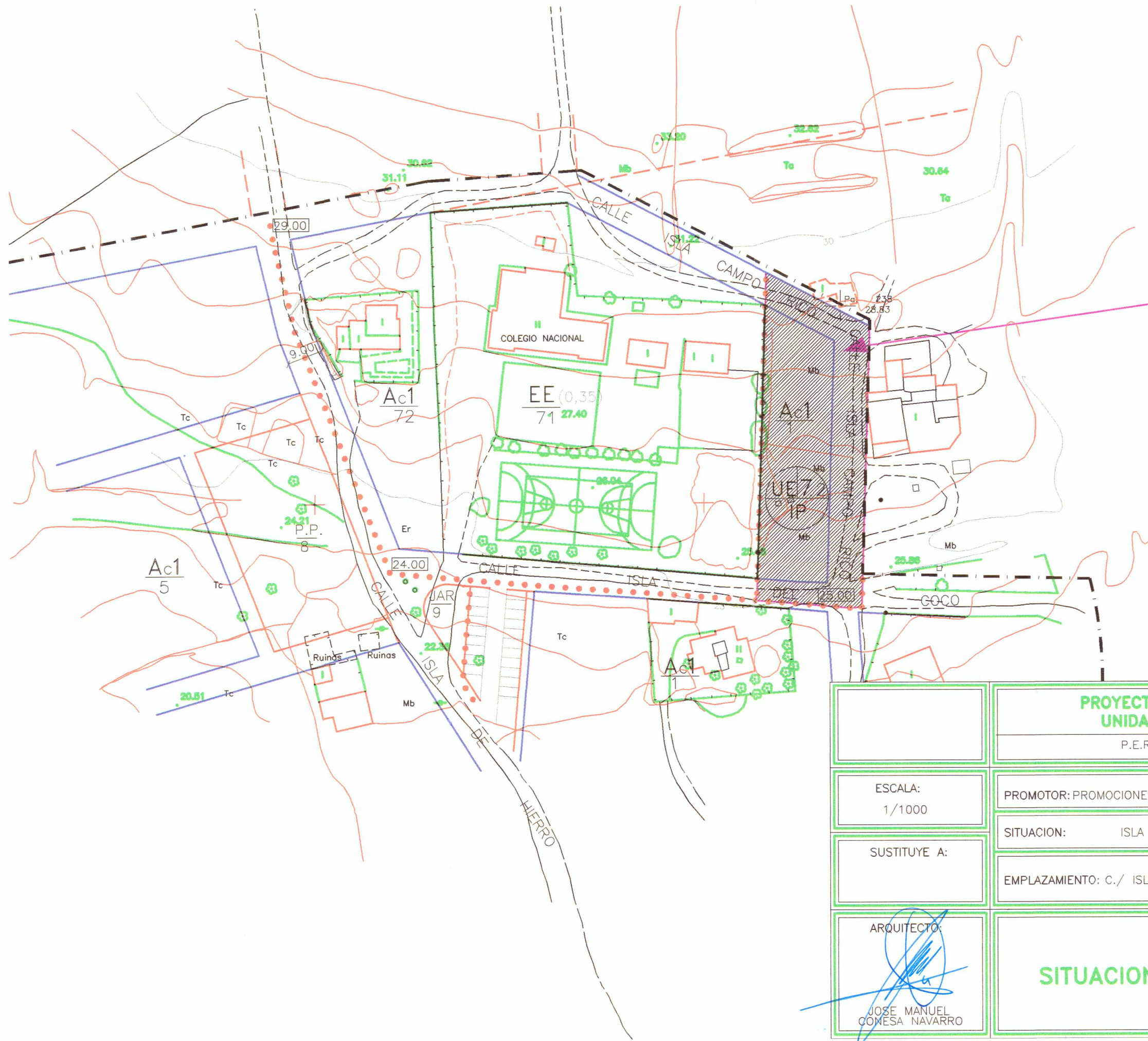
veinticinco centiáreas, contiene algunos árboles y

una casa de veintiocho vigadas, que mide cuatro metros,

veinte y siete centímetros de frente por doce metros



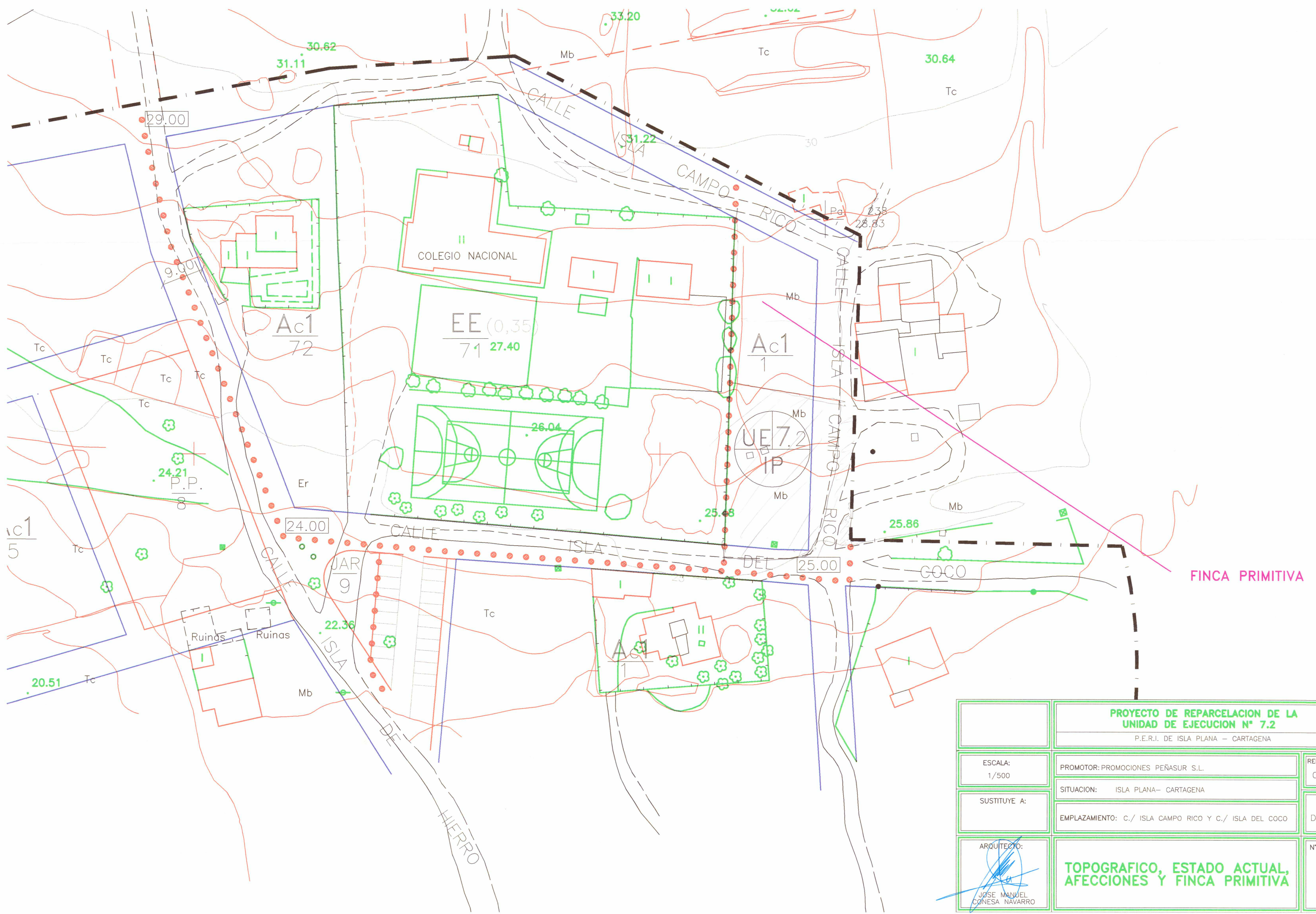




SITUACION

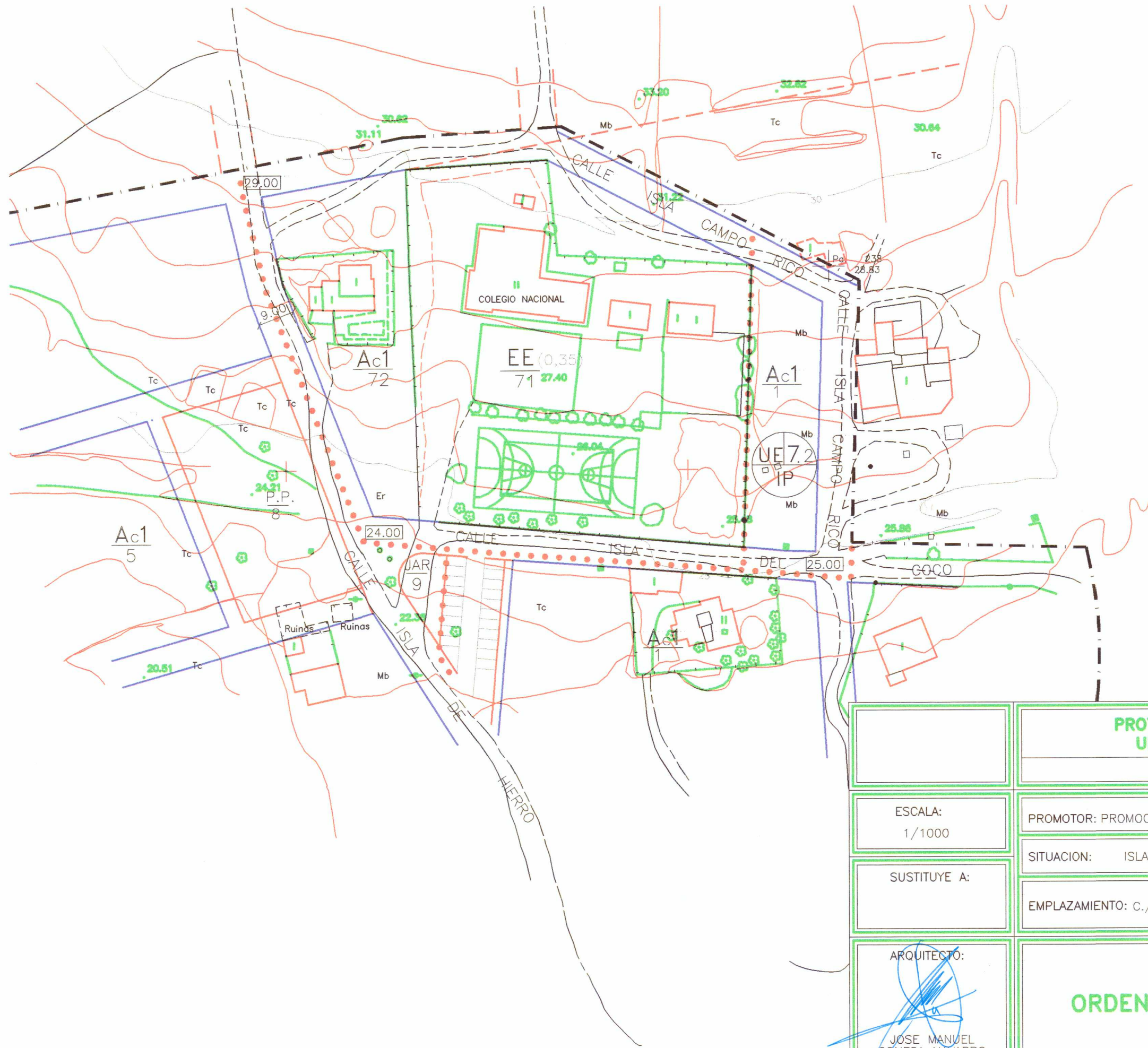
<p><b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 7.2</b></p> <p>P.E.R.I. ISLA PLANA - CARTAGENA</p>		
<p>ESCALA: 1/1000</p>	<p>PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑASUR S.L.</p>	<p>REFERENCIA: C-450</p>
<p>SUSTITUYE A:</p>	<p>SITUACION: ISLA PLANA - CARTAGENA</p>	<p>FECHA DIC 02</p>
<p>ARQUITECTO: <i>[Signature]</i> JOSE MANUEL GOMEZA NAVARRO</p>	<p>EMPLAZAMIENTO: C./ ISLA CAMPO RICO Y C./ ISLA DEL COCO.</p>	<p>N° PLANO <b>1</b></p>
<p><b>SITUACION Y ZONIFICACION</b></p>		



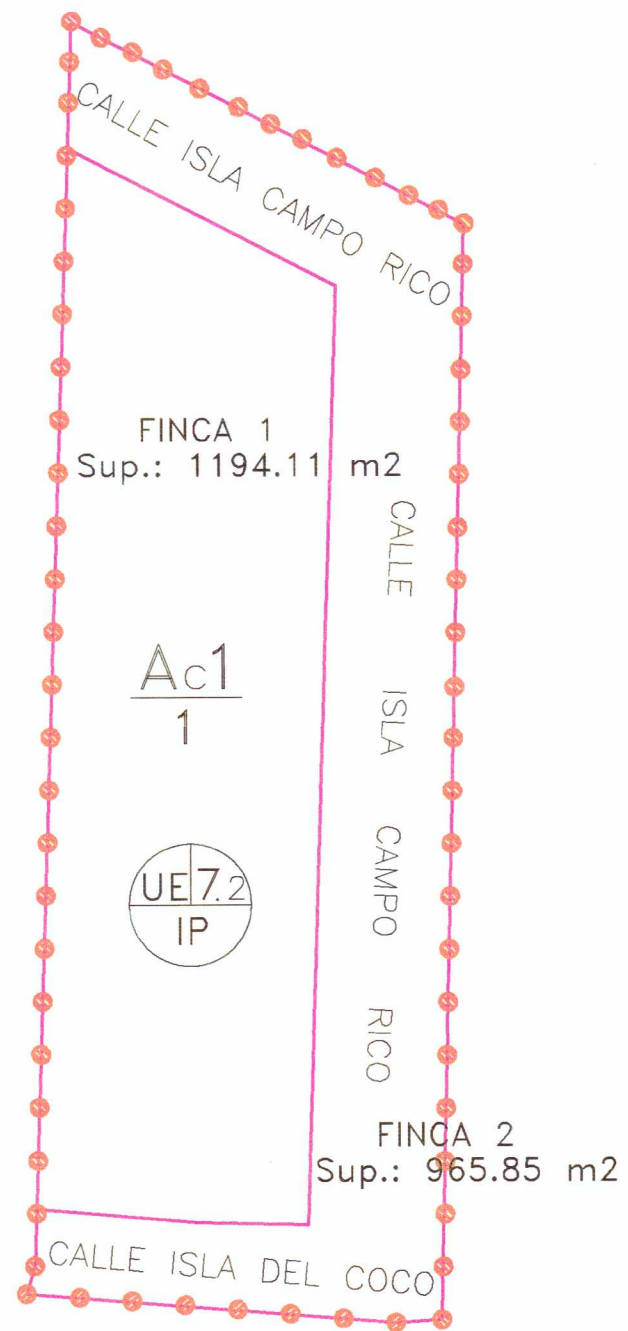


<b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 7.2</b>		
P.E.R.I. DE ISLA PLANA - CARTAGENA		
ESCALA: 1/500	PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑASUR S.L.	REFERENCIA: C-450
SUSTITUYE A:	SITUACION: ISLA PLANA - CARTAGENA	FECHA: DIC-02
ARQUITECTO:  JOSE MANUEL CONESA NAVARRO	EMPLAZAMIENTO: C./ ISLA CAMPO RICO Y C./ ISLA DEL COCO	N° PLANO: <b>2</b>
<b>TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL, AFECCIONES Y FINCA PRIMITIVA</b>		





<b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 7.2</b>		
P.E.R.I. DE ISLA PLANA – CARTAGENA		
ESCALA: 1/1000	PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑASUR S.L.	REFERENCIA: C-450
SUSTITUYE A:	SITUACION: ISLA PLANA- CARTAGENA	FECHA DIC-02
ARQUITECTO:  JOSE MANUEL CONESA NAVARRO	EMPLAZAMIENTO: C./ ISLA DEL COCO Y C./ ISLA CAMPO RICO.	N° PLANO <b>3</b>
<b>ORDENACION DEL P.E.R.I.</b>		



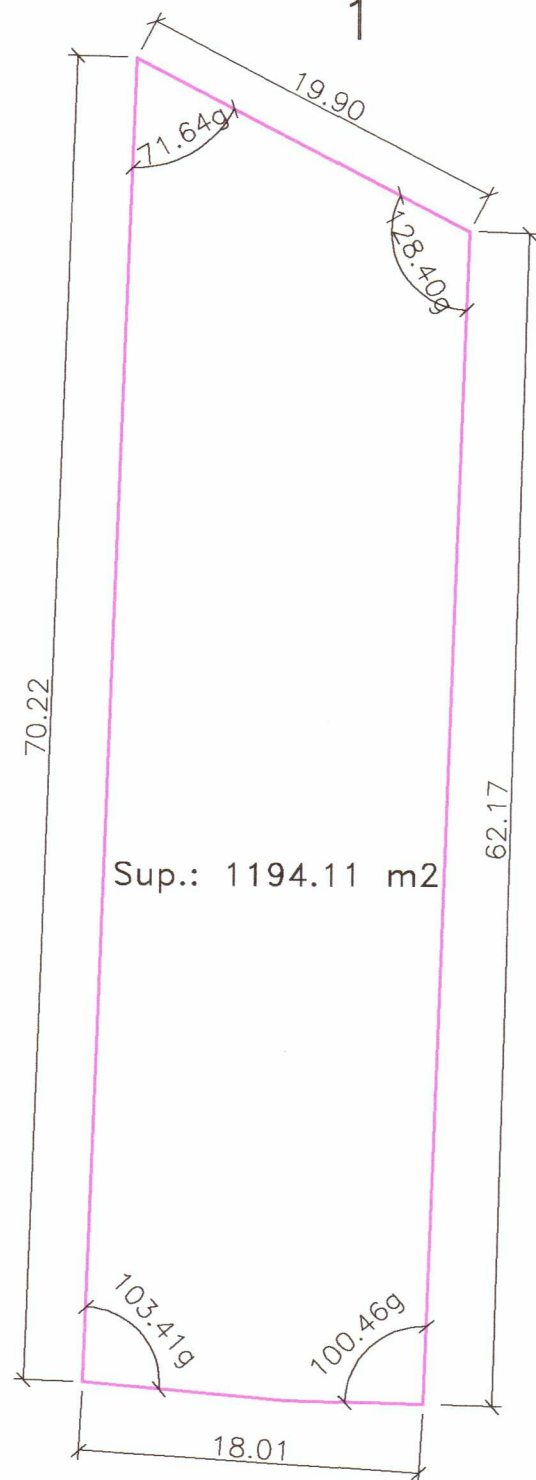
	<b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 7.2</b>	
	P.E.R.I. DE ISLA PLANA – CARTAGENA	
ESCALA: 1/500	PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑASUR S.L.	REFERENCIA: C-450
SUSTITUYE A:	SITUACION: ISLA PLANA– CARTAGENA	FECHA DIC-02
ARQUITECTO:  D. JOSE MANUEL CONESA NAVARRO	EMPLAZAMIENTO: C./ ISLA DEL COCO Y C./ ISLA CAMPO RICO	N° PLANO <b>4</b>
	<b>FINCAS RESULTANTES</b>	



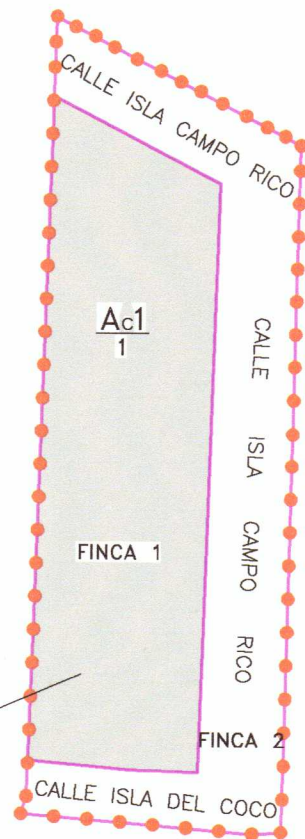
# FINCA 1

Ac1

1




SITUACION



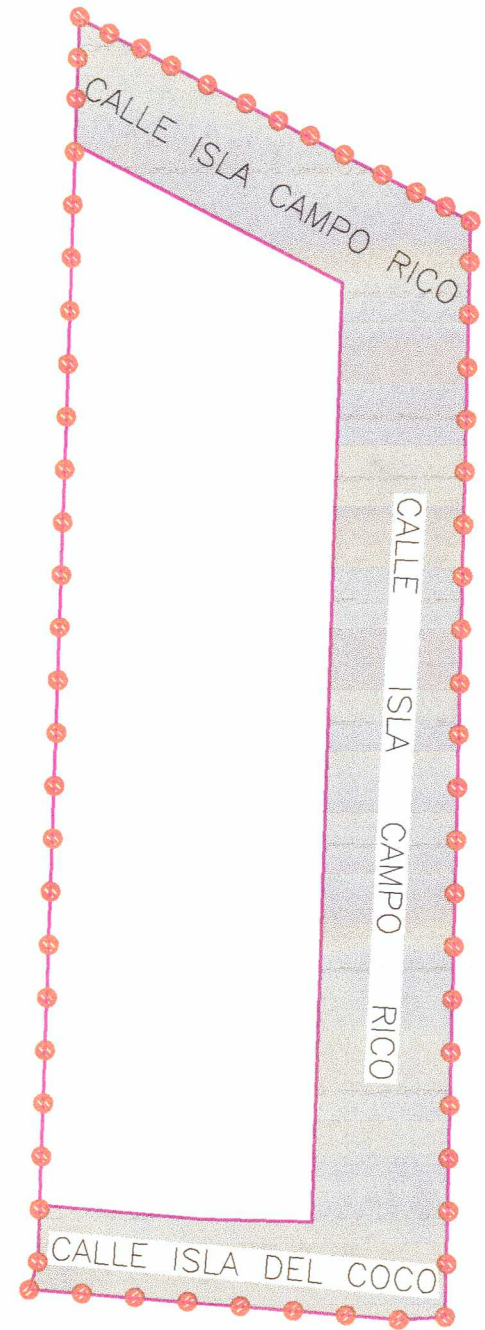
## Ac1 (Grado 1°)

- Parcela minima : 400 m<sup>2</sup>
- Forma de la parcela: Deberá poder inscribirse en ella un círculo de 16 mts., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima
- Índice de edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación máxima: 40 %.
- Edificabilidad total: 477.64 m<sup>2</sup>

## ADJUDICADA A PROMOCIONES PEÑASUR S.L.

<p><b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 7.2</b></p> <p>P.E.R.I. DE ISLA PLANA - CARTAGENA</p>		REFERENCIA:
		C-450
ESCALA:	PROMOTOR:	FECHA:
1/400	PROMOCIONES PEÑASUR S.L.	DIC-02
SUSTITUYE A:	SITUACION:	N° PLANO:
	ISLA PLANA- CARTAGENA	5.1
EMPLAZAMIENTO:	<p><b>CEDULAS URBANISTICAS</b></p>	
C./ ISLA DEL COCO Y C./ ISLA CAMPO RICO		
ARQUITECTO:		
 D. JOSE MANUEL CONESA NAVARRO		

# FINCA 3



**SUPERFICIE VIALES Y APARCAMIENTOS: 965.85 m<sup>2</sup>**

## ADJUDICADA AL EXMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

		<b>PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 7.2</b>	
		P.E.R.I. DE ISLA PLANA – CARTAGENA	
ESCALA: 1/500	PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑASUR S.L.	REFERENCIA: C-450	
SUSTITUYE A:	SITUACION: ISLA PLANA – CARTAGENA	FECHA DIC-02	
ARQUITECTO:  D. JOSE MANUEL CONESA NAVARRO	EMPLAZAMIENTO: C./ ISLA DEL COCO Y C./ ISLA CAMPO RICO	N° PLANO <b>5.2</b>	
<b>CEDULAS URBANISTICAS</b>			