

Valido solamente para la inicial

TITULO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA "U. E. 13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO) DE LOS MOLINOS MARFAGONES

EMPLAZAMIENTO: CTRA. CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS. LOS MOLINOS MARFAGONES - CARTAGENA

PROMOTOR: PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
REPRESENTANTES.- TOMASA Y RAQUEL GUZMÁN PEREZ

RELACION DE DOCUMENTOS

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DOCUMENTO 1 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/4/2010 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 15 de junio de 2010
EL SECRETARIO DE GERENCIA

ANEXOS

- ANEXO I. COPIA DE LAS ESCRITURAS.
- ANEXO II. NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS
- ANEXO III. FOTOCOPIA DEL DNI DE LOS REPRESENTANTES DE LA EMPRESA PROMOTORA Y URBANIZADORA.
- ANEXO IV. FOTOCOPIA DEL CIF DE LA EMPRESA
- ANEXO V. DOCUMENTO DE CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROMOTOR

DOCUMENTO 2 INNECESARIEDAD DE REPARCELACION

PLANOS

- 1a.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL.
- 1b.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO SEGÚN P.G.O.U. NUEVO (APROBACION INICIAL).
- 2. PLANTA GENERAL. TOPOGRÁFICO ACTUAL
- 3. PLANTA GENERAL. RELACION DE PROPIETARIOS.
- 4a.- PLANTA GENERAL. PLANEAMIENTO SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL. SUPERPOSICION CON EL TOPOGRAFICO.
- 4b.- PLANTA GENERAL. PLANEAMIENTO SEGÚN P.G.O.U. NUEVO (APROBACION INICIAL). SUPERPOSICION CON EL TOPOGRAFICO.
- 5a.- PLANTA GENERAL. ADJUDICACIÓN PARCELAS RESULTANTES SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL.
- 5b.- PLANTA GENERAL. ADJUDICACIÓN PARCELAS RESULTANTES SEGÚN P.G.O.U. NUEVO (APROBACION INICIAL).
- 6a.- PLANTA GENERAL. CESION DE VIALES SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL.
- 6b.- PLANTA GENERAL. CESION DE VIALES SEGÚN P.G.O.U. NUEVO (APROBACION INICIAL).
- 7.1.- CEDULAS URBANÍSTICAS. PARCELA 1.1.
PARCELA DE USO PRIVATIVO.

- 7.2.- CEDULAS URBANÍSTICAS. PARCELA 1.2.
PARCELA DE USO MUNICIPAL.
- 7.3.- CEDULAS URBANÍSTICAS. PARCELA 1.3.
PARCELA DE USO PRIVATIVO.
- 7.4.- CEDULAS URBANÍSTICAS. PARCELA 2.1.
PARCELA DE USO PRIVATIVO.
- 7.5.- CEDULAS URBANÍSTICAS. PARCELA 2.2.
PARCELA DE USO PRIVATIVO – SERVICIOS TÉCNICOS.
- 7.6.- CEDULAS URBANÍSTICAS. PARCELA 3.
PARCELA DE USO MUNICIPAL – ZONA VERDE.

TITULO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA "U. E. 13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO) DE LOS MOLINOS MARFAGONES

EMPLAZAMIENTO: CTRA. CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS. LOS MOLINOS MARFAGONES - CARTAGENA

PROMOTOR: PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
REPRESENTANTES.- TOMASA Y RAQUEL GUZMÁN PEREZ

DOCUMENTO 1

PROGRAMA DE ACTUACION

TITULO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA "U. E. 13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO) DE LOS MOLINOS MARFAGONES

EMPLAZAMIENTO: CTRA. CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS. LOS MOLINOS MARFAGONES - CARTAGENA

PROMOTOR: PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
REPRESENTANTES.- TOMASA Y RAQUEL GUZMÁN PEREZ

INDICE

PROGRAMA DE ACTUACION

- 01.- ANTECEDENTES
- 02.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 03.- BASES LEGALES
- 04.- PROMOTOR
- 05.- PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS
- 06.- AMBITO TERRITORIAL
- 07.- SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 08.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN
- 09.- PLAZOS DE EJECUCIÓN
- 10.- GARANTIAS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 11.- COMPROMISO DE GARANTIA
- 12.- CONCLUSIÓN

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

En los planos de zonificación del P. G. O. U. Actual de Cartagena en el núcleo de Los Molinos Marfagones aparece delimitada la Unidad de Actuación U. E. 13-MO, la cual según el P.G.O.U. Nuevo (el cual se encuentra en Aprobación Inicial) pasa a denominarse UMO 13.

Tal como puede verse en el documento de planos de este mismo documento, comprobaremos que los límites de la Unidad de Actuación se han modificado levemente, ya que se ha excluido una de las propiedades incluidas dentro de su ámbito ya que la misma goza de todos los servicios urbanísticos comunes al resto de la pedanía y supone una parte mínima de la superficie de la Unidad. Es por ello que se presenta escrito en el cual el propietario de la misma (Jose Pedro Garcia Zamora) solicita la exclusión del inmueble del perímetro que delimita la Unidad de Actuación, tal cual aparece en este documento, por lo que a partir de ahora no volveremos a hacer referencia a la misma de aquí en adelante considerando que no forma parte de nuestra U.A.

La sociedad propietaria de la mayor parte de las fincas incluidas en el ámbito de esta Unidad de Actuación (Procostas e Inversiones, s.l.), ha llegado a un acuerdo con el propietario del resto de fincas (Jose Maria Navarro Corbalan), para poder realizar las gestiones necesarias en la U.A. para conseguir el fin que el P. G. O. U. de Cartagena establece, a cambio de que en la reparcelación y adjudicación de las parcelas resultantes del proceso urbanizador en la Unidad de Actuación, le sea adjudicada a dicho propietario, la porción de terreno que resulte necesaria y enclavada colindante con las viviendas existentes en las parcelas de su propiedad dentro de la Unidad, que le permita conservar para su parcela resultante, la edificabilidad de que goza actualmente en sus viviendas existentes.

Tal acuerdo aparece reflejado en una de las escrituras de compraventa que la sociedad realizó al adquirir la mayor parte de los terrenos ubicados dentro de la Unidad de Actuación y que eran propiedad de Jose Maria Navarro Corbalan. En la misma también queda estipulado que la sociedad corra con todos los gastos derivados de la urbanización, incluida la parte de la parcela que seguira siendo propiedad de Jose Maria Navarro Corbalan, a cambio de que el mismo se comprometa a no realizar actividad alguna que impida o dificulte la realización de las actuaciones que considere oportunas la sociedad, para el mejor cumplimiento de la Unidad de Actuación, en su totalidad. Por lo tanto a partir de ahora, en este documento utilizaremos el término "propietario y/o promotor" para referirnos a la sociedad urbanizadora (Procostas e Inversiones, s.l.).

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de este documento es el de unificar en uno solo el Programa de Actuación y el Proyecto de Inneceparidad de Reparcelación para una mayor celeridad en la tramitación ante los distintos Organismos.

3.- BASES LEGALES

El presente documento de Programa de Actuación se redacta de acuerdo a la normativa vigente en materia de suelo, a saber:

Ley 1/2005, de 10 de Junio, del Suelo de la Region de Murcia.

Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.



Con la presentación de este documento, el propietario, hace uso del derecho que le asiste de presentar su propuesta de **Plan de Actuación**.

4.- PROMOTOR.

El promotor es la sociedad "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L." C.I.F. nº B-30771554, con domicilio en la calle Carlos III, nº 10, bajo - Cartagena, cuyas representantes legales son Dña. Tomasa y Dña. Raquel Guzmán Perez con D.N.I. 22939707-J y 22960569-Z respectivamente, y con el mismo domicilio a estos efectos que la sociedad.

5.- PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

El propietario de las fincas que suponen la mayoría de superficie de la Unidad de Actuación es igualmente la sociedad "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L." C.I.F. nº B-30771554, con domicilio en la calle Carlos III, nº 10, bajo - Cartagena, cuyas representantes legales son Dña. Tomasa y Dña. Raquel Guzmán Perez con D.N.I. 22939707-J y 22960569-Z respectivamente, y con el mismo domicilio a estos efectos que la sociedad.

El resto de fincas son propiedad de Jose Maria Navarro Corbalan, y tal como indicábamos en los antecedentes de esta memoria, ha llegado a un acuerdo con la sociedad propietaria del resto de fincas para que esta sea la urbanizadora unica de la Unidad de Actuación objeto de este documento. Por consiguiente y a todos los efectos la gestion se tramitara como **INNECESARIEDAD DE REPARCELACION** para simplificar tramites y plazos.

6.- AMBITO TERRITORIAL.

El ambito territorial de esta Unidad de Actuacion de Los Molinos Marfagones coincide prácticamente con las 4 fincas aportadas por los dos propietarios, denominadas fincas A y B (propiedad de Jose Maria Navarro Corbalan) y fincas C y D (propiedad de Procostas e Inversiones, s.l.).

La finca denominada C, es la que en su escritura describe el acuerdo expuesto en el apartado 1 de esta memoria, entre los dos propietarios de las fincas incluidas dentro del ambito de la Unidad de Actuación.

Según esto la descripción literal de las fincas es la siguiente:

FINCA A:

Vivienda en planta baja, que ocupa una superficie construida de ciento setenta y siete metros cuadrados, distribuida en varias dependencias y patio descubierta a su espalda. El solar donde se asienta ocupa una superficie de doscientos treinta y tres metros cuadrados.

LINDA: derecha, finca que figura con el numero cuarenta y tres y carretera de Mazarron; izquierda, finca que figura con el numero treinta y nueve y carretera de Mazarron; y fondo, finca que figura con el numero 39-D y carretera de Mazarron.

INSCRIPCIÓN.- Tomo 2.450, libro 838, folio27, finca numero 71.836.

FINCA B:

Trozo de terreno, sito en la Diputacion de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, de este termino municipal. Tiene una superficie de quinientos cuarenta y tres metros cuadrados, dentro de cuya superficie existe una casa en planta baja, distribuida en diferentes dependencias, que ocupa una superficie de trescientos noventa y siete metros cuadrados.

LINDA: Norte, Carretera de Mazarron; Sur y Este, finca segregada; y Oeste, propiedad de Antonio Castillo.

INSCRIPCIÓN.- Tomo 2.793, libro 1.007, folio 92, finca registral numero 79.165.

- La superficie real de edificación existente en la actualidad dentro de la superficie de esta finca no se corresponde con la indicada en la escritura de la misma (397,00m²), sino que se corresponde con la superficie de la vivienda existente en la finca registral 71.838 (277,00m²), que era una de las fincas originarias de la agrupación con la que se creó la finca B existente actualmente.

FINCA C:

RUSTICA.- Trozo de tierra de secano, de cabida, según título, de veintitrés áreas, sesenta y tres centiareas, si bien medición catastral arroja una superficie de dos mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados (2.765,00 m²).

Conforme a los artículos 207 y 229 del Decreto 118/1973, de 12 de Enero, se hace constar que se encuentra en trámite el expediente de Concentración Parcelaria afectante a los sectores Hidráulicos XV, XVI, XVII y XVIII del Termino Municipal de Cartagena.

Linda: Norte con carretera de Mazarrón y casa de Jose Maria Navarro Corbalán; Este, Antonio Segado; Sur, Fulgencio García Sánchez, Juan Madrid Sánchez y Pablo Soto Segado; y Oeste, Andres Navarro Cervantes.

Inscripción: Al libro 840, tomo 2.455, folio 190, Finca registral número 71.643, sección 3ª del Registro de la Propiedad de Cartagena número 1.

FINCA D:

URBANA.- Trozo de tierra de secano, de cabida veintiocho áreas, cincuenta y siete centiareas, igual a cinco celemines y cinco estadales, situada en la Diputación de la Magdalena, de este término municipal de Cartagena, lugar conocido por los Marfagones. Tiene derecho a parte de pozo.

Linda: Al Norte, Pablo Soto García; Este, de Josefa Moreno Segado; Sur, con mas de donde procede adquirido por Don Ramon Madrid Garcia y Antonio Soto Garcia.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Cartagena nº 1, al tomo 2557, libro 843, folio 60, sección 3ª, finca 34.447.

REFERENCIA CATRAL.- 3265926XG7636N0001GE.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación adoptado para esta U.A. es el de Concertación Directa.

8.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Los gastos de urbanización estimados en esta U.A. son de 155.101,18€.

Estos gastos se irán invirtiendo según el Programa de trabajo establecido en su momento en el proyecto de urbanización que orientativamente será el siguiente:

PROGRAMA DE TRABAJO . OBRAS DE URBANIZACIÓN

Relacion de capitulos	MES 1º	MES 2º	MES 3º	MES 4º	MES 5º	MES 6º	TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	9.300,00						9.300,00
SANEAMIENTO YALCANTARILLADO		13.500,00	13.500,00				27.000,00
ABASTECIMIENTO DE AGUA				13.040,00			13.040,00
ELECTRICIDAD					9.300,00		9.300,00
TELECOMUNICACIONES					9.300,00		9.300,00
ALUMBRADO PUBLICO					14.200,00	14.200,00	28.400,00
PAVIMENTOS, FIRMES Y ACERAS		11.000,00		11.000,00		13.672,82	35.672,82
SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRAS	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	7.800,00
ZONAS VERDES					7.644,18	7.644,18	15.288,36
TOTAL URBANIZACION	10.600,00	25.800,00	14.800,00	25.340,00	34.100,00	29.172,82	155.101,18

9.-PLAZOS DE EJECUCION.

El tiempo previsto para la total ejecución de las obras se estima en 6 meses.

10.- GARANTIAS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El promotor de la gestion y "urbanizador" de esta Unidad de Actuación tiene suficiente capacidad economica y financiera para llevar a cabo las obras de urbanización que se requieren. Para ello aportamos un certificado de la entidad bancaria con la que trabaja en el que se garantiza esta exigencia de la Ley.

11.- COMPROMISO DE GARANTIA. AVAL BANCARIO

Como garantia de la capacidad economica y financiera indicada en el apartado anterior e igualmente exigencia de la Ley, se aporta un aval bancario en el que se avala el 10% de los gastos de urbanización de esta Unidad de Ejecución.

12.- CONCLUSIÓN.

Con todo lo expuesto, se estima haber dado cumplimiento a lo establecido en la Ley del Suelo de la Region de Murcia y el Reglamento de Gestión Urbanística, y tras deseo del propietario de la Unidad de Actuación objeto de este documento de ceder al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la superficie destinada a viales y zonas verdes en toda la Unidad, de acuerdo con el planeamiento municipal actual y el nuevo en fase de aprobación inicial, se presenta este Programa de Actuacion conjuntamente con el proyecto de Innecesariedad de Reparcelación al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su aprobación si procede.

Cartagena, Junio de 2009.

El promotor: **PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.**
(Repr.: Dña. Tomasa y Raquel Guzman Perez)
D. Jose Maria Navarro Corbalan



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/4/2010 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 15 de Junio de 2010

EL SECRETARIO DE GERENCIA

TITULO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA "U. E. 13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO) DE LOS MOLINOS MARFAGONES

EMPLAZAMIENTO: CTRA. CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS. LOS MOLINOS MARFAGONES - CARTAGENA

PROMOTOR: PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
REPRESENTANTES.- TOMASA Y RAQUEL GUZMÁN PEREZ

DOCUMENTO 2

INNECESARIEDAD DE REPARCELACION

TITULO: INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LA "U. E. 13-MO"
(P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO) DE LOS
MOLINOS MARFAGONES

EMPLAZAMIENTO: CTRA. CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS
CASTILLAS. LOS MOLINOS MARFAGONES - CARTAGENA

PROMOTOR: PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
REPRESENTANTES.- TOMASA Y RAQUEL GUZMÁN PEREZ

INDICE

INNECESARIEDAD DE REPARCELACION

- 01.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 02.- OBJETO Y AMBITO
- 03.- NORMATIVA DE APLICACIÓN. JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD.
- 04.- FINCAS APORTADAS
- 05.- CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION.
- 06.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO
- 07.- LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA AL
AYUNTAMIENTO PARA DOMINIO PUBLICO
- 08.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL
- 09.- ADJUDICACION DE FINCAS
- 10.- CONCLUSION

INNECESARIEDAD DE REPARCELACION

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

La Unidad de Actuación objeto de este proyecto se encuentra ubicada a la entrada del núcleo urbano de Los Molinos Marfagones, lindando al Norte con la Carretera de Cartagena a Mazarron que atraviesa este núcleo y al Sur, Este y Oeste con suelo urbano consolidado de Los Molinos Marfagones.

La topografía del terreno que la comprende esta en clara pendiente de Sur a Norte, tal y como puede apreciarse en el topografico reflejado en los planos de este proyecto.

Las calles que atraviesan esta U.A. mantienen la trama urbana de este núcleo que es bastante regular. La intención de gestionar y urbanizar este suelo viene dada por la necesidad en la zona de suelo urbano y la sencillez de la tramitación ya que se trata de terrenos de solo dos propietarios donde la sociedad propietaria de la mayor parte de las fincas incluidas en el ambito de esta Unidad de Actuación (Procostas e Inversiones, s.l.), ha llegado a un acuerdo con el propietario del resto de fincas (Jose Maria Navarro Corbalan), para poder realizar las gestiones necesarias en la U.A. para conseguir el fin que el P. G. O. U. de Cartagena establece, a cambio de que en la reparcelacion y adjudicación de las parcelas resultantes del proceso urbanizador en la Unidad de Actuación, le sea adjudicada a dicho propietario, la porcion de terreno que resulte necesaria y enclavada colindante con las viviendas existentes en las parcelas de su propiedad dentro de la Unidad, que le permita conservar para su parcela resultante, la edificabilidad de que goza actualmente en sus viviendas existentes. Tal acuerdo aparece reflejado en una de las escrituras de compraventa que la sociedad realizo al adquirir la mayor parte de los terrenos ubicados dentro de la Unidad de Actuación y que eran propiedad de Jose Maria Navarro Corbalan. En la misma tambien queda estipulado que la sociedad correra con todos los gastos derivados de la urbanización, incluida la parte de la parcela que seguira siendo propiedad de Jose Maria Navarro Corbalan, a cambio de que el mismo se comprometa a no realizar actividad alguna que impida o dificulte la realización de las actuaciones que considere oportunas la sociedad, para el mejor cumplimiento de la Unidad de Actuación, en su totalidad por lo tanto la gestion de la misma se limita a este proyecto de innecesariedad de reparcelacion.

2.- OBJETO Y AMBITO

El objeto del presente Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación es por una parte justificar dicha innecesariedad y por otra la gestión de la Unidad de Actuación objeto del mismo, expresando la localización de las parcelas edificables resultantes de la actuación urbanística; la localización de las parcelas a entregar al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que por ministerio de la ley le corresponde, lo cual se materializa mediante la localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con las reservas que establece dicho Plan General para espacios libres y viales de uso y dominio público. Con esta finalidad, se efectúa una descripción de las parcelas resultantes de la actuación, con indicación de su procedencia y valoración, así como las servidumbres a extinguir, a efecto de la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

El ámbito territorial que abarca es por tanto el de la Unidad de Actuación U.E. 13-MO (según el actual P.G.O.U. de Cartagena) o UMO 13 (según el nuevo P.G.O.U. de Cartagena, el cual se encuentra en su aprobación inicial) de Los Molinos Marfagones, situada en la parte Este de dicho núcleo urbano, lindando al Norte con la Carretera de Cartagena a Mazarron y al Sur, Este y Oeste con suelo urbano consolidado.



3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN. JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD.

Para la redacción del presente Proyecto, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en el articulado vigente del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo del 92 (R.D.L. 1/1992) y, subsidiaria y/o complementariamente, en virtud de lo establecido en la Disposición Final Tercera, de la citada Ley regional, en el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3.288/79 y en el R.D. 1093/97 de Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Este proyecto se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, tanto del actual, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 9 de abril de 1987 y publicado el día 14 del mismo mes y año, como del nuevo el cual se encuentra en su aprobación inicial,. El sistema de gestión que se establece para nuestra Unidad de Actuación es el de **CONCERTACION DIRECTA**.

Está suficiente acreditado que la mayoría de los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Actuación, excepto los terrenos públicos existentes, pertenecen al propietario que ha presentado el Programa de Actuación, el cual es la sociedad "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L." C.I.F. nº B-30771554, con domicilio en la calle Carlos III, nº 10, bajo - Cartagena, cuyas representantes legales son Dña. Tomasa y Dña. Raquel Guzmán Perez con D.N.I. 22939707-J y 22960569-Z respectivamente, y con el mismo domicilio a estos efectos que la sociedad.

Procede por tanto la declaración de **Innecesariedad de la Reparcelación**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 de la LSRM, limitándonos en este proyecto a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria, según las reservas que establece el Plan General, así como la descripción de las fincas integrantes y las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en las que se sitúa el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

El presente proyecto se ha redactado por instancia de la sociedad "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.", como Urbanizador de la Unidad de Actuación, dado que asume dicho papel ante el Ayuntamiento, en lo concerniente a las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

Conforme a lo establecido en el artículo nº 177 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y subsidiaria y complementariamente en el artículo nº 122, en relación con el nº 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, 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 Actuación, 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 le corresponde.

De conformidad con el artículo 13.4 del R.D. 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, expresamente se solicita que la afección no surtirá efectos respecto a acreedores hipotecarios posteriores, cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar los créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización y edificación.

- 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.
- La extinción de las servidumbres que resulten incompatibles con el planeamiento

De acuerdo con lo establecido en el artículo 177.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en virtud de lo dispuesto en los artículos 159 y 170 del TRLS del 92 y el 171 del R.G.U., las transmisiones de terrenos y las adjudicaciones que contiene el presente Proyecto de Innecesariedad 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.

Igualmente, para la inscripción de las fincas resultantes y la anotación de sus afecciones y cargas, se estará a lo dispuesto en el artículo 169, en relación con el 310 del TRLS del 92 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como para la extinción de los derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento.

4.- FINCAS APORTADAS.

Dentro de la delimitación de la Unidad de Actuación, se contemplan cuatro fincas privadas, así como la parte de viarios propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, que quedan incluidos dentro de sus límites.

4.1.- DESCRIPCION.

Finca A.- Propiedad de D. Jose Maria Navarro Corbalan.

Vivienda en planta baja, que ocupa una superficie construida de ciento setenta y siete metros cuadrados, distribuida en varias dependencias y patio descubierto a su espalda. El solar donde se asienta ocupa una superficie de doscientos treinta y tres metros cuadrados según título y doscientos veintitrés con ochenta y dos metros cuadrados (223,82m²) según reciente medición.

LINDA: derecha, finca que figura con el número cuarenta y tres y carretera de Mazarrón; izquierda, finca que figura con el número treinta y nueve y carretera de Mazarrón; y fondo, finca que figura con el número 39-D y carretera de Mazarrón.

INSCRIPCIÓN.- Tomo 2.450, libro 838, folio 27, finca número 71.836.

CARGAS.- Libre de cargas.

Titulares: D. Jose Maria Navarro Corbalan, con D.N.I.: 22.987.590-X, casado en régimen de gananciales con Dña. Maria Dolores Gonzalez Garcia, con D.N.I.: 22.976.109-Y y domicilio en C/Mayor, 39 de Los Molinos Marfagones.

Aporta un 3,74% de los derechos de la reparcelación.

— No coincide con feofrancia

Finca B.- Propiedad de D. Jose Maria Navarro Corbalan.

Trozo de terreno, sito en la Diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, de este término municipal. Tiene una superficie de quinientos cuarenta y tres metros cuadrados según título y cuatrocientos setenta y siete con ocho metros cuadrados (477,08m²) según reciente medición, dentro de cuya superficie existe una casa en planta baja, distribuida en diferentes dependencias, que ocupa una superficie de trescientos noventa y siete metros cuadrados según título y doscientos setenta y siete metros cuadrados (277,00m²) según medición actual.

LINDA: Norte, Carretera de Mazarrón; Sur y Este, finca segregada; y Oeste, propiedad de Antonio Castillo.

INSCRIPCIÓN.- Tomo 2.793, libro 1.007, folio 92, finca registral número 79.165.

CARGAS.- Libre de cargas.

Titulares: D. Jose Maria Navarro Corbalan, con D.N.I.: 22.987.590-X, casado en régimen de gananciales con Dña. Maria Dolores Gonzalez Garcia, con D.N.I.: 22.976.109-Y y domicilio en C/Mayor, 39 de Los Molinos Marfagones.

Aporta un 7,96% de los derechos de la reparcelación.

→ faltan cargas → hipoteca a ANAURCIA



Finca C.- Propiedad de PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.

RUSTICA.- Trozo de tierra de secano, que tiene una superficie de dos mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados (2.765,00 m²) según medición catastral y dos mil quinientos ochenta y uno con treinta y seis metros cuadrados (2.581,36m²) según reciente medición.

Conforme a los artículos 207 y 229 del Decreto 118/1973, de 12 de Enero, se hace constar que se encuentra en trámite el expediente de Concentración Parcelaria afectante a los sectores Hidráulicos XV, XVI, XVII y XVIII del Termino Municipal de Cartagena.

Linda: Norte con carretera de Mazarron y casa de Jose Maria Navarro Corbalan; Este, Antonio Segado; Sur, Fulgencio Garcia Sánchez, Juan Madrid Sánchez y Pablo Soto Segado; y Oeste, Andres Navarro Cervantes.

Inscripción: Al libro 840, tomo 2.455, folio 190, Finca registral numero 71.643, seccion 3ª del Registro de la Propiedad de Cartagena numero 1.

CARGAS.- Libre de cargas.

Titular: "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L." (UNIPERSONAL), de nacionalidad española, con C.I.F.: B-30771554, domicilio en C/Carlos III, 10 Bajo de Cartagena y escritura de constitución autorizada el 21-11-2003 al numero 2.174 de protocolo e inscrita al registro mercantil de Murcia al Tomo 2033, Folio 82, Hoja MU-43.975, Inscripción 1ª.

Aporta un 43,08% de los derechos de la reparcelación.

*del folio D, Cabo
Folios de Simon ?*

Finca D.- Propiedad de PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.

URBANA.- Trozo de tierra de secano, de cabida veintiocho areas, cincuenta y siete centiareas, igual a cinco celemines y cinco estadales según título y dos mil setecientos nueve con un metros cuadrados (2.709,01m²) según reciente medición, situada en la Diputación de la Magdalena, de este termino municipal de Cartagena, lugar conocido por los Marfagones. Tiene derecho a parte de pozo.

Linda: Al Norte, Pablo Soto Garcia; Este, de Josefa Moreno Segado; Sur, con mas de donde procede adquirido por Don Ramon Madrid Garcia y Antonio Soto Garcia.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Cartagena nº 1, al tomo 2557, libro 843, folio 60, seccion 3ª, finca 34.447.

REFERENCIA CATRAL.- 3265926XG7636N0001GE.

CARGAS.- Libre de cargas.

Titular: "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L." (UNIPERSONAL), de nacionalidad española, con C.I.F.: B-30771554, domicilio en C/Carlos III, 10 Bajo de Cartagena y escritura de constitución autorizada el 21-11-2003 al numero 2.174 de protocolo e inscrita al registro mercantil de Murcia al Tomo 2033, Folio 82, Hoja MU-43.975, Inscripción 1ª.

Aporta un 45,22% de los derechos de la reparcelación.

Finca E.- Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Suelo publico existente con una superficie de cuatrocientos trece con un metros cuadrados (413,01m²) según reciente medición.

Linda: Al Norte, Procostas e Inversiones, s.l.; Este y Sur, C/Camino a Las Castillas; y Oeste, C/Virgen del Pino.

4.2.- RESUMEN DE SUPERFICIES.

Según la medición realizada mediante estudio topografico de la Unidad de Actuación, las superficies de la misma son las siguientes:

- Superficie ambito Unidad de Actuación ----- 6.404,28m²
- Superficie terrenos privados ----- 5.991,27m²
- Superficie terrenos publicos ----- 413,01m²

Los terrenos privados y públicos indicados en el apartado anterior, corresponden con la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación estudiada, según el cuadro reflejado a continuación:



FINCA PRIVADA	SUPERF. TOTAL DE LA FINCA SEGÚN ESCRITURAS	SUPERF. SEGÚN RECIENTE MEDICION (TOPOGRAFICO)	PORCENTAJE DERECHOS REPARCELACION
FINCA A	233,00m2	223,82m2	3,74%
FINCA B	543,00m2	477,08m2	7,96%
FINCA C	2.765,00m2	2.581,36m2	43,08%
FINCA D	2.857,00m2	2.709,01m2	45,22%
TOTAL PRIVADO	6.398,00m2	5.991,27m2	100,00%
FINCA PUBLICA			
FINCA E		413,01m2	
TOTAL FINCAS		6.404,28m2	

5.- CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

Las superficies consideradas de la Unidad de Actuación de Los Molinos Marfagones son las resultantes de los datos tomados mediante un estudio topografico realizado recientemente en la misma.

5.1.- SUPERFICIES RESULTANTES SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL.

Nº PARCELA	NORMA	USO	SUPERFICIE	SUP.EDIFICABLE
1.1	Vu1	Residencial Unifamiliar	700,89 m2	490,62 m2
1.2	Vu1	Residencial Unifamiliar	442,77 m2	309,94 m2
1.3	Vu1	Residencial Unifamiliar	442,09 m2	309,46 m2
2.1	Vu1	Residencial Unifamiliar	2.841,99 m2	1.989,39 m2
2.2	---	Servicios Tecnicos	22,14 m2	---
3	---	Zona Verde	427,18 m2	---
TOTAL			4.877,06 m2	3.099,41 m2

5.2.- SUPERFICIES RESULTANTES SEGÚN P.G.O.U. NUEVO (APROBACION INICIAL).

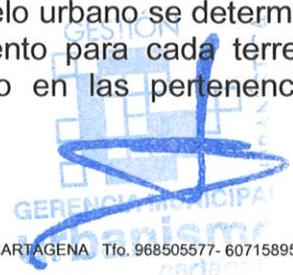
Nº PARCELA	NORMA	USO	SUPERFICIE	SUP.EDIFICABLE
1.1	R.V1	Residencial Unifamiliar	700,89 m2	630,80 m2
1.2	R.V1	Residencial Unifamiliar	442,77 m2	398,49 m2
1.3	R.V1	Residencial Unifamiliar	442,09 m2	397,88 m2
2.1	R.V1	Residencial Unifamiliar	2.841,99 m2	2.557,79 m2
2.2	---	Servicios Tecnicos	22,14 m2	---
3	---	Zona Verde	427,18 m2	---
TOTAL			4.877,06 m2	3.984,96 m2

6.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto, siendo el resto de cesión al municipio, de conformidad con lo preceptuado en el Art. 14.2, de la Ley 6/1998.

6.1.- CONDICIONES GENERALES

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 6/98, el valor del suelo urbano se determina por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las pertenencias catastrales.



No conociéndose el citado valor básico aplicable, se adopta como criterio de valoración el 20% del valor de venta de la edificabilidad máxima permitida en la parcela según el índice de edificabilidad que tenga la norma que le sea de aplicación.

6.2.- PARAMETROS DE VALORACION.

De los datos tomados mediante estudio topografico de la Unidad de Actuación:

Superficie total de la U. A. 6.404,28m²
Superficie destinada a parcelas lucrativas 4.427,74m²

De esta superficie el 10% (442,77m²) serán adjudicados al Ayuntamiento de Cartagena, estando dicha superficie situada en la parcela resultante 1.2 tal y como puede observarse en el apartado 9 de este mismo documento.

7.- LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO PARA DOMINIO PUBLICO.

- Espacios Libres (Zona Verde) – PARCELA 3 ----- 427,18 m²
- Viales y Aparcamientos ----- 1.527,22 m²

8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DE PROVISIONAL

8.1.- ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION E INDEMNIZACIONES.

De acuerdo con las características de la Unidad de Actuación, el importe estimado para las obras de urbanización, incluyendo las obras propiamente dichas mas las indemnizaciones por la extinción de las edificaciones, cultivos e instalaciones, es el siguiente:

* Costes de urbanización

Los costes de urbanización se han estimado en función del importe del módulo que tiene establecido el Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia para los proyectos de urbanización, que es de 79,36 €/m² de suelo a urbanizar.

Valor unitario ejecución material 79,36 €/m²

- Costo total de la urbanización:

$$1.954,40 \times 79,36 = 155.101,18 \text{ €}$$

PROGRAMA DE TRABAJO . OBRAS DE URBANIZACIÓN

Relacion de capitulos	MES 1º	MES 2º	MES 3º	MES 4º	MES 5º	MES 6º	TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	9.300,00						9.300,00
SANEAMIENTO YALCANTARILLADO		13.500,00	13.500,00				27.000,00
ABASTECIMIENTO DE AGUA				13.040,00			13.040,00
ELECTRICIDAD					9.300,00		9.300,00
TELECOMUNICACIONES					9.300,00		9.300,00
ALUMBRADO PUBLICO					14.200,00	14.200,00	28.400,00
PAVIMENTOS, FIRMES Y ACERAS		11.000,00		11.000,00		13.672,82	35.672,82
SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRAS	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	7.800,00
ZONAS VERDES					7.644,18	7.644,18	15.288,36
TOTAL URBANIZACION	10.600,00	25.800,00	14.800,00	25.340,00	34.100,00	29.172,82	155.101,18

El coste total de las obras de urbanización serán asumidos por el Urbanizador.

*** Indemnizaciones por edificaciones, cultivos e instalaciones y extinción de servidumbres:**

No existen edificaciones ni instalaciones a indemnizar.

9.- ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

PARCELA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE DERECHOS REPARCELACION (SEGÚN FINCAS APORTADAS)	PORCENTAJE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (ANTES CESIONES)	PORCENTAJE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (DESPUES CESIONES)
1.1	J.MARIA NAVARRO CORBALAN	700,89m2	11,70%	15,83% (*)	15,83% (*)
1.3	PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.	442,09m2	88,30%	84,17%	74,17%
2.1		2.841,99m2			
2.2		22,14m2			
1.2	EXCMO. AYUNTAMIENTO CARTAGENA	442,77m2			10,00%
3		427,18m2			
VIARIO RODADO		1.527,22m2			
TOTALES		6.404,28m2	100,00%	100,00%	100,00%

(*)- El porcentaje de los derechos de reparcelación no coincide con el porcentaje de aprovechamiento lucrativo, debido al acuerdo establecido entre los propietarios de las fincas aportadas iniciales en la escritura de compraventa de una de las fincas iniciales (ver apartado 1 de este mismo documento), lo que hace que el porcentaje de aprovechamiento lucrativo adjudicado a D.Jose Maria Navarro Corbalan sea independiente al porcentaje de derechos de reparcelación que hubiese adquirido con sus fincas aportadas, en el caso de no existir dicho acuerdo.

PARCELAS PRIVADAS

PARCELA 1.1

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarron, con una superficie de setecientos con ochenta y nueve metros cuadrados (700,89m2); dentro de cuya superficie existe una casa de planta baja, distribuida en diferentes dependencias y patio descubierto a su espalda, que ocupa una superficie de doscientos setenta y siete metros cuadrados (277,00m2).

Adjudicatario: **D. Jose Maria Navarro Corbalan**

Uso: **RESIDENCIAL**

Superficie: **700,89 m2**

Linderos:

- Al Norte; Ctra. Cartagena - Mazarron
- Al Sur; Parcela 1.2.
- Al este; Calle nueva Sin nombre.
- Al Oeste; Limites Unidad de Actuación.

*Procede de los 71,836 y 79,165
Tiene cargas por procedencia
Hf.*

PARCELA 1.3

Adjudicatario: **"PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L."**

Uso: **RESIDENCIAL**

Superficie: **442,09 m2**

Linderos:

- Al Norte; Parcela 1.2.
- Al Sur; Calle Virgen del Pino.
- Al este; Calle nueva Sin nombre.
- Al Oeste; Limites Unidad de Actuación.

en todas → falta la descripción
- procedencia
- cuota de procedencia
- participación a gastos urbanización afectación

PARCELA 2.1

Adjudicatario: "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L."

Uso: **RESIDENCIAL**

Superficie: **2.841,99 m2**

Linderos:

- Al Norte; Ctra. Cartagena - Mazarron.
- Al Sur; Calle Camino a las Castillas.
- Al este; Limites Unidad de Actuacion.
- Al Oeste; Calle nueva Sin nombre.

falta descripción y procedimie

PARCELA 2.2

Adjudicatario: "PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L."

Uso: **SERVICIOS TECNICOS**

Superficie: **22,14 m2**

Linderos:

- Al Norte; Parcela 2.1.
- Al Sur; Calle Camino a las Castillas.
- Al este; Limites Unidad de Actuacion.
- Al Oeste; Parcela 2.1.

PARCELAS MUNICIPALES

PARCELA 1.2

Adjudicatario: **Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.**

Uso: **RESIDENCIAL**

Superficie: **442,77 m2**

Linderos:

- Al Norte; Parcela 1.1.
- Al Sur; Parcela 1.3.
- Al este; Calle nueva Sin nombre.
- Al Oeste; Limites Unidad de Actuación.

PARCELA 3

Adjudicatario: **Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.**

Uso: **ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)**

Superficie: **427,18 m2**

Linderos:

- Al Norte; Calle Virgen del Pino.
- Al Sur; Calle Camino a las Castillas.
- Al este; Calle nueva Sin nombre.
- Al Oeste; Calle Virgen del Pino.

VIARIO RODADO

Adjudicatario: **Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.**

Uso: **VIARIO RODADO**

Superficie: **1.527,22 m2**

Linderos:

- Al Norte; Ctra. Cartagena - Mazarron.
- Al Sur; Calle Camino a las Castillas.
- Al este; Ctra. Cartagena - Mazarron y Calle Camino a las Castillas.
- Al Oeste; Calle Virgen del Pino y Calle Camino a las Castillas.
- Internamente linda con las parcelas anteriormente descritas.

10.- CONCLUSIÓN.

Con todo lo expuesto, se estima haber dado cumplimiento a lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Gestión Urbanística, y tras deseo del "URBANIZADOR" de la Unidad de Actuación objeto de este proyecto de ceder al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la superficie destinada a viales en toda la Unidad, de acuerdo con el planeamiento municipal vigente, se somete el presente proyecto de Innecesariedad de Reparcelación al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su aprobación si procede.

Cartagena, Junio de 2009.

El Arquitecto,



Fdo.: Gines Garcia Menchon.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/4/2010 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 15 de Junio de 2010

EL SECRETARIO DE GERENCIA

