

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 PÚBLICO
- 08.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL
- 09.- ADJUDICACION DE FINCAS
- 10.- CONCLUSION



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 17/10/2010 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a..... de de 20...
EL SECRETARIO DE GERENCIA

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 topográfico 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 ámbito de esta Unidad de Actuación (Procostas e Inversiones, s.l.), ha llegado a un acuerdo con el propietario del resto de fincas (Jose María Navarro Corbalán), 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 realizo al adquirir la mayor parte de los terrenos ubicados dentro de la Unidad de Actuación y que eran propiedad de Jose María Navarro Corbalán. En la misma también queda estipulado que la sociedad correrá con todos los gastos derivados de la urbanización, incluida la parte de la parcela que seguirá siendo propiedad de Jose María Navarro Corbalán, 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 gestión de la misma se limita a este proyecto de innecesariedad de reparcelación.

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 Mazarrón 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 Pérez 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 María Navarro Corbalán.

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 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, folio 27, finca numero 71.836.

CARGAS.- Libre de cargas.

AUTORIZANTE.- Notario D. Juan Carlos Martín Romero

Titulares: D. Jose María Navarro Corbalán, con D.N.I.: 22.987.590-X, casado en régimen de gananciales con Dña. María Dolores González García, con D.N.I.: 22.976.109-Y, ambos con carácter privativo y domicilio en C/Mayor, 39 de Los Molinos Marfagones.

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

Finca B.- Propiedad de D. Jose María Navarro Corbalán.

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 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.

CARGAS.-

- **HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS DE MURCIA.**

CAPITAL PRINCIPAL: 70.000 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 3.150 EUROS TIPO: 4,5% MAX: 9,5% MESES: 12

INTER. DEMORA ANUAL: 14.700 EUROS MESES: 24

COSTAS/GASTOS: 17.500 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 3.500 EUROS

AUTORIZANTE: DON PEDRO EUGENIO DIAZ TRENADO, CARTAGENA

Nº PROTOCOLO: 3.834 DE FECHA: 11/10/02

INSCRIPCIÓN: 3ª TOMO: 2.793 LIBRO: 1.007 FOLIO: 92 FECHA: 28/12/02

AUTORIZANTE.- Notario D. Pedro Eugenio Díaz Trenado

Titulares: D. Jose María Navarro Corbalán, con D.N.I.: 22.987.590-X, casado en régimen de gananciales con Dña. María Dolores González García, con D.N.I.: 22.976.109-Y, ambos con carácter ganancial y domicilio en C/Mayor, 39 de Los Molinos Marfagones.

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

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 título 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 Término Municipal de Cartagena.

LINDA: Norte con carretera de Mazarrón y casa de Jose María 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.

CARGAS.- Libre de cargas.

AUTORIZANTE.- Notario D. Carlos Fernandez de Simón Bermejo.

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 número 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.

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

URBANA.- Trozo de tierra de secano, de cabida veintiocho aéreas, cincuenta y siete centiáreas, 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 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 Ramón Madrid García y Antonio Soto García.

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

REFERENCIA CATRALSTAL.- 3265926XG7636N0001GE.

CARGAS.- Libre de cargas.

AUTORIZANTE.- Notario D. Carlos Fernandez de Simón Bermejo.

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 número 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 público 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.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, inmemorial a título de dueño.

4.2.- RESUMEN DE SUPERFICIES.

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

- Superficie ámbito Unidad de Actuación	6.404,28m ²
- Superficie terrenos privados	5.991,27m ²
- Superficie terrenos públicos	413,01m ²

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	233,00m ²	223,82m ²	3,74%
FINCA B	543,00m ²	477,08m ²	7,96%
FINCA C	2.765,00m ²	2.581,36m ²	43,08%
FINCA D	2.857,00m ²	2.709,01m ²	45,22%
TOTAL PRIVADO	6.398,00m²	5.991,27m²	100,00%
FINCA PUBLICA			
FINCA E		413,01m ²	
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 topográfico 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 m ²	490,62 m ²
1.2	Vu1	Residencial Unifamiliar	442,77 m ²	309,94 m ²
1.3	Vu1	Residencial Unifamiliar	419,95 m ²	293,96 m ²
2.1	Vu1	Residencial Unifamiliar	2.864,13 m ²	2.004,89 m ²
2.2	---	Servicios Técnicos	22,14 m ²	---
3	---	Zona Verde	427,18 m ²	---
TOTAL			4.877,06 m²	3.099,41 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 recogida 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 topográfico 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 PÚBLICO.

- 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 más 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

Relación de capítulos	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.	419,95m2	88,30%	84,17%	74,17%
2.1		2.864,13m2			
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 María Navarro Corbalán 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), y otra vivienda de planta baja con una superficie construida de ciento sesenta y siete metros cuadrados (167,00m2), distribuida en varias dependencias y patio descubierto a su espalda.

Adjudicatarios:

68.10% → **D. Jose María Navarro Corbalán** con D.N.I. 22.987.590-X y **Dª María Dolores González Garcia** con D.N.I. 22.976.109-Y, en régimen de gananciales

15.95% → **D. Jose María Navarro Corbalán** con D.N.I. 22.987.590-X, con carácter privativo

15.95% → **Dª María Dolores González Garcia** con D.N.I. 22.976.109-Y, con carácter privativo

Nota:

Este reparto es consecuencia de mantener las proporciones de las dos fincas aportadas (tomando la medición reciente), que suman

$$223.82m2 + 477.80m2 = 701.61 m2$$

De los cuales:

223.82 m2 con carácter privativo al 50 % para cada uno; lo que supone el 31.9% del total aportado. Por lo que se divide al $31.9\%/2=15.95\%$

477.80 m2 en régimen de gananciales, lo que supone el 68.10% del total aportado

Esta finca adjudicada proviene del 100% de las finas iniciales A y B. Por tanto resulta afectada por el 100% de la carga correspondiente a la finca B consistente en:

CARGAS.-

- **HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS DE MURCIA.**

CAPITAL PRINCIPAL: 70.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 3.150 EUROS TIPO: 4,5% MAX: 9,5% MESES:

12

INTER. DEMORA ANUAL 14.700 EUROS MESES: 24

COSTAS/GASTOS: 17.500 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 3.500 EUROS

AUTORIZANTE: DON PEDRO EUGENIO DIAZ TRENADO,

CARTAGENA

Nº PROTOCOLO: 3.834 DE FECHA: 11/10/02

INSCRIPCION: 3ª TOMO: 2.793 LIBRO: 1.007 FOLIO: 92 FECHA: 28/12/02

AUTORIZANTE.- Notario D. Pedro Eugenio Díaz Trenado

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.

Cargas:

- **HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS DE MURCIA.**

CAPITAL PRINCIPAL: 70.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 3.150 EUROS TIPO: 4,5% MAX: 9,5% MESES: 12

INTER. DEMORA ANUAL 14.700 EUROS MESES: 24

COSTAS/GASTOS: 17.500 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 3.500 EUROS

AUTORIZANTE: DON PEDRO EUGENIO DIAZ TRENADO, CARTAGENA

Nº PROTOCOLO: 3.834 DE FECHA: 11/10/02

INSCRIPCION: 3ª TOMO: 2.793 LIBRO: 1.007 FOLIO: 92 FECHA: 28/12/02

Cuota aprovechamiento lucrativo: 15,83%

Afección gastos urbanización: 0€

Procedencia: Fincas iniciales A y B

PARCELA 1.3

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarron, con una superficie de cuatrocientos diez y nueve con noventa y cinco metros cuadrados (419,95m2).

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

Uso: RESIDENCIAL

Superficie: 419,95 m2

Linderos:

- Al Norte; Parcela 1.2.
- Al Sur; Calle Virgen del Pino y parcela 2.2.
- Al este; Calle nueva Sin nombre.
- Al Oeste; Limites Unidad de Actuación y parcela 2.2.

Cargas: Libre de cargas

Cuota aprovechamiento lucrativo: 9,48%

Afección gastos urbanización: 20.739,30€ lo que corresponde al 13,37 % del total de gastos de urbanización (155101,18 euros).

Procedencia: Parte de finca inicial D

PARCELA 2.1

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarron, con una superficie de dos mil ochocientos sesenta y cuatro con trece metros cuadrados (2.864,13m2).

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

Uso: RESIDENCIAL

Superficie: 2.864,13 m2

Linderos:

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

Cargas: Libre de cargas

Cuota aprovechamiento lucrativo: 64,69%

Afección gastos urbanización: 133.323,25€ lo que corresponde al 85,96 % del total de gastos de urbanización (155101,18 euros).

Procedencia: Parte de fincas iniciales C y D

PARCELA 2.2

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarrón, con una superficie de veintidós con catorce metros cuadrados (22,14m2).

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

Uso: SERVICIOS TECNICOS

Superficie: 22,14 m2

Linderos:

- Al Norte; Parcela 3.1
- Al Sur; Calle Virgen del Pino
- Al este; Parcela 3.1.
- Al Oeste; Parcela 3.1

Cargas: Libre de cargas

Cuota aprovechamiento lucrativo: 0%

Afección gastos urbanización: 1.038,63€ lo que corresponde al 0,67 % del total de gastos de urbanización (155101,18 euros).

Procedencia: Parte de finca inicial D

PARCELAS MUNICIPALES

PARCELA 1.2

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarron, con una superficie de cuatrocientos cuarenta y dos con setenta y siete metros cuadrados (442,77m2).

Adjudicatario: **Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento de la U.A., y con carácter patrimonial.**

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.

Cargas: **Libre de cargas**

Cuota aprovechamiento lucrativo: **10%**

Afección gastos urbanización: **0€**

Procedencia: **Parte de finca inicial C**

PARCELA 3

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarron, con una superficie de cuatrocientos veintisiete con dieciocho metros cuadrados (427,18m2), destinada a zona verde de dominio público.

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.

Cargas: **Libre de cargas**

Cuota aprovechamiento lucrativo: **0%**

Afección gastos urbanización: **0€**

Procedencia: **Parte de fincas iniciales D y E**



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 11/10/2009 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a..... de de 20.. .

EL SECRETARIO DE GERENCIA

VIARIO RODADO

URBANA: Parcela situada en el termino de Cartagena, diputación de La Magdalena, Los Molinos Marfagones, carretera de Mazarron, con una superficie de mil quinientos veintisiete con veintidós metros cuadrados (1.527,22m2), destinados a viales y aparcamiento.

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.

Cargas: **Libre de cargas**

Cuota aprovechamiento lucrativo: **0%**

Afección gastos urbanización: **0€**

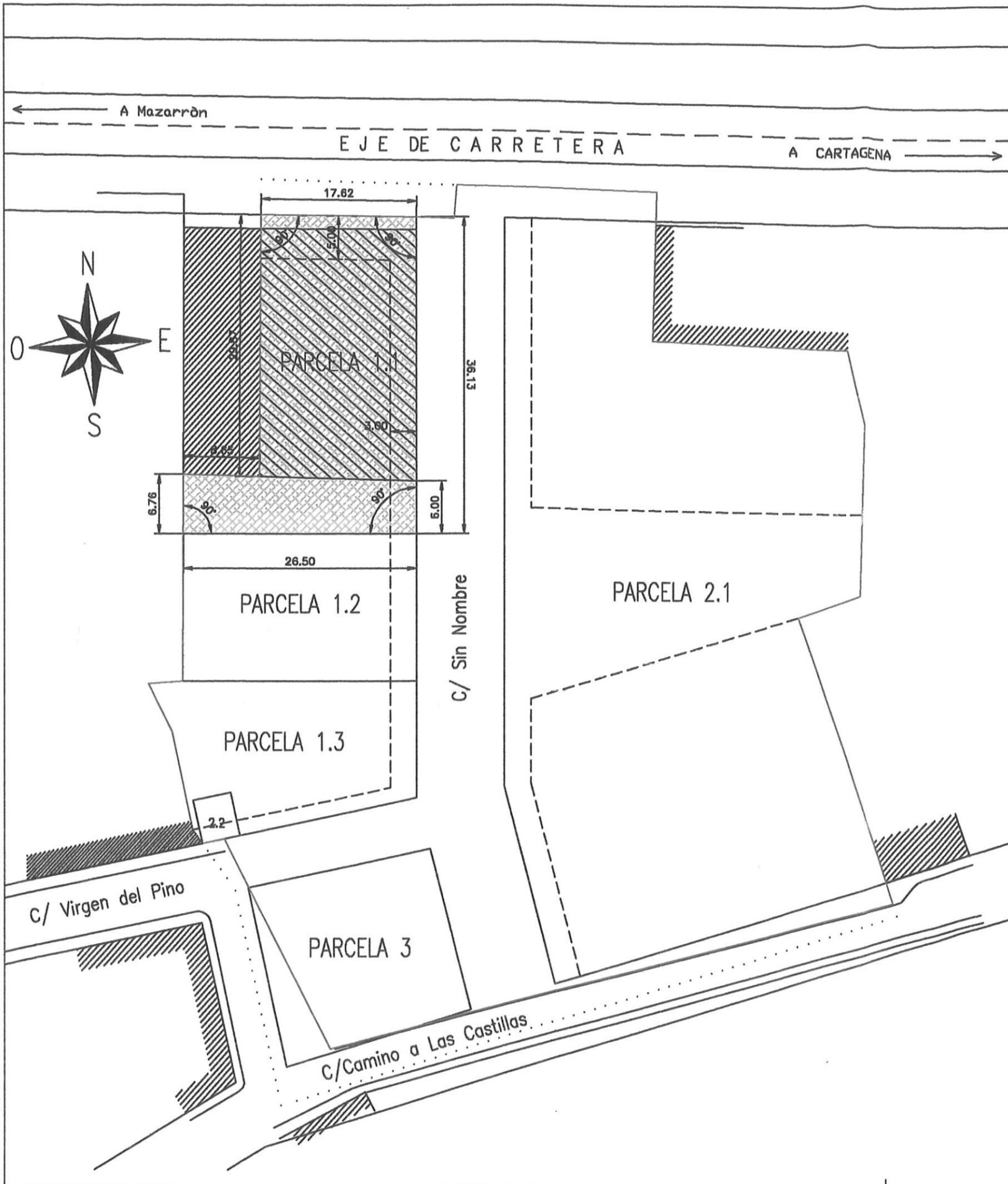
Procedencia: **Parte de fincas iniciales C, D y E**

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, Noviembre de 2009.
El Arquitecto,

Fdo.: **Gines Garcia Menchón.**



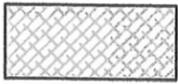
CEDULA URBANISTICA. DATOS DE LA PARCELA

..... LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.E.13-MO DE MOLINOS MARFAGONES.

— LIMITES DE LA PROPIEDAD.

— ALINEACIONES SEGUN PLANEAMIENTO

- - - ALINEACIONES INTERIORES SEGUN PLANEAMIENTO

 PARCELA 1.1
 Propiedad: Privada
 Uso:..... Residencial
 Superficie:..... 700.89m²
 Norma de aplicacion:.. Vu1

Parametros de la Norma Vu1
 Parcela minima:.....120m²
 Ancho minimo de lindero frontal:.....8mts
 Indice de edificabilidad..... 0.7m²/m²
 Altura maxima:..... 2 plantas

EN PROYECTOS UNITARIOS DE EDIFICACION QUE ABARQUEN MANZANAS COMPLETAS O PARTES HOMOGENEAS DE LAS MISMAS, NO SERA NECESARIO CUMPLIR LAS CONDICIONES DE PARCELA NI LINDERO FRONTAL MINIMO PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES.

Linderos: Norte; Ctra. Cartagena – Mazarron
 Sur; Parcela 1.2
 Este; Calle nueva sin nombre
 Oeste; Limites Unidad de Actuacion

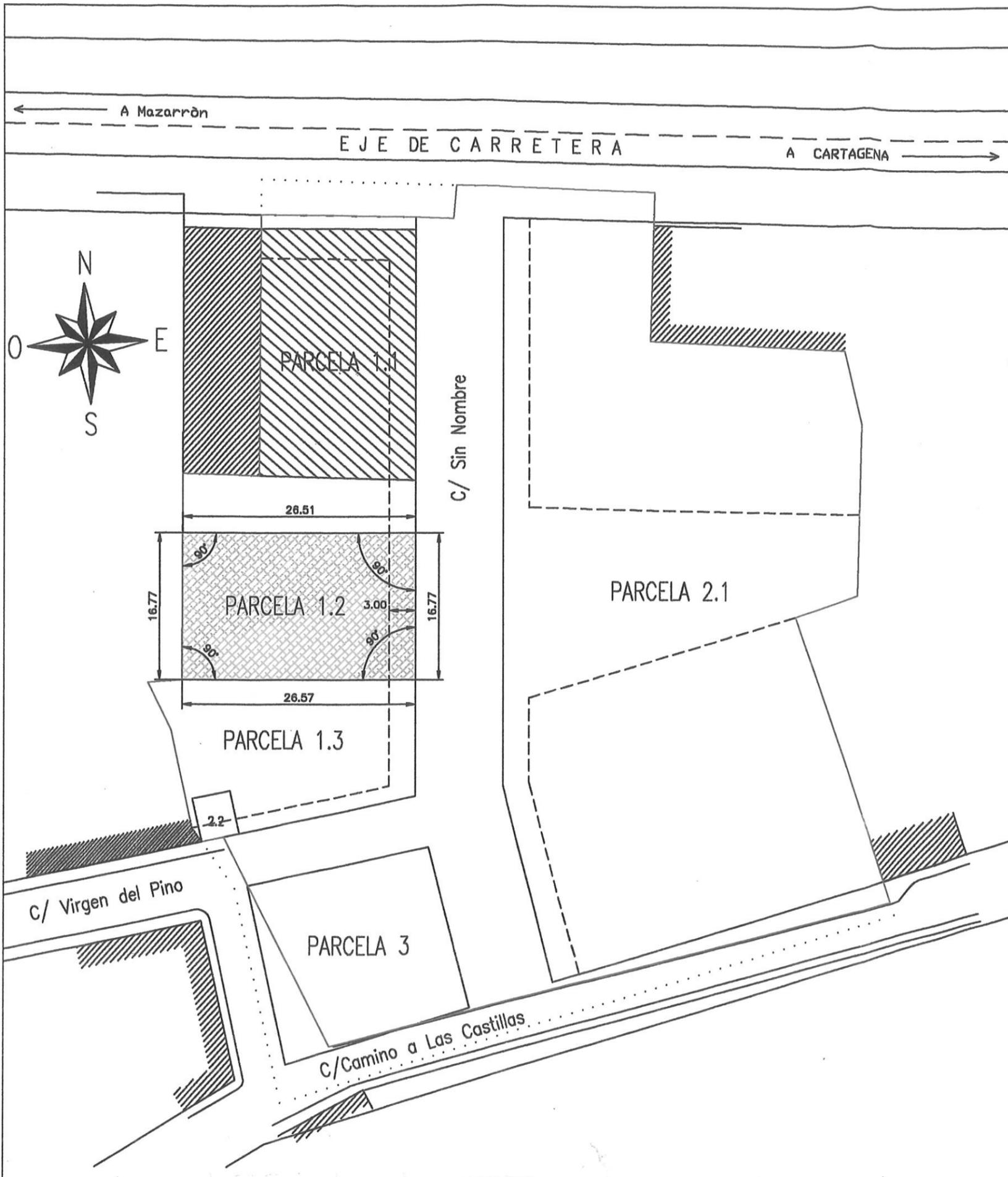
PROYECTO
 INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE
 "UE13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO)
 DE LOS MOLINOS MARFAGONES. CARTAGENA
 CARRETERA CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS

Nº PLANO:
 7.1a

NOMBRE DEL PLANO ESCALA:
 CEDULAS URBANISTICAS SEGUN P.G.O.U. ACTUAL 1:500
 PARCELA 1.1. PARCELA DE USO PRIVATIVO XII-08

PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO


 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:



CEDULA URBANISTICA. DATOS DE LA PARCELA

..... LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.E.13-MO DE MOLINOS MARFAGONES.
 ——— LIMITES DE LA PROPIEDAD.
 ——— ALINEACIONES SEGUN PLANEAMIENTO
 - - - - - ALINEACIONES INTERIORES SEGUN PLANEAMIENTO

 PARCELA 1.2
 Propiedad: Municipal (Ayuntamiento Cartagena)
 Uso:..... Residencial
 Superficie:..... 442,77 m²
 Norma de aplicacion:.. Vu1
 Parametros de la Norma Vu1
 Parcela minima:.....120m²
 Ancho minimo de lindero frontal:.....8mts
 Indice de edificabilidad..... 0.7m²/m²
 Altura maxima:.....2 plantas
 EN PROYECTOS UNITARIOS DE EDIFICACION QUE ABARQUEN MANZANAS COMPLETAS O PARTES HOMOGENEAS DE LAS MISMAS, NO SERA NECESARIO CUMPLIR LAS CONDICIONES DE PARCELA NI LINDERO FRONTAL MINIMO PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES.

Linderos: Norte; Parcela 1.1
 Sur; Parcela 1.3
 Este; Calle nueva sin nombre
 Oeste; Limites Unidad de Actuacion

PROYECTO
 INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE
 "UE13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO)
 DE LOS MOLINOS MARFAGONES. CARTAGENA
 CARRETERA CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS

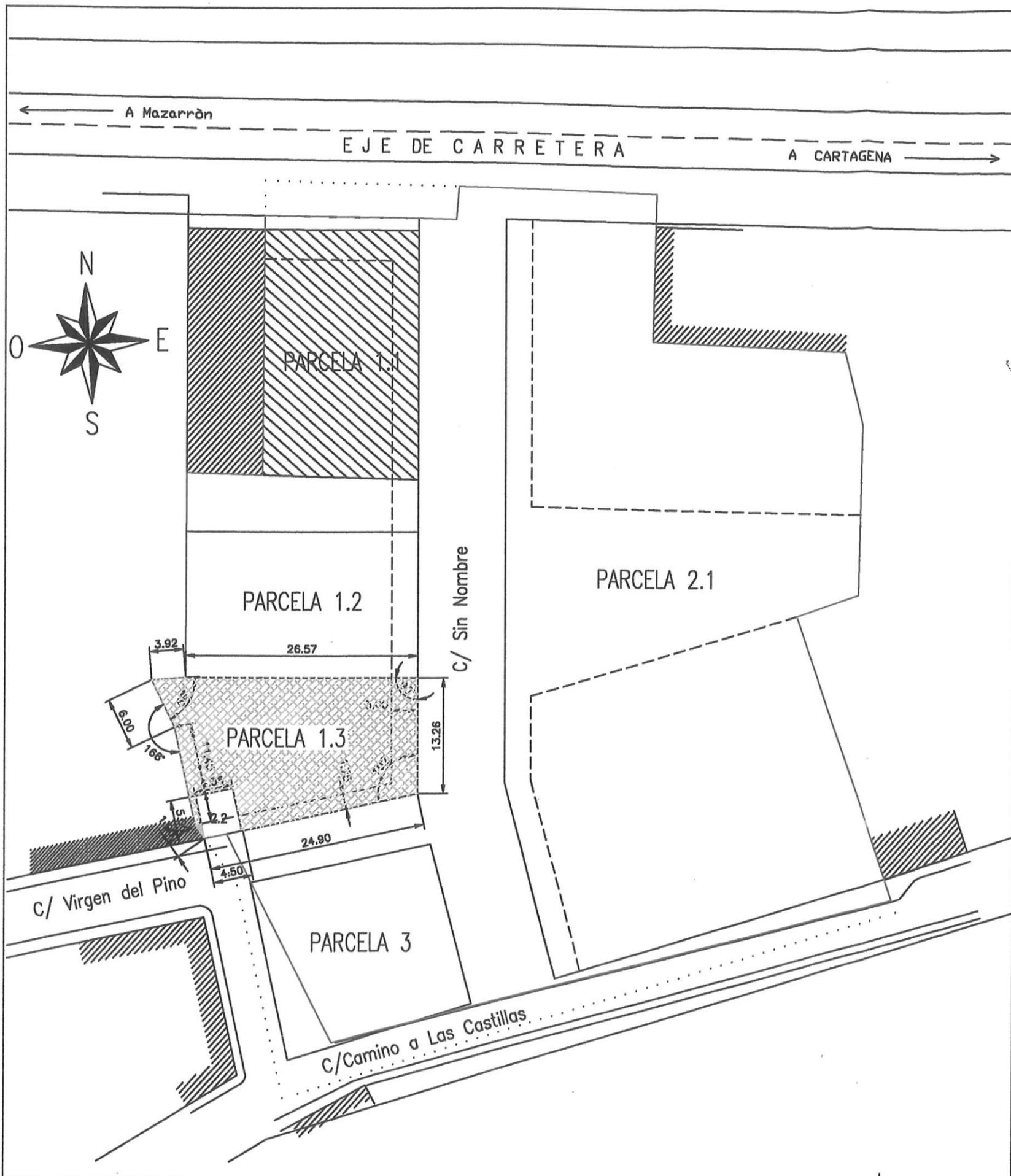
Nº PLANO:
 7.2a

NOMBRE DEL PLANO
 CEDULAS URBANISTICAS SEGUN P.G.O.U. ACTUAL
 PARCELA 1.2. PARCELA DE USO MUNICIPAL

ESCALA:
 1:500
 XII-08

PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO


 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:



CEDULA URBANISTICA. DATOS DE LA PARCELA

..... LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.E.13-MO DE MOLINOS MARFAGONES.
 ——— LIMITES DE LA PROPIEDAD.
 ——— ALINEACIONES SEGUN PLANEAMIENTO
 - - - - - ALINEACIONES INTERIORES SEGUN PLANEAMIENTO

PARCELA 1.3
 Propiedad: Privada
 Uso:..... Residencial
 Superficie:..... 419,95m²
 Norma de aplicacion:.. Vu1

Parametros de la Norma Vu1
 Parcela minima:.....120m²
 Ancho minimo de lindero frontal:.....8mts
 Indice de edificabilidad..... 0.7m²/m²
 Altura maxima:.....2 plantas

EN PROYECTOS UNITARIOS DE EDIFICACION QUE ABARQUEN MANZANAS COMPLETAS O PARTES HOMOGENEAS DE LAS MISMAS, NO SERA NECESARIO CUMPLIR LAS CONDICIONES DE PARCELA NI LINDERO FRONTAL MINIMO PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES.

Linderos: Norte; Parcela 1.2
 Sur; Calle Virgen del Pino
 Este; Calle nueva sin nombre
 Oeste; Limites Unidad de Actuacion

PROYECTO
 INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE
 "UE13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO)
 DE LOS MOLINOS MARFAGONES. CARTAGENA
 CARRETERA CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS

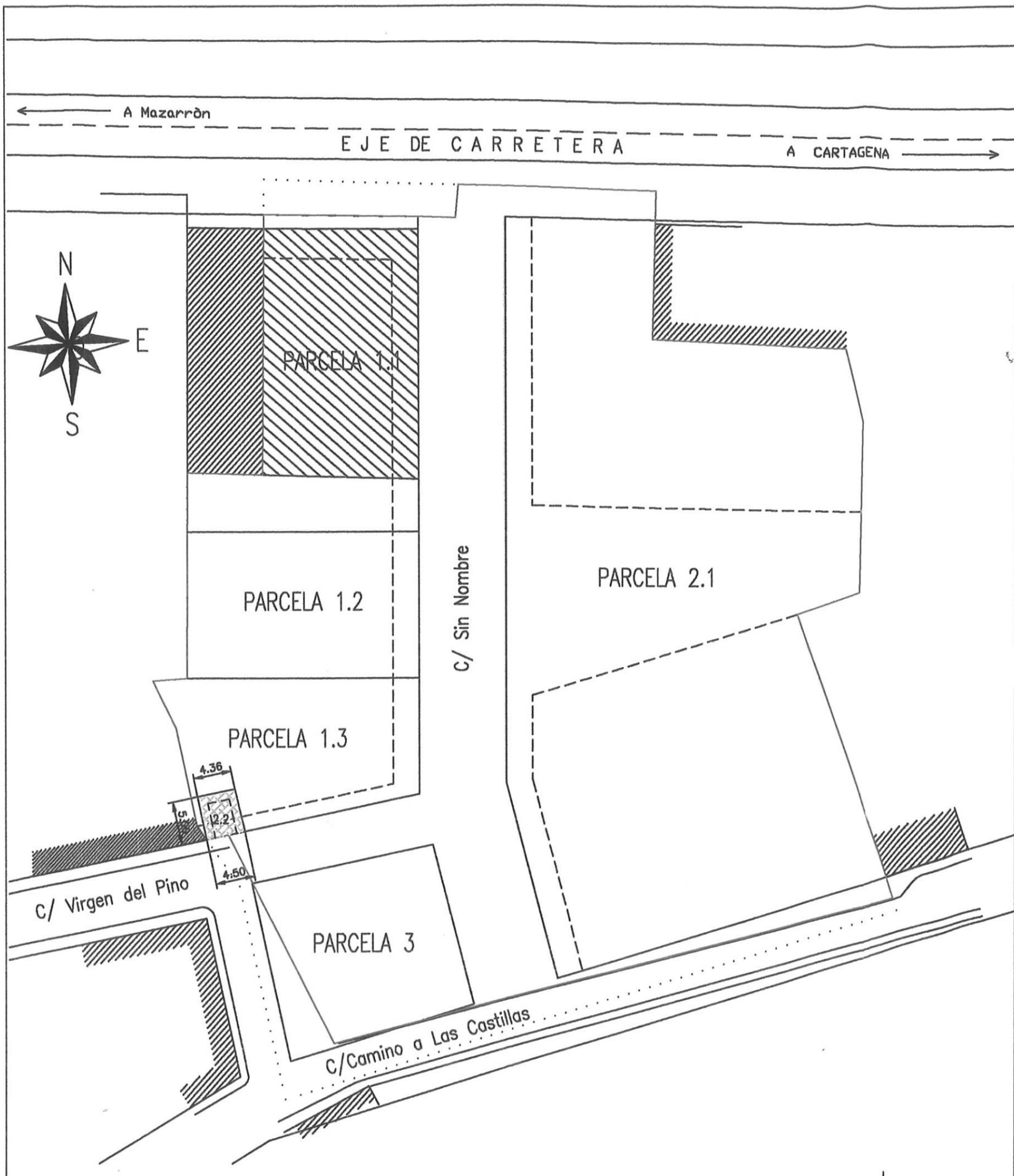
Nº PLANO:
 7.3a

NOMBRE DEL PLANO
 CEDULAS URBANISTICAS SEGUN P.G.O.U. ACTUAL
 PARCELA 1.3. PARCELA DE USO PRIVATIVO

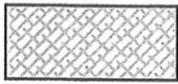
ESCALA:
 1:500
 XII-08

PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO


 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:



CEDULA URBANISTICA. DATOS DE LA PARCELA

.....	LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.E.13-MO DE MOLINOS MARFAGONES.
—————	LIMITES DE LA PROPIEDAD.
—————	ALINEACIONES SEGUN PLANEAMIENTO
-----	ALINEACIONES INTERIORES SEGUN PLANEAMIENTO
	PARCELA 2.2 Propiedad: Municipal (Ayuntamiento Cartagena) Uso:..... Servicios Tecnicos Superficie:..... 22,14m ² Superficie edificable:... 10,00m ² Linderos: Norte; Parcela 3.1 Sur; Calle Virgen del Pino Este; Parcela 3.1 Oeste; Parcela 3.1

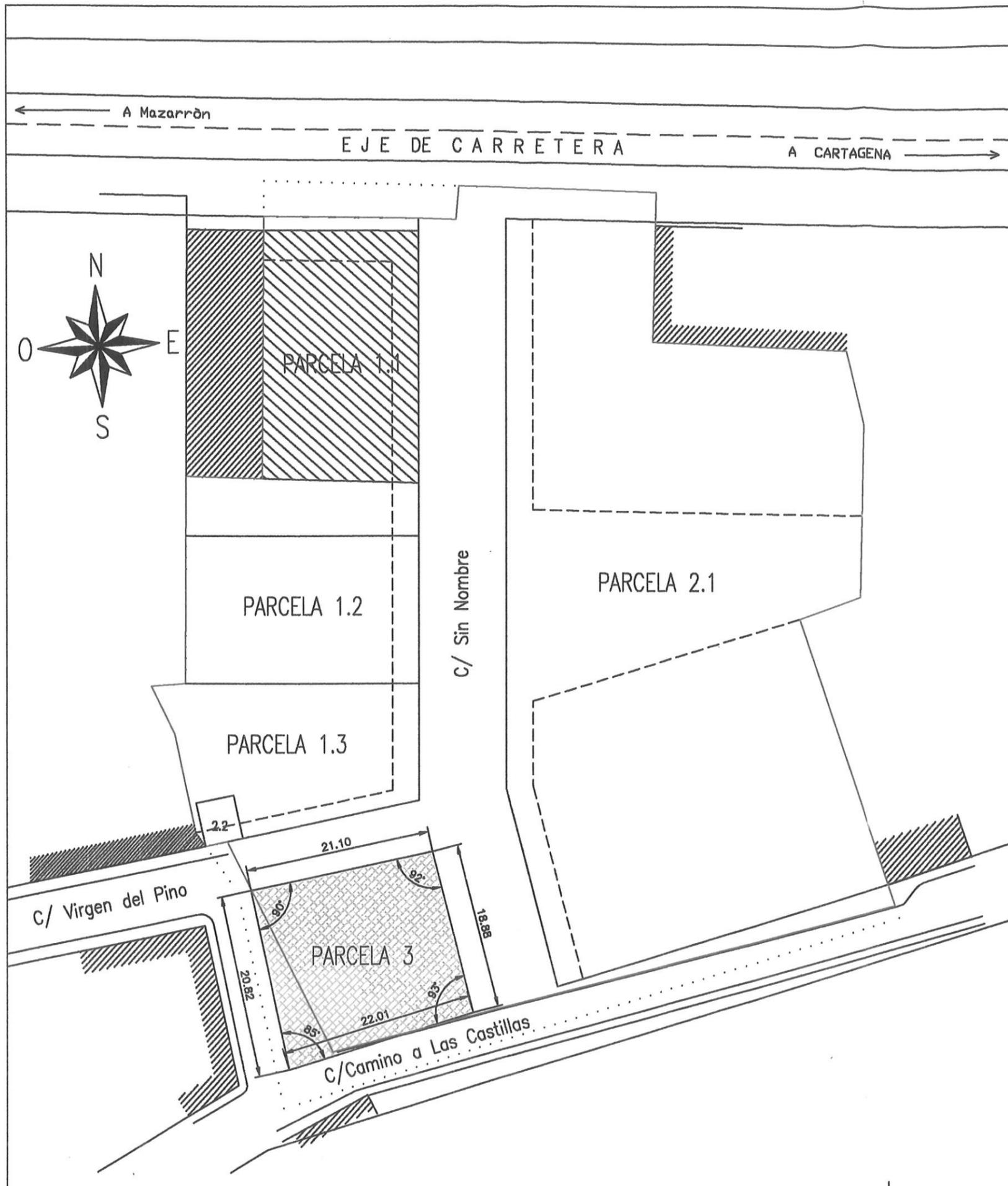
PROYECTO
 INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE
 "UE13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO)
 DE LOS MOLINOS MARFAGONES. CARTAGENA
 CARRETERA CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS

Nº PLANO:
 7.5a

NOMBRE DEL PLANO	ESCALA:
CEDULAS URBANISTICAS SEGUN P.G.O.U. ACTUAL	1:500
PARCELA 2.2. PARCELA DE USO MUNICIPAL-SERVICIOS TECNICOS	XII-08

PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO


 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:



CEDULA URBANISTICA. DATOS DE LA PARCELA

- LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.E.13-MO DE MOLINOS MARFAGONES.
- LIMITES DE LA PROPIEDAD.
- ALINEACIONES SEGUN PLANEAMIENTO
- ALINEACIONES INTERIORES SEGUN PLANEAMIENTO
-  PARCELA 3
 Propiedad: Municipal (Ayuntamiento Cartagena)
 Uso:..... Zona Verde
 Superficie:..... 427,18m²
 Linderos: Norte; Calle Virgen del Pino
 Sur; Calle Camino a Las Castillas
 Este; Calle nueva sin nombre
 Oeste; Calle Virgen del Pino

PROYECTO
 INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE
 "UE13-MO" (P.G.O.U. ACTUAL) O "UMO 13" (P.G.O.U. NUEVO)
 DE LOS MOLINOS MARFAGONES. CARTAGENA
 CARRETERA CARTAGENA-MAZARRON, C/CAMINO A LAS CASTILLAS

Nº PLANO:
 7.6a

NOMBRE DEL PLANO ESCALA:
 CEDULAS URBANISTICAS SEGUN P.G.O.U. ACTUAL 1:500
 PARCELA 3. PARCELA DE USO MUNICIPAL-ZONA VERDE XII-08

PROCOSTAS E INVERSIONES, S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO


 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO: