

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE PROPIETARIO UNICO**

**DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. 4-2 [Ac. (O) 12 .5]
DE LA URBANIZACIÓN "CALA FLORES", CABO DE PALOS, CARTAGENA.**

Diligencia: Para hacer constar
q. el presente documento está adaptado
a la Resolución de la Dirección
General de Puertos y Costas de 17 Julio
de 2008 y al documento de Calificación
del Registro de la Propiedad de
Julio de 2009.

Cartagena, 8 de noviembre 2010

La Jefe del Servicio Técnico-Administrativo

GESTIÓN de Gestión Urbánística

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

[Handwritten Signature]
Fdo. Sr. Jesús Salazar Balboa.

	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE PROPIETARIO UNICO**

**DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. 4-2 [Ac. (O) 12.5]
DE LA URBANIZACIÓN "CALA FLORES", CABO DE PALOS, CARTAGENA.**

MEMORIA

1- Antecedentes, ámbito y particularidades propias del caso

El presente Proyecto de Reparcelación, al ser de Propietario Único tiene por objeto concretar la localización de los terrenos de cesión obligatoria, así como la localización de las parcelas edificables, según se refiere en la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, referentes a la U.A. A-2 [Ac. (O) 12.5] de la urbanización "Cala Flores" de Cabo de Palos, Cartagena.

Está promovido por D. Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F y su esposa D^a. M^a. Dolores Egea Marcos, con DNI 2.106.843 C, domiciliados en Calle Ayala nº 13 -6º A, de Madrid, con teléfono nº 914317899, propietarios de los terrenos incluidos en dicha unidad de Actuación U.A. 4-2. [Ac. (O) 12.5], tal como se justifica en las notas registrales que se incluyen.

El ámbito territorial del presente Proyecto lo constituye la Unidad de Actuación U.A.4-2 [Ac. (O) 12.5], delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena de fecha 14/4/87 y clasificada como Suelo Urbano y calificada como Residencial Aislada Colectiva.



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

El Plan Parcial de Ordenación Urbana "Cala Flores" fue aprobado por la Comisión Central de Urbanismo en fecha 29 de noviembre de 1967. Posteriormente se aprobó la "Adaptación del Plan Cala Flores" incluyéndose como alegación al Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 28 de octubre de 1.987 y fue publicada en el Boletín Oficial el 20 de enero de 1.988.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 28-10-98 se aprobó inicialmente la división de la U.A. 4 de Cala Flores (B.O.R.M. 25-11-98). ajustándose las alineaciones con los criterios del Plan Parcial y la influencia del deslinde de Costas, resultando que la finca inicial pasó a tener una superficie de titularidad privada de 5.063 m², de los cuales 4.790,70 m² corresponden a parcela y 272,30 m² a espacios libres.

La superficie resultante de la parcela una vez medido el terreno ajustándolo a las coordenadas exactas se redujo ligeramente, pasando de 4.790,70 m² a 4.722,51 m².

Como la edificabilidad asignada a esa zona es 0,357 m²/m² resultaba un aprovechamiento de 1.685,94 m² en lugar de los 1.710,28 m² previstos en el acuerdo de 28-10-98 antes indicado.

En el área afectada existen construcciones de distinta naturaleza:

- Un edificio de apartamentos incluido en su totalidad en el perímetro delimitador de la Unidad de Actuación pero afectado en parte por la delimitación del deslinde de Costas, con una superficie construida de 785,40 m²
- Un chalet en ruinas (que ha sido recientemente demolido por la propiedad), afectado en su totalidad por el deslinde de Costas pero que no intervenía en los cálculos de aprovechamiento ya que, aun estando en la finca, no estaba incluido en la U.A.
- Una vivienda de 51,78 m² junto a los restos de la obra civil de un transformador en desuso.
- Restos en ruinas de casetas de cocheras y un aljibe que aparecen en los planos pero que también han sido demolidos.

El ámbito queda reflejado en los planos del presente Proyecto de Reparcelación.

Siguiendo las instrucciones de los Servicios Técnicos Urbanísticos del Ayuntamiento de Cartagena D. Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F y su esposa D^a. M^a. Dolores Egea Marcos, con DNI 2.106.843 C, promovieron un Estudio de Detalle. (El artículo 127 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia -BORM nº 113, de 17 de mayo de 2001-, reconoce la competencia de la iniciativa privada en la elaboración de Estudios de Detalle, sin perjuicio de que la dirección del proceso urbanístico, tramitación y aprobación, esté reservada legalmente a la Administración municipal).

La finalidad del Estudio de Detalle fue ordenar los volúmenes edificables, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento, para concretar la edificabilidad asignada a esta zona, adaptando alineaciones y rasantes, tanto de la edificación como de las vías interiores de carácter privado que se crean para el acceso a esta desde el



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

viario público así como las del paseo peatonal que el promotor deberá construir en la franja de seis metros de cesión para Servidumbre de Tránsito que establece la Ley de Costas.

Estos fines se corresponden con los previstos en el artículo 120 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

El Estudio de Detalle se aprobó inicialmente el 6 de mayo de 2.005 y definitivamente el 7 de noviembre de 2.005.

2. Sistema de Actuación

De Iniciativa privada, de propietario único, sistema de concertación directa con el Ayuntamiento de Cartagena. Según art. 178 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Tal como permite y establece el art. 176 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, este Proyecto de Reparcelación se tramita para ser aprobado simultáneamente con el Programa de Actuación.



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

3. Relación de fincas aportadas y de sus titulares

FINCA APORTADA Nº 1

URBANA, terreno con una superficie de tres mil setecientos veintiocho metros y seis decímetros cuadrados, y según reciente medición para este proyecto de reparcelación, tres mil doscientos treinta y cinco metros y veinte decímetros cuadrados, donde hubo un chalet, ya demolido, de planta baja y piso, sito en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, provincia de Murcia. Linda al Sur y al Este, con el Dominio Publico Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial 17/12/07, formados estos dos linderos por una línea quebrada, compuesta de cinco rectas, al Norte con las fincas que se le segregaron, propiedad de D. Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F y su esposa D^a. M^a. Dolores Egea Marcos, con DNI 2.106.843 C, domiciliados en Calle Ayala nº 13 -6º A, de Madrid y al Oeste con las mismas fincas segregadas y con el Dominio Publico Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial 17/12/07.

INSCRIPCIÓN: Tomo 417, libro 138 de la 1ª sección, folio 159, finca número 9632, del Registro de la Propiedad de La Unión.

REFERENCIA CATASTRAL: 2266632YG0626N0001XB

TITULARIDADES: Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F, (Tomo: 206, Libro: 52, Folio: 44, Alta: 5).y M^a. Dolores Egea Marcos, DNI: 2.106.843 C, (Tomo: 206, Libro: 52, Folio: 44, Alta: 5) con el 100,00 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

Escritura de Compraventa otorgada por Don Alejandro Egea Marcos a favor de Don Fermín Lozano Escribano y Doña María Dolores Egea Marcos, ante el Notario de Cartagena Don Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro, de fecha 20 de diciembre de 2.001 La adquirió M^a. Dolores Egea Marcos, en cuanto a la nuda propiedad, por herencia de su padre, Don Alejandro Egea Garriguez (fallecido el día 28 de Noviembre de 1989), según resulta de la escritura de operaciones particionales otorgada el día 4 de Diciembre de 1990, ante el Notario de Madrid, Don Agustín Sánchez Jara, y en cuanto al usufructo vitalicio por consolidación en la nuda propiedad al fallecimiento de su madre, Doña María-Dolores Marcos Silvestre (fallecida el día 15 de Febrero de 1991), según resulta de la escritura pública de adjudicación de herencia otorgada el día 9 de Agosto de 1991, ante el notario de Madrid, Don José Periel García, en sustitución de su compañero de residencia, Don Agustín Sánchez Jara.

CARGAS: Manifiesta la parte transmitente que la finca está libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos y gastos de comunidad.

SITUACIÓN ARRENDATICA: Libres de arrendatarios, inquilinos y ocupantes.



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

FINCA APORTADA Nº 2

URBANA, una casa de planta baja y pisos primero, segundo y tercero, sita en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena. Su superficie es de mil metros cuadrados y según reciente medición para este proyecto de reparcelación, deducida la superficie de cesión a dominio público, de novecientos sesenta metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Hay edificadas en las cuatro plantas de que consta, setecientos ochenta y cinco metros y cuarenta decímetros cuadrados, destinándose lo no edificado a terrazas, jardines y accesos del edificio. En planta baja consta de dos locales comerciales y portal y escalera de acceso a los pisos, y en cada una de las plantas de piso de dos viviendas, cada una, con cuarto de estar-terracea, estar, cocina-terracea de servicio, tres dormitorios, baño y aseo. Linda por el Este, con el Dominio Público Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial 17/12/07 y con la finca matriz de la que se segregó; por el Norte, con la Urbanización Cala Flores; por el Sur con la finca matriz de la que segregó, y por el Oeste, con las otras dos fincas que se segregaron de la finca matriz, de Doña Dolores Marcos Silvestre.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión. Libro 145 de la 1ª sección, folio 79 vtº, finca núm 10353, inscripción 3ª

TITULARIDADES: 25 % de la obra nueva con carácter ganancial a favor de María Dolores Egea Marcos, DNI: 2.106.843 C y Fermín Lozano Escribano, DNI: 425.093 F (Tomo: 429, Libro: 145, Folio: 80, Alta: 3).

Y 75 % del pleno dominio con carácter ganancial a favor de María Dolores Egea Marcos, DNI: 2.106.843 C y Fermín Lozano Escribano, DNI: 425.093 F (Tomo: 429, Libro: 145, Folio: 18, Alta: 4)

Escritura de Compraventa otorgada por Dª María Dolores Marcos Silvestre, en nombre y representación de sus hijos, Don José Manuel, Don Ricardo Luis y Don Javier Egea Marcos, a favor de Doña María Dolores Egea Marcos, ante el Notario de La Unión Don Miguel Cuevas Cuevas, de fecha 30 de junio de 1978.

Adquirieron el solar en la indicada proporción (una cuarta parte indivisa cada uno de ellos), conjuntamente con su hermana, Doña María-Dolores, por donación de sus padres, Don Alejandro Egea Garriguez y Doña Dolores Marcos Silvestre, en escritura pública ante el mismo notario, el día 16 de abril de 1968, y la edificación les corresponde en igual proporción por haberla declarado conjuntamente con su citada hermana, en estado de solteros, en otra escritura, que también autorizó el mismo notario el día 16 de mayo de 1968.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes y con la Afección durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 24 de septiembre de 2003 por el Impuesto de actos jurídicos.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios y ocupantes.



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visto Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

FINCA APORTADA Nº 3

URBANA, solar sito en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, Término Municipal de Cartagena. Su superficie es de ochocientos noventa y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados y según reciente medición para este proyecto de reparcelación, deducida la superficie de cesión a dominio público, de seiscientos noventa y nueve metros con setenta decímetros cuadrados. Linda por el Oeste, con Dominio Publico Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial 17/12/07; por el Sur, con resto de la finca de donde se segregó; por el Este, con D^a María Dolores Egea Marcos; y, por el Norte, con más de D^a María Dolores Egea Marcos, con la finca aportada nº 4, propiedad de D^a María Dolores Egea Marcos y Don Fermín Lozano Escribano y con la Calle de la Isla.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión. Libro 214 de la 1^a sección, folio 47, finca núm 17652, alta 1^a

TITULO: María Dolores Egea Marcos, DNI: 2.106.843 C,
100,00 % del pleno dominio con carácter privativo.

(Tomo: 537, Libro: 214, Folio: 47, Alta: 1)

Escritura de Segregación y Donación otorgada por los cónyuges D^a Dolores Marcos Silvestre y D. Alejandro Egea Garriguez a favor de su hija, D^a María Dolores Egea Marcos, ante el Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas, de fecha 7 de Julio de 1.978.

Dofia Dolores Marcos Silvestre, declaró la obra nueva de la descrita finca, en escritura pública autorizada por el Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas, con fecha 11 de agosto de 1.966, habiendo adquirido el terreno sobre el que se realizó la construcción, por compra constante su matrimonio a Don José Hernández Montoro, en escritura pública otorgada el día 15 de octubre de 1.963, ante el Notario de Madrid, Don Antonio Mosxó Ruano.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.



FINCA APORTADA Nº 4

VIVIENDA de planta baja sin número de policía, construida sobre el solar sito en Cabo de Palos, Diputación del Rincón de San Gines, en término municipal de Cartagena, compuesta de cocina, comedor-estar, dos dormitorios y cuarto de aseo. Su superficie es de noventa y nueve metros y veinticinco decímetros cuadrados, de los cuales corresponden a la parte edificada, cincuenta y un metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, estando destinado el resto de la superficie sin edificar a jardín. Está dotada de servicios de energía eléctrica y agua corriente, realizándose el vertido de aguas residuales a fosa séptica. Linda: por el Norte, con la urbanización Cala Flores y en parte con propiedad de "Hidroeléctrica Española, S.A."; por el Oeste y por el Sur, con Doña María Dolores Egea Marcos; y por el Este, con terreno destinado a parking propiedad de Doña María Dolores Egea Marcos y Don Fermín Lozano Escribano.

REFERENCIA CATASTRAL: 2266633YG0626N0003PX

TITULARIDAD: Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F, (Tomo: 206, Libro: 52, Folio: 44, Alta: 5).y M^a. Dolores Egea Marcos, DNI: 2.106.843 C, (Tomo: 206, Libro: 52, Folio: 44, Alta: 5) con el 100,00 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

Escritura de Compraventa otorgada por Don José Manuel Egea Marcos a favor de los esposos, Doña María Dolores Egea Marcos y Don Fermín Lozano Escribano, ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Martínez-Gil Vich, de fecha 3 de febrero de 2.003, corregida mediante la Escritura de Aclaración otorgada por Don Alejandro Egea Marcos, Don Ricardo-Luis Egea Marcos, Don Javier Egea Marcos, Don Fernando Egea Marcos, y los esposos, Doña María Dolores Egea Marcos y Don Fermín Lozano Escribano, ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Martínez-Gil Vich de fecha 16 de enero de 2.004

La finca descrita la adquirió Don José Manuel Egea Marcos, en cuanto a la parcela de terreno, en estado de soltero, por donación que le hicieron sus padres Doña Dolores Marcos Silvestre y Don Alejandro Egea Garriguez, mediante escritura autorizada por el Notario de La Unión, Don Miguel Cuevas Cuevas, el día 7 de julio de 1.978, bajo el número 1.613 de su protocolo, inscrita, en cuanto a la finca que nos ocupa, en el Registro de la Propiedad de La Unión, al tomo 536, libro 213, folio 128, inscripción 1^a. Y en cuanto a la edificación por haberla construido a sus expensas, en estado de soltero, y haber declarado su obra nueva mediante escritura autorizada por el Notario de La Unión, Don Miguel Cuevas Cuevas, el día 14 de octubre de 1.978, inscrita, en el Registro de la Propiedad de La Unión, al tomo 536, libro 213, folio 128, inscripción 2^a.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión. Libro 213 de la 1^a sección, tomo 536, folio 128, finca núm 17859, alta 3^a

CARGAS: La Afección durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 19 de febrero de 2.003 por el Impuesto de transmisiones.

SITUACIÓN ARRENDATICA: Libre de arrendatarios y ocupantes.



Cesión al Ayuntamiento

Los terrenos en que se localiza el 10% del aprovechamiento del sector, que se ceden al Ayuntamiento, no se definen expresamente ya que, de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena, y según contempla el art. 80.d de la Ley del Suelo Regional, estos serán adquiridos por el Propietario Promotor según las condiciones establecidas por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento.



4. Relación de fincas resultantes

Las fincas resultantes son las reflejadas a continuación y en el correspondiente plano del presente Proyecto de Reparcelación, teniendo cada una la siguiente descripción:

FINCA RESULTANTE Nº. 1

URBANA, terreno edificable situado en la Urbanización "Cala Flores", sito en Cabo de Palos, Diputación del Rincón de San Ginés, en el término municipal de Cartagena, con una superficie de tres mil setecientos cuarenta y dos metros con noventa y seis decímetros-cuadrados y con calificación urbanística de "Residencial aislada colectiva". Tiene una edificabilidad total de 1.685,94 m² correspondiente a un coeficiente 0,45043 m²/m².

Limita al Norte con la Urbanización Cala Flores y, al Sur, al Este y al Oeste con Finca Nº 2 y al Noroeste con el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

TÍTULO: Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4.2 [Ac(O) 12.5] de la Urbanización "Cala Flores". Cabo de Palos. Cartagena, correspondiente a la aportación de las fincas descritas con los números 1,2,3 y 4 de la relación de fincas aportadas.

DERECHOS ADJUDICADOS: Le corresponde un porcentaje del 100,00 % del total de los derechos que se adjudican en este proyecto, una vez incorporado el 10% de la cesión municipal.

TITULARIDAD: Corresponde a D. Fermín Lozano Escribano, D.N.I. 425093 F y a D^a M^a Dolores Egea Marcos, D.N.I. 2106843 C y domiciliados en Calle Ayala nº 13 -6º A, de Madrid, el 85,99 % del pleno dominio con carácter ganancial. Y a D^a M^a Dolores Egea Marcos, D.N.I. 2106843 C el 14,01 % del pleno dominio con carácter privativo.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

FINCA RESULTANTE Nº. 2

URBANA, terreno con una superficie de mil doscientos cincuenta y dos metros y cinco decímetros cuadrados, sito en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, calificado como Espacios Libres, Zona Verde, y Viales, correspondiente al Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena para el tránsito que determina la Ley de Costas, linda al Norte con la parcela edificable de la Unidad de Actuación y Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena, al Sur con Dominio Publico Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial 17/12/07 y en parte con la parcela edificable de la Unidad de Actuación, al Este y Oeste con el Dominio Publico Marítimo Terrestre aprobado por Orden Ministerial 17/12/07 y con la parcela edificable de la Unidad de Actuación.

Título:

Adjudicación de terrenos por el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4.2 [Ac(O) 12.5] de la Urbanización "Cala Flores". Cabo de Palos. Cartagena, correspondiente a cesiones obligatorias a dominio público.

Adjudicatario:

Ayuntamiento de Cartagena

6. Equivalencia entre superficies de las fincas aportadas y resultantes.

Sup. finca aportada nº 1 incluida en la U,A.: 3.235,20 m² (De un total de 3.728,06 m²)
Sup. finca aportada nº 2 incluida en la U,A.: 960,86 m² (De un total de 1.000,00 m²)
Sup. finca aportada nº 3 incluida en la U,A.: 699,70 m² (De un total de 893,50 m²)
Sup. finca aportada nº 4 incluida en la U,A.: 99,25 m² (De un total de 99,25 m²)

Total aportado

4.995,01 m²

5.720,81 m²

Sup. finca resultante nº 1 incluida en la U,A.: 3.742,96 m²

Sup. finca resultante nº 2 incluida en la U,A.: 1.252,05 m²

Total resultante

4.995,01 m²



6. Criterios y valoración de las fincas aportadas y resultantes.

Por tratarse de una actuación de propietario único, que gestiona y urbaniza, no es precisa la valoración independiente de las diversas fincas aportadas. Los derechos que se aportan son igualables a los que se obtienen.

A efectos de la compra al Ayuntamiento de Cartagena de los terrenos de cesión obligatoria que suponen el 10% del aprovechamiento urbanístico se contemplarán los criterios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

7. Descripción del planeamiento que se ejecuta

La ordenación y ajuste que expresa el Estudio de Detalle no incluye, en ningún caso, cambio de uso, ni modificación de la altura máxima, distancias a linderos o aumentos de volumen edificable, respecto a lo previsto en el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Cala Flores", al que pertenece esta Unidad de Actuación.

Los terrenos de la unidad de actuación pertenecen a una península fuertemente afectada por la Ley de Costas, ya que sólo a norte tiene límite con una promoción residencial.

Requerido de nuevo el deslinde de Dominio Público a la Demarcación de Costas en Murcia (Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente), tras el trámite de exposición pública este organismo informó y aportó el plano correspondiente, con expresión de las coordenadas de los vértices de aplicación, en base a la cual se realizó el Estudio de Detalle.

Los retranqueos obligatorios para la línea de edificación (20 metros desde el deslinde de Costas, 3 metros a parcelas vecinas, 6 metros entre bloques) determinan la disposición de los volúmenes edificables.

Como la edificabilidad asignada a esa zona era 0,357 m²/m² resultaba un aprovechamiento de 1.685,94 m². Tras la ordenación del E.D. se mantiene el mismo aprovechamiento total de 1.685,94 m², resultado de aplicar un coeficiente de 0.45043 m²/m² a la nueva parcela neta que ahora se reduce a 3.742,96 m².

Los planos del E.D. delimitan, acotadas, las zonas públicas y privadas, las ocupables por edificación, el trazado de viales y rampas de acceso a plantas de garaje, aparcamientos en superficie, jardines privados que se asignan a viviendas que recaen a ellos, y jardines comunes y piscina, con expresión de sus rasantes.

El camino de ronda o paseo peatonal correspondiente a los 6 metros de cesión de servidumbre de tránsito se adapta a los desniveles del terreno de acuerdo a las conversaciones mantenidas tanto con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena como con los de la Demarcación de Costas en Murcia (Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente).



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

La promoción pretende dos edificios de apartamentos definidos en el Estudio de Detalle.

Para permitir el uso de los apartamentos existentes, ahora habitados, mientras se tramitan los proyectos que desarrollan la Unidad de Actuación, se prevé una actuación en dos fases en base al Estudio de Detalle que ordena los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, adaptando y reajustando las alineaciones y rasantes.

En este Estudio de Detalle quedan definidos los dos bloques de apartamentos, incluidos dentro de la línea de retranqueos obligatorios que conforman la superficie ocupable con edificación, separados entre sí 6 metros, que es la distancia prevista en el planeamiento, de forma tal que será posible la construcción del primero de estos bloques, el más alejado del edificio de apartamentos existente, mientras se disfruta del uso de este.

A continuación se procederá a la demolición de la torre de apartamentos como paso previo a la obtención de las Cédulas de Habitabilidad de las viviendas de la primera fase. Una vez ocupadas estas se dará comienzo a las obras del segundo bloque de la actuación y se completarán las obras de urbanización que técnicamente no se hubieran podido completar antes por estar afectadas por los trabajos de demolición y obra nueva.

El cuadro de superficies del planeamiento es el siguiente:

Total superficies aportadas según notas registrales	5.720,81 m ²
Superficie total incluida en la delimitación de la U.A.	4.995,01 m ²
Superficie para cómputo de edificabilidad en la delimitación de la U.A.	4.722,51 m ²
Resto incluido en la U.A. que pasa a Espacios Libres o a Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre	272,30 m ²
Resto no incluido en la U.A. que pasa a Espacios Libres o a Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre	726,00 m ²
Edificabilidad inicial	0,357 m ² / m ²
Aprovechamiento urbanístico inicial	1.685,94 m²
Superficie de la parcela neta resultante del E.D.	3.742,96 m ²
Edificabilidad resultante del E.D.	0,45043 m ² / m ²
Aprovechamiento urbanístico después E.D.	1.685,94 m²
Edificado actual dentro de la U.A.	785,40 m ²
Aprovechamiento máximo 1ª fase	900,54 m ²
Aprovechamiento máximo 2ª fase	785,40 m ²



8- Cuadro de porcentajes de propiedad privativa / gananciales

	<u>Fermin Lozano Escribano</u>	<u>María Dolores Egea Marcos</u>
Finca aportada 1	50 % gananciales 1.617,600	50 % gananciales 1.617,600
Finca aportada 2	50 % gananciales 480,430	50 % gananciales 480,430
Finca aportada 3		100 % privativo 699,700
Finca aportada 4	50 % gananciales <u>49,625</u>	50 % gananciales <u>49,625</u>
	2.147,655	2.847,355
Porcentaje titularidad	43,000%	57,000%
Finca resultante 1	43,0% s/3.742,96=1.609,473	57,0% s/3.742,96=2.133,487
Porcentaje gananciales / privativo:	85,99 % Gananciales / 14,01 Privativo	

9- Estimación de los gastos de urbanización y de gestión

Las unidad de actuación tiene acceso directo desde la Calle de la Isla y conexión con todos los servicios urbanísticos. El camino de ronda correspondiente a la franja de seis metros de cesión al dominio marítimo terrestre para tránsito que prevé la Ley de Costas deberá ser ejecutado por el promotor, continuando con los mismos materiales y forma el paseo peatonal que ahora se interrumpe al llegar al edificio de apartamentos incluido en la UA, y según las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena, que se recogerán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento de Cartagena no asumirá ninguna carga de urbanización ya que se trata de una actuación de iniciativa privada.

10. Relación de interesados, descripción de las formas de intervención y criterios para definir la participación y las obligaciones

En los casos de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, se considerará que prevalece la segunda respecto la primera.

Al tratarse de una actuación de propietario único solo son personas interesadas los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de gestión y el Ayuntamiento de Cartagena, que actúan estableciendo un concierto directo.

No existen otros titulares de derechos reales sobre los mismos ni arrendatarios dentro de la Unidad de Actuación una vez que las Administraciones de Costas han establecido con sus deslindes los terrenos que pasan a considerarse bienes de



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Dominio Público y los que, manteniendo la titularidad, están afectados por Servidumbre de Protección. No obstante el proceso de información pública garantiza los hipotéticos derechos de terceros.

Los propietarios de las fincas incluidas en el Proyecto de Reparcelación son:

D. Fermin Lozano Escribano, D.N.I. 425093 F

D^a M^a Dolores Egea Marcos, D.N.I. 2106843 C

(Casados y en régimen de bienes gananciales que actúan como propietario único.)

Son interesados asimismo como Entidad Urbanizadora que aporta el capital para los gastos del proceso urbanizador.

Es interesado además el Ayuntamiento de Cartagena, con el que se actúa mediante Concierto Directo y al que corresponde la aprobación inicial y definitiva de la Unidad de Actuación.

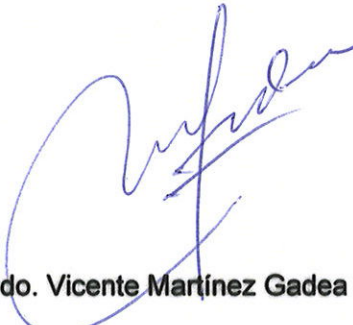
El Ayuntamiento de Cartagena no asumirá ninguna carga de urbanización correspondiente a este aprovechamiento ya que se trata de una actuación de iniciativa privada.

La existencia del transformador incluido en la finca debe considerarse solamente como un equipamiento necesario para el suministro eléctrico de la edificación residencial.

11. Conclusión.

Con la presente memoria y demás documentos que se acompañan se considera suficientemente definida la reparcelación que se proyecta.

Cartagena, Mayo de 2.010
El Arquitecto,



Fdo. Vicente Martínez Gadea



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**ANEXO1
AUTORIZACIÓN**



	VISADO	02/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

D. Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093-F, en representación de la mercantil "Residencial Isla de Palos S.L." con CIF 45450111 y domicilio en Calle Ayala Nº 13 – 6º A, de Madrid, propietaria de los terrenos incluidos en la unidad de Actuación 4-2. [Ac. (0) 12.5] de la urbanización "Cala Flores" de Cabo de Palos, Cartagena, Autorizo a **D. Vicente Martínez Gadea** con DNI 22.404.777-V y Domicilio en Calle La Paz Nº 17 C.P. 30150 La Alberca (Murcia), a firmar en su nombre los documentos necesarios para la unidad antes mencionada.

Lo que firmo para que surta los efectos oportunos donde proceda, en Madrid, a treinta y uno de mayo de dos mil diez.

Firmado:



Fermín Lozano Escribano



ANEXO2
Cuadros de Superficies y Porcentajes



	VISADO	05/08/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Se redacta el presente anexo a petición del Registro de la Propiedad Nº 2 de La Unión para la aclaración de la procedencia de metros y porcentajes entre las fincas aportadas y las fincas resultantes de este Proyecto de Reparcelación y Propietario Único y así poder inscribir las Fincas Resultantes Nº 1 y Nº 2.

A continuación detallamos en las Tablas A y B dicha procedencia de metros y porcentajes, siendo la siguiente:

Tabla A

Calculo de Superficies			
	Superficie Aportada	Sup Finca Result Nº 1	Sup Finca Result Nº 2
Finca Aportada Nº 1	3235,2000 m ²	2205,3588 m ²	1029,8412 m ²
Finca Aportada Nº 2	960,8600 m ²	877,1817 m ²	83,6783 m ²
Finca Aportada Nº 3	699,7000 m ²	561,1695 m ²	138,5305 m ²
Finca Aportada Nº 4	99,2500 m ²	99,2500 m ²	0,0000 m ²
	4995,0100 m ²	3742,9600 m ²	1252,0500 m ²

Tabla B

Calculo de Porcentajes			
	Superficie Aportada	Sup Finca Result Nº 1	Sup Finca Result Nº 2
Finca Aportada Nº 1	64,7686 %	58,9202 %	82,2524 %
Finca Aportada Nº 2	19,2364 %	23,4355 %	6,6833 %
Finca Aportada Nº 3	14,0080 %	14,9927 %	11,0643 %
Finca Aportada Nº 4	1,9870 %	2,6516 %	0,0000 %
	100,0000 %	100,0000 %	100,0000 %

(La Finca Resultante Nº 1 procede de las fincas aportadas número 1, 2, 3, y 4 en metros y porcentajes descritos en las tablas A y B.)

(La Finca Resultante Nº 2 procede de las fincas aportadas número 1, 2, y 3 en metros y porcentajes descritos en las tablas A y B.)



	VISADO	05/08/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

En la siguiente tabla desglosamos el porcentaje de aplicación de cargas hipotecarias en las fincas aportadas y en la finca resultante 1 y 2.

Calculo de Porcentajes de Cargas Hipotecarias						
	% Fincas Aportada		% Finca Result N° 1		% Finca Result N° 2	
Finca Aportada N°1	64,7479	%	64,7479	%	0,0000	%
Finca Aportada N°2	19,2556	%	19,2556	%	0,0000	%
Finca Aportada N°3	14,0089	%	14,0089	%	0,0000	%
Finca Aportada N°4	1,9876	%	1,9876	%	0,0000	%
	100,0000	%	100,0000	%	0,0000	%

También hacemos constar en este anexo que a petición del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino en la demarcación de Costas de Murcia, fue modificado el nombre del lindero antes llamado " Mar Mediterráneo " por el de " Dominio Publico Marítimo Terrestre " aprobado por orden Ministerial de 17/12/07, con referencia DES01/05/30/0015

Cartagena, Agosto de 2.010
El Arquitecto,

Fdo. Vicente Martínez Gadea



	VISADO	05/08/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
<small>Visado Telemático</small>		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		



PROYECTO DE REPARCELACION
DE PROPIETARIO UNICO DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5

SITUACION:
C/ ISLA, URB. "CALA FLORES"
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5
CABO DE PALOS. CARTAGENA

PROMOTOR:
D. FERMIN LOZANO ESCRIBANO
Dª Mª DOLORES EGEA MARCOS

PLANO:
SITUACION

FECHA: MAYO 2010
ESCALA: S/E HOJA: 1

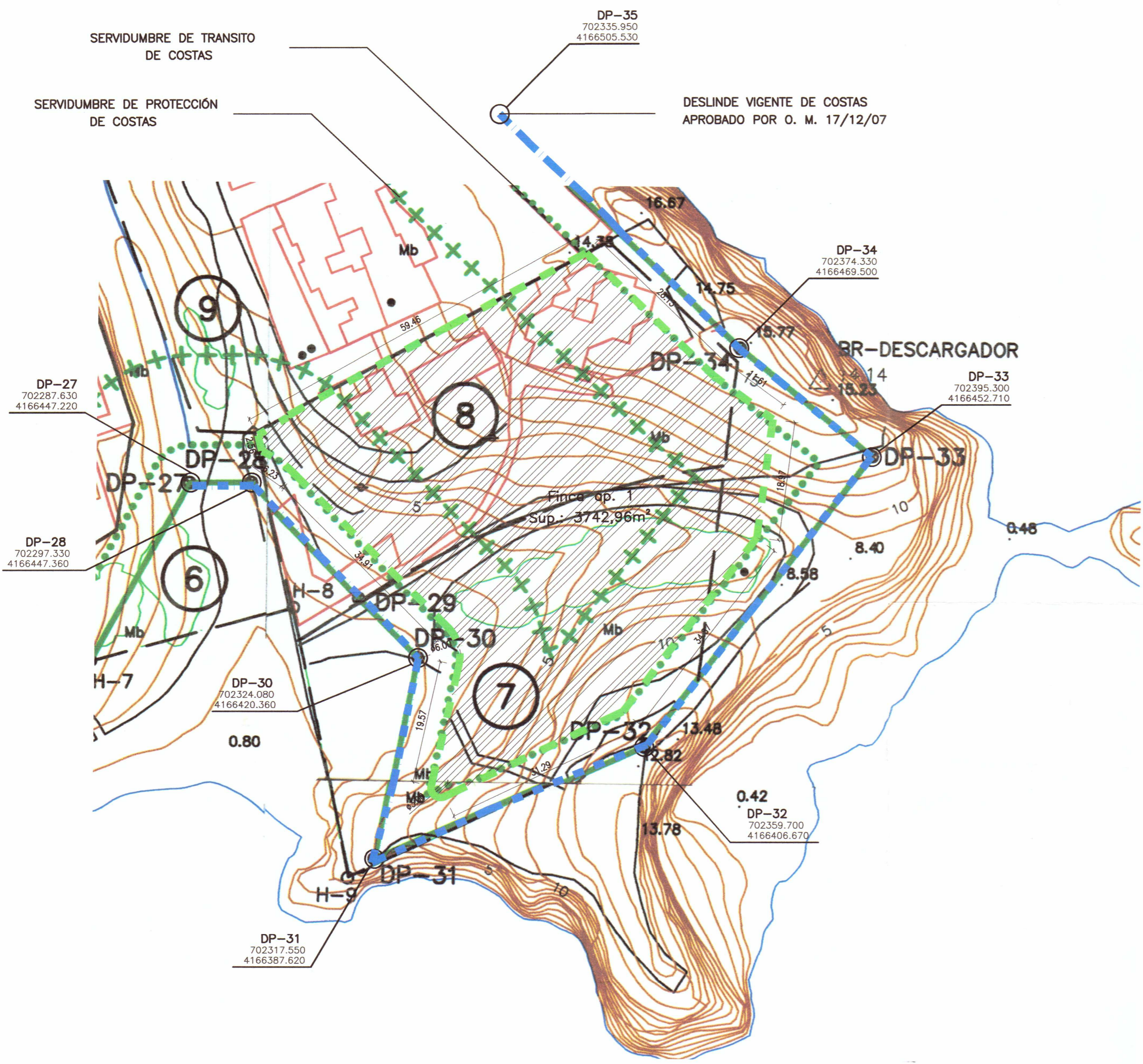
VICENTE MARTINEZ GADEA, ARQUITECTO
FDO.




CALLE LA PAZ Nº17 / LA ALBERCA (MURCIA) / CP. 30150 / TELF.968842805
VISADO:



	VISADO	03/06/2010
	Normal	105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

CEDULA URBANISTICA	
DATOS DE LA FINCA n° 1	
SUPERFICIE: 3.742,96m2	
LINDEROS:	
Orientación	Longitud (m): Linda con:
NOROESTE	59,46 URB. CALA FLORES
NORESTE	28,13 FINCA n° 2
NORESTE	11,61 FINCA n° 2
ESTE	18,97 FINCA n° 2
SURESTE	34,87 FINCA n° 2
SURESTE	31,29 FINCA n° 2
OESTE	19,57 FINCA n° 2
SUROESTE	34,91 FINCA n° 2
SUROESTE	6,23 FINCA n° 2
OESTE	2,56 AYO. CARTAGENA
ZONIFICACION	Ac (O)
USO	RESIDENCIAL AISLADA COLECTIVA APARTAMENTOS
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	1685,94 m2
SEPARACION A LINDEROS	3 m
MAXIMO NUMERO DE PLANTAS	2 SOBRE RASANTE
ALTURA MAXIMA EDIFICACION	7 m
OCUPACION MAXIMA	40 %
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,45043 m2/m2
CIRCULO INSCRITO	DIAMETRO 16 m



-  DESLINDE VIGENTE DE COSTAS APROBADO POR O. M. 17/12/07
-  FINCA RESULTANTE 1
-  FINCA RESULTANTE 1 SUP.: 3742,96m²

PROYECTO DE REPARCELACION DE PROPIETARIO UNICO DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5

SITUACION:
C/ ISLA, URB. "CALA FLORES"
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5
CABO DE PALOS. CARTAGENA

PROMOTOR:
D. FERMIN LOZANO ESCRIBANO
Dª Mª DOLORES EGEA MARCOS

PLANO:
FINCA N°: 1 RESULTANTE SOBRE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

FECHA: MAYO 2010
ESCALA: 1/500 HOJA: 02

VICENTE MARTINEZ GADEA, ARQUITECTO

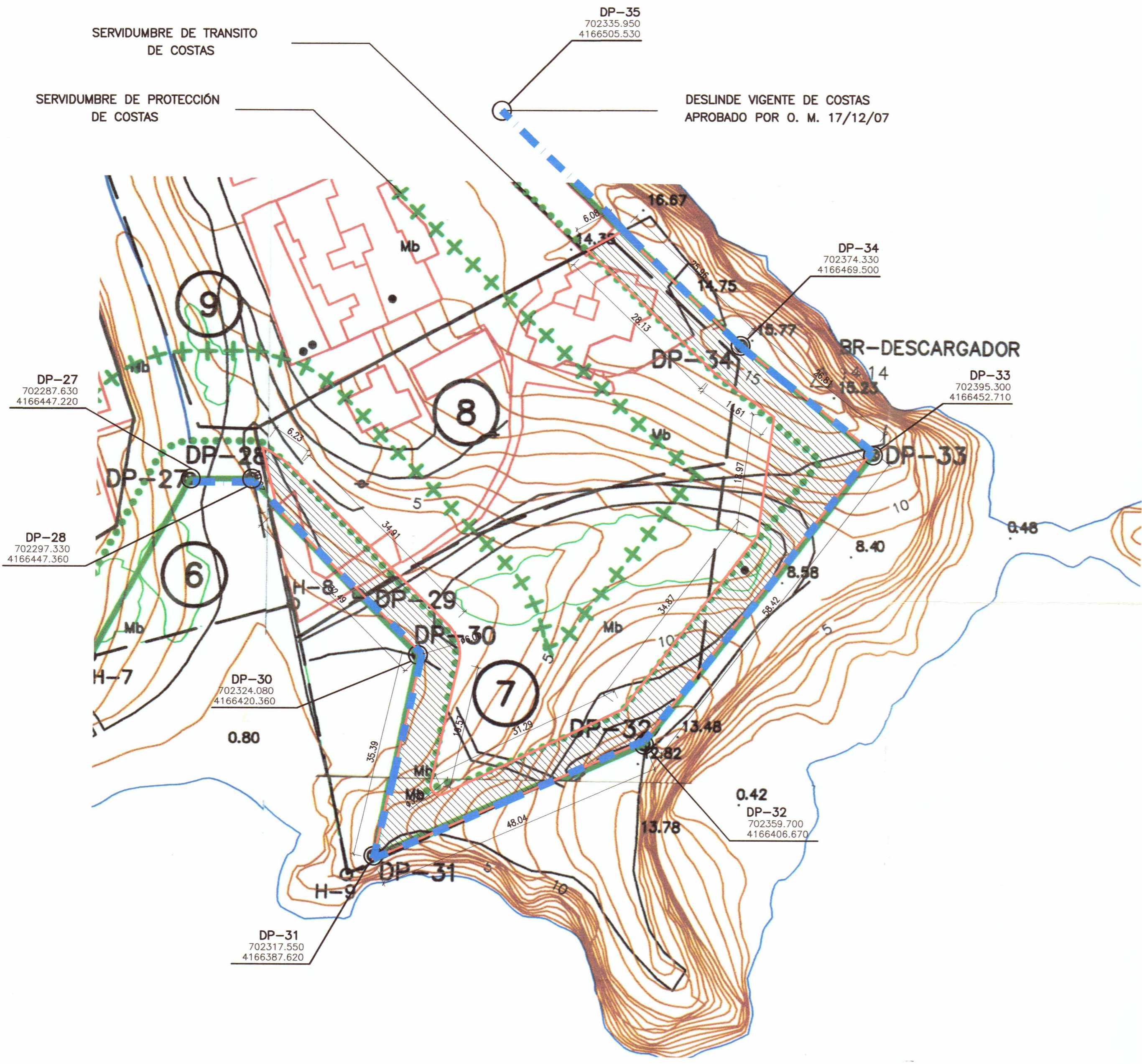


CALLE LA PAZ N°17 / LA ALBERCA (MURDA) / CP. 30150 / TELF.968842805
VISADO:

VISADO
Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA

03/06/2010
105107/103290
HS

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



LINDEROS:			CEDULA URBANISTICA	
Orientación	Longitud (m):	Linda con:	DATOS DE LA FINCA n° 2	
NORTE	6,08	AYTO. CARTAGENA	SUPERFICIE: 1252.05 m2	
NORESTE	25,96	DPMT	ZONIFICACION	Ac (O)
NORESTE	26,81	DPMT	USO	ESPACIOS LIBRES
SURESTE	58,42	DPMT		ZONAS VERDES
SUR	48,04	DPMT		SERVIDUMBRE DE TRANSITO
OESTE	35,39	DPMT		
SUROESTE	32,49	DPMT		
OESTE	10,07	AYTO. CARTAGENA		
NORESTE	6,23	FINCA n° 1		
NORESTE	34,91	FINCA n° 1		
ESTE	19,57	FINCA n° 1		
NORTE	31,29	FINCA n° 1		
NOROESTE	34,87	FINCA n° 1		
OESTE	18,97	FINCA n° 1		
SUROESTE	11,61	FINCA n° 1		
SUROESTE	28,13	FINCA n° 1		

PROYECTO DE REPARCELACION
DE PROPIETARIO UNICO DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5

SITUACION:
C/ ISLA, URB. "CALA FLORES"
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5
CABO DE PALOS. CARTAGENA

PROMOTOR:
D. FERMIN LOZANO ESCRIBANO
Dª Mª DOLORES EGEA MARCOS

PLANO:
FINCA N°: 2 RESULTANTE SOBRE
DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

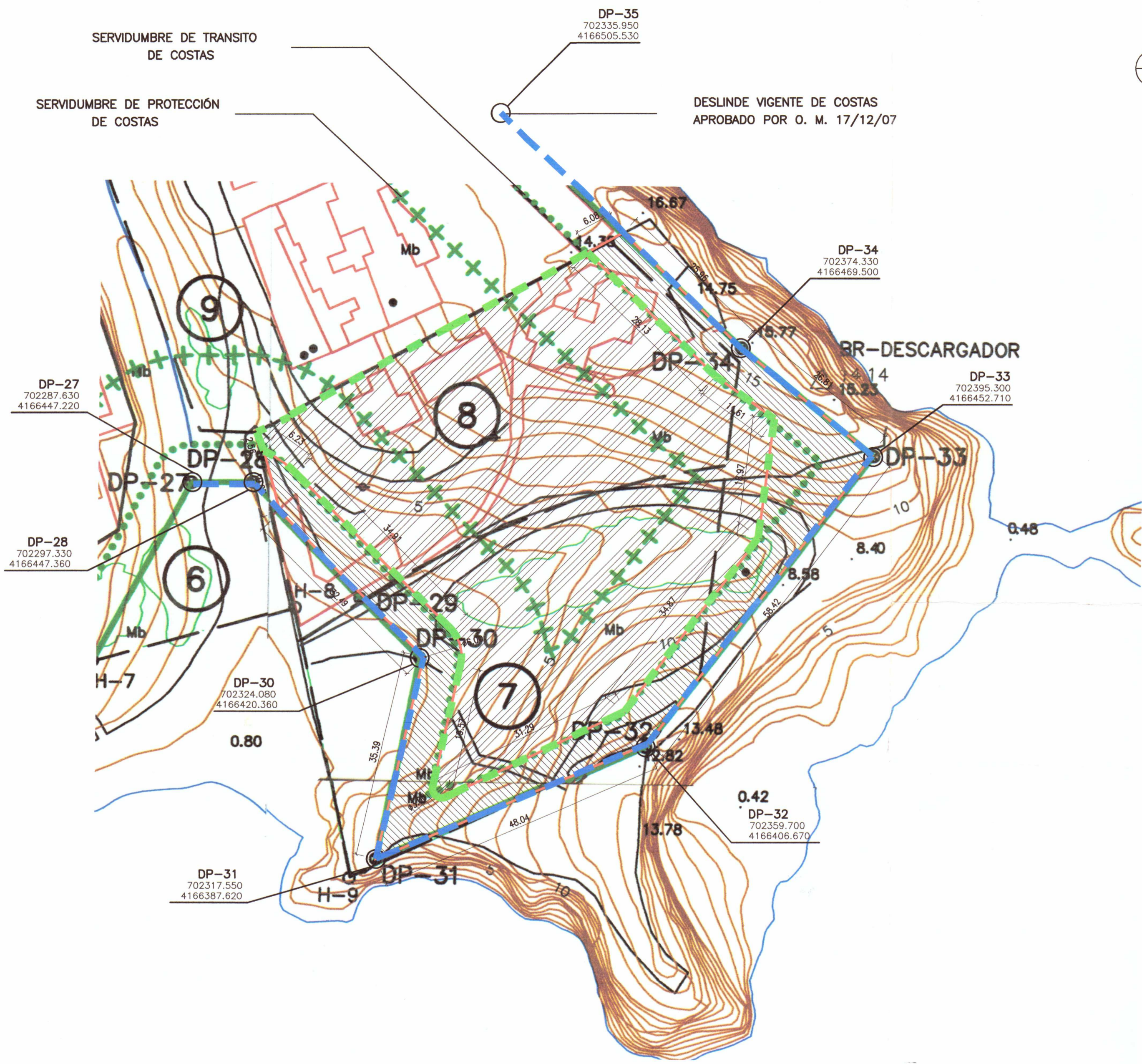
FECHA: MAYO 2010
ESCALA: 1/500 HOJA: 03

VICENTE MARTINEZ GADEA, ARQUITECTO
FDO.

CALLE LA PAZ N°17 / LA ALBERCA (MURCIA) / CP. 30150 / TELF.968842805
VISADO:



VISADO Normal
03/06/2010
105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia HS
Visado Telemático
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



CEDULA URBANISTICA			
DATOS DE LA FINCA n° 1			
SUPERFICIE: 3.742,96m2			
LINDEROS:			
Orientación	Longitud (m):	Linda con:	ZONIFICACION
NOROESTE	59,46	URB. CALA FLORES	Ac (O)
NORESTE	28,13	FINCA n° 2	RESIDENCIAL
NORESTE	11,61	FINCA n° 2	AISLADA COLECTIVA
ESTE	18,97	FINCA n° 2	APARTAMENTOS
SURESTE	34,87	FINCA n° 2	APROVECHAMIENTO URBANISTICO
SURESTE	31,29	FINCA n° 2	1685,94 m2
OESTE	19,57	FINCA n° 2	SEPARACION A LINDEROS
SUROESTE	34,91	FINCA n° 2	3 m
SUROESTE	6,23	FINCA n° 2	MAXIMO NUMERO DE PLANTAS
OESTE	2,56	AYTO. CARTAGENA	2 SOBRE RASANTE
			ALTURA MAXIMA EDIFICACION
			7 m
			OCUPACION MAXIMA
			40 %
			INDICE DE EDIFICABILIDAD
			0,45043 m2/m2
			CIRCULO INSCRITO
			DIAMETRO 16 m

CEDULA URBANISTICA			
DATOS DE LA FINCA n° 2			
SUPERFICIE: 1252,05 m2			
LINDEROS:			
Orientación	Longitud (m):	Linda con:	ZONIFICACION
NORTE	6,08	URB. CALA FLORES	Ac (O)
NORESTE	25,96	DPMT	ESPACIOS LIBRES
NORESTE	26,81	DPMT	ZONAS VERDES
SURESTE	58,42	DPMT	SERVIDUMBRE DE TRANSITO
SUR	48,04	DPMT	
OESTE	35,39	DPMT	
SUROESTE	32,48	DPMT	
OESTE	10,07	AYTO. CARTAGENA	
NORESTE	6,23	FINCA n° 1	
NORESTE	34,91	FINCA n° 1	
ESTE	19,57	FINCA n° 1	
NORTE	31,29	FINCA n° 1	
NOROESTE	34,87	FINCA n° 1	
OESTE	18,97	FINCA n° 1	
SUROESTE	11,61	FINCA n° 1	
SUROESTE	28,13	FINCA n° 1	

PROYECTO DE REPARCELACION
DE PROPIETARIO UNICO DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5

SITUACION:
C/ ISLA, URB. "CALA FLORES"
UNIDAD DE ACTUACION Ac. (O) 12.5
CABO DE PALOS. CARTAGENA

PROMOTOR:
D. FERMIN LOZANO ESCRIBANO
Dª Mª DOLORES EGEA MARCOS

PLANO:
FINCA N°: 1 Y 2 RESULTANTE SOBRE
DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

FECHA: MAYO 2010
ESCALA: 1/500 HOJA: 04

VICENTE MARTINEZ GADEA, ARQUITECTO
FDO.

CALLE LA PAZ N°17 / LA ALBERCA (MURCIA) / CP. 30150 / TELF.968842805
VISADO:

- DESLINDE VIGENTE DE COSTAS APROBADO POR O. M. 17/12/07
- FINCA RESULTANTE 1
- FINCA RESULTANTE 2
- FINCA RESULTANTE 1 SUP.: 3742,96m²
- FINCA RESULTANTE 2 SUP.: 1252,05m²



VISADO Normal 03/06/2010
105107/103290
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia HS
Visado Telemático
Autores: VICENTE MARTINEZ GADEA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores