

JUAN FCO. MACIA SANCHEZ
M^a JESUS PEÑALVER MARTINEZ
Arquitectos

Plaza del Rey, nº 8-5^a
30201 CARTAGENA
Tfno.: 968 50 42 10



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión
celebrada el día **18 JUL 2009** se adoptó
Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE**
Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma
parte el presente documento.
Cartagena, a **27 MAR 2009** de 20...
EL SECRETARIO DE GERENCIA

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN REFUNDIDO DE LA UA 3
DEL PLAN PARCIAL SECTOR "URRUTIAS 1".**

Promotor. //

PROMOCIONES PEÑALVER GARCERAN, S.L.

Situación.

U.A. 3 / Plan Parcial Sector "URRUTIAS 1"

Localidad.

LOS URRUTIAS. CARTAGENA

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA



A. MEMORIA.

1. CONSIDERACIONES GENERALES.
2. BASES LEGALES.
3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INICIALES.
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE COMPENSACIÓN (Cuadro de características de la ordenación).
5. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.
6. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
 - 6.1. Subdivisión parcela 27
 - 6.2. Cuadro Resumen fincas resultantes
 - 6.3. Parcelas con aprovechamiento lucrativo
 - 6.4. Parcelas de Cesión
7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
8. PLAN DE ETAPAS.

ANEXO 1. Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes.

ANEXO 2. Notas simples registrales de las fincas iniciales o aportadas.

ANEXO 3. Fotocopia de la escritura de Permuta a cambio de obra futura suscrito entre los propietarios D. Fulgencio Lledó y Dña. María del Carmen Saura García con la promotora Promociones Peñalver Garcerán, S.L.

ANEXO 4. Fotocopia de la escritura de Permuta a cambio de obra futura suscrito entre los propietarios D. Facundo Marín Marín y Dña. Concepción Sánchez González con la promotora Promociones Peñalver Garcerán, S.L.

ANEXO 5. Fotocopia del contrato privado suscrito entre CECOP, S.A. y la promotora Promociones Peñalver Garcerán, S.L.

ANEXO 6. Fotocopia de la escritura notarial de constitución de la Compañía Mercantil Promociones Peñalver Garcerán, S.L.

B. PLANOS.

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | SITUACION. | 1/10.000 |
| 2. | ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL y DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION. | 1/1.000 |
| 3. | PARCELARIO ORIGINAL. | 1/500 |
| 4. | PARCELARIO RESULTANTE. ADJUDICACION. | 1/500 |
| 5. | VALORACION DE SUPERFICIES ADJUDICADAS. | 1/500 |

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1. OBJETO.

Se redacta el presente documento, bajo el encargo de la mercantil Promociones Peñalver Garcerán, S.L. a los arquitectos D. Juan Fco. Maciá Sánchez, colegiado en el C.O.A.C.V. con el núm. 5.435 y habilitado en el C.O.A.MU. y Dña. María Jesús Peñalver Martínez, colegiada en el C.O.A.MU. con el núm. 1.175.

Este proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la U.A 3 del PP "Urrutias 1", la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

1.2. DATOS DEL PROMOTOR.

PROMOCIONES PEÑALVER GARCERAN, S.L.

C/. Hinojo, nº 59. EL ALGAR

30366 Cartagena. Murcia

C.I.F. B-78384799

Fecha de constitución de la sociedad: 24/Diciembre/1.993

Notario ante el que se constituye: D. Miguel Ángel Cuevas De Aldasoro

1.3. DELIMITACION.

EMPLAZAMIENTO: Unidad de Actuación nº 3, del Plan Parcial del Sector "Urrutias 1" localizada en la pedanía de Los Urrutias (Cartagena).

LINDES:

- Por el Norte, con la Unidad Ejecución nº 2.
- Por el Sur, con Avda. Unificación.
- Por el Este, con la Unidad Ejecución nº 1.
- Por el Oeste, con la Unidad Ejecución nº 2.

SUPERFICIE TOTAL DE LA U.E. 3: 11.483 m2.

1.4. APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD

El aprovechamiento total de la U.E. nº 3 es de 3.063,54 uvh. El coeficiente de aprovechamiento bruto de la unidad es el resultado de dividir el aprovechamiento total por la superficie:

$$3.063,54 / 11.483 \text{ m}^2 = \mathbf{0,2668}$$

El derecho de los propietarios de suelo es el correspondiente al del 2º cuatrienio del Plan General (0,2257), afectado por el coeficiente de homogeneización del Plan Parcial "Los Urrutias 1", que es el 0,9.

$$0,2257 / 0,9 = \mathbf{0,2508}$$

La diferencia son excesos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento para cederlos a propietarios de terrenos de sistemas generales exteriores a este sector. Del aprovechamiento total del sector de 3063,54 UVH, a los propietarios les corresponde un aprovechamiento de 2.880 U.V.H y al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena 183,60 UVH en concepto de excesos de aprovechamiento. Por tanto, una vez realizada la cesión del 10% de aprovechamiento a los propietarios les corresponden 2592 UVH y al ayuntamiento 471,60 UVH (183,60 UVH son excesos de aprovechamiento y 288 UVH las cesiones del 10%).

2. BASES LEGALES.

El presente proyecto de reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los artículos 172, 173 y 174 del Reglamento de Gestión (R.G.)

El Plan Parcial Sector "Urrutias 1" establece, dentro de su *Plan de Etapas y Sistemas de Actuación*, que el sistema de actuación en la gestión de las unidades de ejecución será el de COMPENSACION, conforme al art. 180 del Texto Refundido de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. Por lo tanto, la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación por Compensación se podrá realizar en cualquier momento tras la aprobación definitiva de dicho Plan.

Dado que los terrenos iniciales son de varios propietarios, el proyecto se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria, las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables resultantes (art. 173 R.G.).

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INICIALES.

Las fincas iniciales o aportadas, cuyas notas simples registrales se aportan en el Anexo 2, son:

FINCA A.

Descripción.- URBANA.- Porción de terreno, identificado con el número 82A de la Avenida Unificación, en Los Urrutias, término municipal de Cartagena, que mide una superficie de ochocientos diez metros cuadrados, y según reciente medición **ochocientos cuarenta y un metros cuadrados**. Linda: Al frente, con la Avenida de su situación; derecha, entrando, con propiedad de la entidad mercantil "Solarium Inversiones, S.L."; por la izquierda, con propiedad de Promociones Peñalver Garcerán, S.L; y por el fondo, con propiedad de la entidad mercantil "Cecop, S.A."

Cargas.- Sin cargas.

Titular.- La mercantil PROMOCIONES PEÑALVER GARCERÁN, S.L., con domicilio social en Cartagena, El Algar, calle Hinojo, número 2; y C.I.F nº: B78384799, constituida bajo su anterior forma de anónima en escritura autorizada el 9 de diciembre de 1986 por el Notario de Cartagena D. Miguel Cuevas Cuevas; habiéndose transformado en sociedad limitada en escritura autorizada el 16 de julio de 1993 por el notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, rectificada por otra autorizada por dicho fedatario el 24 de Diciembre de 1993; y habiendo adaptado sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el citado notario de Cartagena Sr. Cuevas de Aldasoro el 16 de Diciembre de 1999, número 4.680 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 1.624, folio 120, hoja número 30.066, inscripción 2ª.

Título.- ESCRITURA DE PERMUTA A CAMBIO DE OBRA FUTURA número 5386 de veintiuno de Diciembre de dos mil seis, Ante la Notaria de Cartagena y del Ilustre Colegio de Albacete Dña. MARÍA TERESA NAVARRO MORELL.

Inscripción.- finca 45.366, de la sección 1ª al tomo 1.140, libro 590, folio 202 del Registro de la Propiedad de La Unión.

Cuota de participación.- Esta finca aporta un **7,75%** de los derechos en la Reparcelación.

FINCA B.

Descripción.- URBANA, un trozo de terreno situado en el poblado de los Urrutias, diputación de El Algar, de este término municipal. Su superficie es de seis mil seiscientos sesenta metros cuadrados según título, y según reciente medición es de **siete mil novecientos dos metros cuadrados**, existiendo dentro de su perímetro una casa de planta baja y principal, con escalera anterior, con varias dependencias y patio, cuya superficie no se puede precisar. Todo, como una sola finca, linda: por el Sur, con la Carretera de El Algar a Los Urrutias; por el Este, con terreno de Promociones Peñalver Garcerán y por el Norte, y por el Oeste, con terrenos que fueron de Doña Ana y Doña María de Labra Murcia.

Cargas.- a) La Condición Resolutoria establecida en la inscripción 2ª, a favor de los cónyuges D. Fulgencio Lledó Soto y su esposa Dña. María del Carmen Saura García, por la que la Mercantil Promociones Peñalver Garcerán, S.L., se obliga a entregarles siete viviendas unifamiliares de planta baja y piso tipo dúplex, de las que se van a construir en la edificación proyectada sobre la finca de que se certifica.

b) Una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE MURCIA, para responder de ochocientos diez mil euros –ciento treinta y cuatro millones setecientos setenta y dos mil seiscientos sesenta pesetas- de principal; veinticuatro mil trescientos euros –cuatro millones cuarenta y tres mil ciento ochenta pesetas –de intereses ordinarios; ciento cuarenta y cinco mil ochocientos euros –veinticuatro millones doscientas cincuenta y nueve mil setenta y nueve pesetas –de intereses de demora y doscientos dos mil quinientos euros –treinta y tres millones seiscientos noventa y tres mil ciento sesenta y cinco pesetas – para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el notario D. María T. Navarro Morell el día catorce de diciembre de dos mil cinco. Constituida en la inscripción 3 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil seis.

c) Las notas de afección al pago del Impuesto de Transmisiones.

Titular.- La mercantil PROMOCIONES PEÑALVER GARCERÁN, S.L., con domicilio social en Cartagena, El Algar, calle Hinojo, número 2; y C.I.F nº: B78384799, constituida bajo su anterior forma de anónima en escritura autorizada el 9 de diciembre de 1986 por el Notario de Cartagena D. Miguel Cuevas Cuevas; habiéndose transformado en sociedad limitada en escritura autorizada el 16 de julio de 1993 por el notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, rectificada por otra autorizada por dicho fedatario el 24 de Diciembre de 1993; y

habiendo adaptado sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el citado notario de Cartagena Sr. Cuevas de Aldasoro el 16 de Diciembre de 1999, número 4.680 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 1.624, folio 120, hoja número 30.066, inscripción 2ª.

Título.- ESCRITURA DE PERMUTA A CAMBIO DE OBRA FUTURA número 5468 de catorce de Diciembre de dos mil cinco, Ante la Notaria de Cartagena y del Ilustre Colegio de Albacete Dña. MARÍA TERESA NAVARRO MORELL.

Inscripción.- finca 39.283, de la sección 1ª al tomo 852, libro 407, folio 217 del Registro de la Propiedad de La Unión

Cuota de participación.- Esta finca aporta un **72,83 %** de los derechos en la Reparcelación.

FINCA C

Descripción.- VIVIENDA sita en la carretera El Algar a los Urrutias, Diputación El Algar del término municipal de Cartagena, con superficie de terreno según título de 1.580 m² y según reciente medición **2.107 m²**; la superficie construida era de 461 m²; y actualmente está demolida. Linderos: norte y oeste, con la Hacienda Cortijo el Carmoli, adquirida por la compañía mercantil CECOP S.A. sur, con la carretera de su situación; y este, con finca Villa Dolores.

Cargas.- Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- La mercantil PROMOCIONES PEÑALVER GARCERÁN, S.L., con domicilio social en Cartagena, El Algar, calle Hinojo, número 2; y C.I.F nº: B78384799, constituida bajo su anterior forma de anónima en escritura autorizada el 9 de diciembre de 1986 por el Notario de Cartagena D. Miguel Cuevas Cuevas; habiéndose transformado en sociedad limitada en escritura autorizada el 16 de julio de 1993 por el notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, rectificada por otra autorizada por dicho fedatario el 24 de Diciembre de 1993; y habiendo adaptado sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el citado notario de Cartagena Sr. Cuevas de Aldasoro el 16 de Diciembre de 1999, número 4.680 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 1.624, folio 120, hoja número 30.066, inscripción 2ª.



Título.- ESCRITURA DE PERMUTA A CAMBIO DE OBRA FUTURA número 519 de 29 de Marzo de dos mil siete, Ante el Notario de Madrid y del Ilustre Colegio de Madrid D. JOSÉ MARCOS PICÓN.

Inscripción.- finca 20.685, de la sección 1ª al tomo 582, libro 239, folio 47 del Registro de la Propiedad de La Unión

Cuota de participación.- Esta finca aporta un **19,42 %** de los derechos en la Reparcelación.

FINCA D.

Descripción.- Trozo de terreno de **633 m2** de superficie que forman parte de la Avenida de la Unificación del paraje del Carmolí, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, y que son de titularidad municipal de tiempo inmemorial; linda por el Norte con las fincas anteriormente descritas y por los restantes vientos con la avenida de la Unificación, antes carretera del Algar a los Urrutias.

Se ruega a la señora Registradora la inscripción de esta finca, así como el exceso de cabida de las restantes.



Cuadro resumen fincas iniciales.

Finca inicial	Titular de derechos	Superficie según título (m2)	Superficie según medición (m2)	Cuota derecho (%)
A	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	810	841	7,75%
B	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	6.660	7.902	72,83%
C	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	1580	2107	19,42%
			10.850	
D	Ayuntamiento Viario existente		633	
total U.A.			11.483	100,00%

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE COMPENSACIÓN.

Los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector "Urrutias 1", objeto del presente proyecto de compensación, constituyen la Unidad de Actuación nº 3 y están clasificados como Suelo Urbanizable Programado según el P.G.O.U de Cartagena, aprobado definitivamente por acuerdo de consejo de la Comunidad Autónoma de fecha 9 de Abril de 1.987. y recogiendo en el título 5º de las Normas Urbanísticas ("Normas para sectores de Suelo Urbanizable Programado"), punto 5.2.6.:

Sector Los Urrutias 1:

- Superficie aproximada del sector: 293.644 m2.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,3 m2/m2.
- Uso característico: Residencial unifamiliar y apartamentos turísticos.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,9.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,27



- *Condiciones de la ordenación: Se dará tratamiento de paseos a las bandas laterales de protección de las carreteras existentes.*
- *La altura máxima media será de 2 plantas, salvo determinadas áreas no superiores al 20% de las manzanas edificables, que podrán alcanzar un máximo de 5 plantas.*

Así, pues, se establece como uso característico el Residencial semi-intensivo, con una altura máxima de 2 plantas.

Son de aplicación con carácter general las normas y ordenanzas del Plan General de Ordenación Municipal de Cartagena, las cuales se complementan con las particulares establecidas en el Plan Parcial de el Sector "Urrutias 1" para la zona.

Cuadro de características de la Ordenación.

Nº PARCELA	NORMA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² .)	SUPERFICIE EDIFICADA PRIVADA	Nº VIVIENDAS
26.1	Au	RES.	460	201,08	2
26.2	Au	RES.	3.000	1.311,17	13
26.3	Au	RES.	1.079	471,82	4
26.4	Au	RES.	1.152	503,46	5
28	E1	RES.	576	1.152,00	12
TOTAL LUCRATIVO			6.267	3.639,54	36
27.1	JAR	Jardín Público	2.169,30	-	-
27.2	ST	Servicios Técnicos	18,70	-	-
	EL	Viaro y Aparcamiento	3.028	-	-
TOTAL U.E. Nº 3			11.483	3.639,54	36

5. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.

CESIONES ESTABLECIDAS POR EL P.P SECTOR URRUTIAS 1 AL MUNICIPIO

Superficie espacios libres	2.169,30 m ²
Superficies espacios técnicos	18,70 m ²
<u>Superficie red viaria y aparcamientos</u>	<u>3.028 m²</u>
Total de Cesiones	5.216 m ²

ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES

Parcela 26.1/ Sup.= 460 m ²	Promociones Peñalver Garcerán, SL
Parcela 26.2/ Sup.= 3.000 m ²	Promociones Peñalver Garcerán, SL
Parcela 26.3/ Sup.= 1.079 m ²	Promociones Peñalver Garcerán, SL
Parcela 26.4/ Sup.= 1.152 m ²	Promociones Peñalver Garcerán, SL
Parcela 28/ Sup.= 576 m ²	Excmo. Ayto. Cartagena (100%) (*)
<hr/> Total residencial	<hr/> 6.267 m ²

(*) A Promociones Peñalver Garcerán, SL. le correspondería un 18,14 % de la parcela nº 28 en proindiviso con el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena al que le correspondería un 81,86 % de la misma parcela. Para evitar esta situación de proindiviso y dado el pequeño porcentaje de propiedad que pertenece a la mercantil en esta parcela se deja el 100% de la propiedad al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y el defecto de aprovechamiento que queda a favor de Promociones Peñalver Garcerán, S.L. se compensará en otras Unidades de Actuación que la mercantil gestione.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

6.1. SUBDIVISIÓN PARCELA 27

Dado que en el P.P Sector Urrutias 1, no se deja la reserva de suelo necesaria para la ubicación de un transformador, y este ha sido exigido por la compañía suministradora para el correcto

abastecimiento de las viviendas del sector se propone la subdivisión de la parcela 27 (2.188,00 m²) en la 27.1 para la zona verde (2.169,30 m²) y la 27.2 para servicios técnicos (18,70 m²), con lo que no varía la superficie total de cesiones previstas al municipio por el PP Sector "Urrutias 1". La parcela 27.1 sería de titularidad pública, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y la titularidad de la 27.2 sería a nombre de Promociones Peñalver Garcerán, S.L. para su posterior cesión a Iberdrola.

De acuerdo al art. 106 de la Sección Cuarta de la Ley 1/2005 (Ley del Suelo de la Región de Murcia), donde se establecen las determinaciones de los Planes Parciales en cuanto a las reservas de terrenos para espacios libres con independencia de las fijadas en el Plan como sistema general de Espacios Libres, éstas reservas serían:

Dotación de carácter local: (10% Sup UA) 10% (11.483 m²) = 1.148 m²

Sistema General de E.L. (20% m² const.) 20% (3.640 m²) = 728 m²

Sup. Total. E.L. (Según estándares) 1.876,00 m²

La superficie de la parcela 27.1 reservada a E.L. es de 2.169,30 por lo que se siguen cumpliendo sobradamente los estándares mínimos establecidos en la Ley del Suelo, una vez segregada la parcela 27.2 para la ubicación de servicios técnicos.

Se procede a la descripción de las parcelas resultantes con las superficies y linderos determinados por el Plan Parcial Sector Algar Residencial y cuyos usos, normas y edificabilidad se recogen en sus correspondientes cédulas urbanísticas, que se adjuntan en el Anexo 1.

6.2. CUADRO RESUMEN DE LAS FINCAS RESULTANTES

FINCAS RESULTANTES

parcela	Titular	sup.	i edif (m2/m2)	sup edif (m2)	c. ho m	uvh	% aprov	% g urb	costo urban
26.1	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	460	0,4371	201,08	1	201,08	6,56%	7,29%	26.798 €
26.2	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	3000	0,4371	1311,17	1	1311,17	42,81%	47,57%	174.784 €
26.3	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	1079	0,4371	471,82	1	471,82	15,40%	6,00%	22.047 €
26.4	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	1.152	0,4371	503,46	1	503,46	16,43%	18,26%	67.098 €
28	Excmo. Ayto. Cartagena (100%) (*)	576	2	1152,00(**)	0,5	576,00	18,80%	20,89%	76.765 €
27.1	Ayto. Cartagena	2169,30							
27.2	Promociones Peñalver Garcerán, S.L.	18,70							
VIARIO	Ayto. Cartagena	3028							
	SUPER. UA	11483		3640		3063,54	100,00%	100,01%	367.456,00 €

(*) A Promociones Peñalver Garcerán, SL. le correspondería un 18,14 % de la parcela nº 28 en proindiviso con el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena al que le correspondería un 81,86 % de la misma parcela. Para evitar esta situación de proindiviso y dado el pequeño porcentaje de propiedad que pertenece a la mercantil en esta parcela se deja el 100% de la propiedad al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y el defecto de aprovechamiento que queda a favor de Promociones Peñalver Garcerán, S.L. se compensará en otras Unidades de Actuación que la mercantil gestione.

(**) De los 1152m2 edificables que corresponden a la parcela nº 28 resultarían, de acuerdo a los porcentajes mencionados, 943 m2 para el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y 209 m2 para Promociones Peñalver Garcerán, S.L. De esta forma quedan a favor de Promociones Peñalver Garcerán, S.L. 209 m2 edificables para compensar en futuras gestiones.

6.3. PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Parcela 26.1

URBANA. Parcela de uso residencial, sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de Cartagena, con superficie de 460 m2. Linda al Norte con calle Hortensia, el Este con zona



verde de la unidad de actuación, por el Sur con Avenida de la Unificación, y por el Oeste con parcela 26.2.

Cargas: a) La Condición Resolutoria establecida en la inscripción 2ª, a favor de los cónyuges D. Fulgencio Lledó Soto y su esposa Dña. María del Carmen Saura García, por la que la Mercantil Promociones Peñalver Garcerán, S.L., se obliga a entregarles siete viviendas unifamiliares de planta baja y piso tipo dúplex, de las que se van a construir en la edificación proyectada sobre la finca de que se certifica.

b) Una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE MURCIA, para responder de ochocientos diez mil euros –ciento treinta y cuatro millones setecientos setenta y dos mil seiscientos sesenta pesetas- de principal; veinticuatro mil trescientos euros –cuatro millones cuarenta y tres mil ciento ochenta pesetas –de intereses ordinarios; ciento cuarenta y cinco mil ochocientos euros –veinicuatro millones doscientas cincuenta y nueve mil setenta y nueve pesetas –de intereses de demora y doscientos dos mil quinientos euros –treinta y tres millones seiscientos noventa y tres mil ciento sesenta y cinco pesetas – para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el notario D. María T. Navarro Morell el día catorce de diciembre de dos mil cinco. Constituida en la inscripción 3 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil seis.

c) Las notas de afección al pago del Impuesto de Transmisiones.

Adjudicada a: Promociones Peñalver Garcerán,SL

Aprovechamiento: Tiene un aprovechamiento del 6,56 % del total de la unidad de actuación, correspondiente con los derechos aportados.

Afecciones: La finca queda afecta al pago de 26.798 €, equivalente al 7,29 % del total de gastos de urbanización.

Parcela 26.2

URBANA. Parcela de uso residencial, sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de



Cartagena, con superficie de 3.000 m2. Linda al Norte con calle Hortensia, el Este con parcela 26.1, por el Sur con Avenida de la Unificación, y por el Oeste con parcela 26.3.

Cargas: a) La Condición Resolutoria establecida en la inscripción 2ª, a favor de los cónyuges D. Fulgencio Lledó Soto y su esposa Dña. María del Carmen Saura García, por la que la Mercantil

Promociones Peñalver Garcerán, S.L., se obliga a entregarles siete viviendas unifamiliares de planta baja y piso tipo dúplex, de las que se van a construir en la edificación proyectada sobre la finca de que se certifica.

b) Una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE MURCIA, para responder de ochocientos diez mil euros –ciento treinta y cuatro millones setecientos setenta y dos mil seiscientos sesenta pesetas- de principal; veinticuatro mil trescientos euros –cuatro millones cuarenta y tres mil ciento ochenta pesetas –de intereses ordinarios; ciento cuarenta y cinco mil ochocientos euros –veinicuatro millones doscientas cincuenta y nueve mil setenta y nueve pesetas –de intereses de demora y doscientos dos mil quinientos euros –treinta y tres millones seiscientos noventa y tres mil ciento sesenta y cinco pesetas – para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el notario D. María T. Navarro Morell el día catorce de diciembre de dos mil cinco. Constituida en la inscripción 3 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil seis.

c) Las notas de afección al pago del Impuesto de Transmisiones.

Adjudicada a: Promociones Peñalver Garcerán,SL.

Aprovechamiento: Tiene un aprovechamiento del 42,81 % del total de la unidad de actuación, correspondiente con los derechos aportados.

Afecciones: La finca queda afecta al pago de 174.784 €, equivalente al 47,57 % del total de gastos de urbanización.

Parcela 26.3

URBANA. Parcela de uso residencial, sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de



Cartagena, con superficie de 1079 m². Linda al Norte con calle Hortensia, el Este con parcela 26.2., por el Sur con Avenida de la Unificación, y por el Oeste con parcela 26. 4.

Cargas: a) La Condición Resolutoria establecida en la inscripción 2^a, a favor de los cónyuges D. Fulgencio Lledó Soto y su esposa Dña. María del Carmen Saura García, por la que la Mercantil Promociones Peñalver Garcerán, S.L., se obliga a entregarles siete viviendas unifamiliares de planta baja y piso tipo dúplex, de las que se van a construir en la edificación proyectada sobre la finca de que se certifica.

b) Una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE MURCIA, para responder de ochocientos diez mil euros –ciento treinta y cuatro millones setecientos setenta y dos mil seiscientos sesenta pesetas- de principal; veinticuatro mil trescientos euros –cuatro millones cuarenta y tres mil ciento ochenta pesetas –de intereses ordinarios; ciento cuarenta y cinco mil ochocientos euros –veinticuatro millones doscientas cincuenta y nueve mil setenta y nueve pesetas –de intereses de demora y doscientos dos mil quinientos euros –treinta y tres millones seiscientos noventa y tres mil ciento sesenta y cinco pesetas – para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el notario D. María T. Navarro Morell el día catorce de diciembre de dos mil cinco. Constituida en la inscripción 3 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil seis.

c) Las notas de afección al pago del Impuesto de Transmisiones.

Adjudicada a: Promociones Peñalver Garcerán,SL.

Aprovechamiento: Tiene un aprovechamiento del 15,40 % del total de la unidad de actuación, correspondiente con el 10 % de aprovechamiento de cesión obligatoria más el 5,40 % de excesos de aprovechamiento.

Afecciones: La finca queda afecta al pago de 22.047 €, equivalente al 6,00 % correspondiente a los excesos de aprovechamiento.

Parcela 26.4

URBANA. Parcela de uso residencial, sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de

Cartagena, con superficie de 1.152 m2. Linda al Norte con calle Hortensia, el Este con parcela 26.3., por el Sur con Avenida de la Unificación, y por el Oeste con calle Magnolia

Sin cargas.

Adjudicada a: Promociones Peñalver Garcerán,SL

Aprovechamiento: Tiene un aprovechamiento del 16,43 % del total de la unidad de actuación, correspondiente con los derechos aportados.

Afecciones: La finca queda afecta al pago de 67.098 €, equivalente al 18,26 % del total de gastos de urbanización.

Parcela 28

URBANA. Parcela de uso residencial colectivo, sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de Cartagena, con superficie de 576 m2. Linda al Norte con calle Hortensia, el Este con calle Lavanda, por el Sur con Avenida de la Unificación, y por el Oeste con parcela 26.1, todos ellos zona verde por medio.

Sin cargas.

Adjudicada a: Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Aprovechamiento: Tiene un aprovechamiento del 18,80 % del total de la unidad de actuación, correspondiente con los derechos aportados.

Afecciones: La finca queda afecta al pago de 76.765 €, equivalente al 20,89 % del total de gastos de urbanización.

Observación: Del 18,80 % de aprovechamiento que le corresponde a esta finca, el 15,40 % de aprovechamiento le correspondería al Excmo. Ayto. de Cartagena en concepto de cesión del 10% y excesos de aprovechamiento y el 3,40% correspondería a Promociones Peñalver Garcerán,SL. que equivalen a 209 m2 edificables. Con la finalidad de que la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento no quede en proindiviso y dado el bajo porcentaje de

propiedad que le queda a la mercantil en esta finca la cede en su totalidad al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para que sea compensada en futuras gestiones urbanísticas que realice Promociones Peñalver Garcerán, S.L.

6.2. PARCELAS DE CESIÓN.

Terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cartagena.

Parcela 27.1, espacios libres.

URBANA. Parcela destinada a espacios libres de dominio y uso público, sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de Cartagena, con superficie de 2.169,30 m². Linda al Norte con calle Hortensia, el Este con calle Lavanda, por el Sur con Avenida de la Unificación, y por el Oeste con parcela 26.1; internamente linda con la parcela 28.

Sin cargas.

Adjudicada a: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Aprovechamiento: Sin aprovechamiento.

Afecciones: Sin afecciones.

Parcela 27.2, servicios técnicos.

URBANA. Parcela destinada a equipamientos técnicos (transformador), sito en Calle Lavanda, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de Cartagena, con superficie de 18,70 m². Linda al Norte, Sur y Oeste con parcela 27.1 y por el Este con la Calle Lavanda.

Sin cargas.

Adjudicada a: PROMOCIONES PEÑALVER GARCERÁN, S.L.

Aprovechamiento: Sin aprovechamiento.

Afecciones: Sin afecciones.

Viario de la Unidad de Actuación

URBANA. Terrenos destinados a calles sito en Avda. de la Unificación, unidad de actuación 3 del Plan Parcial sector Los Urrutias 1, Diputación de El Algar, del término municipal de Cartagena, con superficie de 3.028m². Comprende el 50 % de la calle Hortensia, y parte de la calle Magnolia y Avda de la Unificación. Linda al Norte con unidad de actuación nº 2; al Este con unidad de actuación nº 3; al Sur con Avenida de la Unificación, y al oeste con parte de calle Magnolia; internamente linda con las parcelas de la Unidad de Actuación.

Sin cargas.

Adjudicada a: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Aprovechamiento: Sin aprovechamiento.

Afecciones: Sin afecciones.

7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Se estiman los siguientes valores para la unidad de actuación:

Valor m2 de aprovechamiento según mercado:	480 €
Costo urbanización / metro cuadrado de suelo:	32 €

Resulta un total de gastos de urbanización de $32 \times 11.483 = 367.456,00 \text{ €}$

Los gastos de urbanización correspondientes al 10% de aprovechamiento municipal se reparten entre los propietarios de suelo.

No existen compensaciones por diferencias de adjudicación, al estar ajustados los aprovechamientos.

El valor de las fincas resultantes es el siguiente:

Parcela	Titular	Superficie	uvh	Valor de la finca
26.1	Promociones Peñalver Garcerán, SL	460	201,08	96.516,51 €
26.2	Promociones Peñalver Garcerán, SL	3.000	1.311,17	629.363,79 €
26.3	Promociones Peñalver Garcerán, SL	1.079	471,82	226.475,15 €
26.4	Promociones Peñalver Garcerán, SL	1.152	503,46	241.662,10
28	Excmo. Ayto. Cartagena	576	576,00	276.480,00 €:
27.1		2.169,30	0	- €
27.2		18,70	0	- €
VIARIO		3.028	0	- €
SUPERFICIE TOTAL U.A.		11.483	3.063,54	1.470.497,54 €

Para la U.A. nº 3, objeto de este proyecto de compensación, cuya superficie es de 11.483 m2, los gastos del proceso de urbanización serán 367.456,00 €, lo que significa que las cargas de urbanización por cada finca resultante serán:

Cuadro resumen de los costes de urbanización:

Parcela	Titular	Superficie	uvh	% g urb	Coste urbanización
26.1	Promociones Peñalver Garcerán, SL	460	201,08	7,29%	26.798 €
26.2	Promociones Peñalver Garcerán, SL	3.000	1.311,17	47,57%	174.784 €
26.3	Promociones Peñalver Garcerán, SL	1.079	471,82	6,00%	22.047 €
26.4	Promociones Peñalver Garcerán, SL	1.152	503,46	18,26%	67.098 €
28	Excmo.Ayto.Cartagena	576	576,00	20,89%	76.765 €
27.1	Excmo.Ayto.Cartagena	2.169,30	0		
27.2	Promociones Peñalver Garcerán, SL	18,70	0		
VIARIO	Excmo.Ayto.Cartagena	3.028	0		
SUPERFICIE TOTAL U.A.		11.483	3.063,54	100,01%	367.456,00 €

8. PLAN DE ETAPAS.

Atendiendo a las directrices marcadas en la Memoria del Plan Parcial Sector Urrutias 1:

"Se establece una etapa única para las cuatro Unidades de Ejecución y un plazo de tres años, a partir de la aprobación municipal de los proyectos de urbanización de cada U.E. Dichos proyectos de urbanización, por U.E. completas, podrán contemplar fases de ejecución, siempre que se asegure el funcionamiento independiente de cada una de ellas."

Para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización de la U.E.3 del Plan Parcial Sector "Urrutias 1" se establece una única etapa y un plazo máximo de tres años de duración.

Los plazos empezarán a contar a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



En Cartagena, a Febrero de 2009

J.F.Maciá y M.J.Peñalver
Arquitectos

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **18 JUL. 2008** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a **27 MAR. 2009** de 20...
EL SECRETARIO DE GERENCIA