

**PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE
LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 2.11 MA
LA MANGA, CARTAGENA**



1.1.- ANTECEDENTES:

Por encargo de D. Ramón Pérez Albaladejo, con D.N.I. 22.974.801,-D actuando en representación de Agrourbana Carthago S.L. CIF B30697106 y domicilio en Finca Los Roses, La Aparecida , 30395- Cartagena, propietaria de los terrenos incluidos en la U.A. nº 2.11 MA de La Manga, Cartagena, procedo a la redacción del presente proyecto de innecesariadad de Reparcelación de la misma.

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 7 de Noviembre de 2.005, se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General Nº 126, en las parcelas MG 58,59,60,61,62,63 de La Manga, Cartagena.

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 23 de Marzo de 2.006, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la citada Modificación.

El objeto de la Modificación Puntual Nº126 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena consiste, principalmente, en la obtención de nuevos Espacios Libres en esta zona. De esta manera se materializa lo planteado en la modificación 105, cuya aprobación se ha ralentizado.

Nos encontramos ante una modificación puntual que nace del propio devenir del Planeamiento, que no supone más que un cambio aislado en las determinaciones del Plan, siendo por ello, una alteración implícita del planeamiento vigente, en la que como veremos ni se incrementa volumen de edificabilidad en la zona.

Se plantea una Unidad de Actuación, 2.11-MA, tal como contenía la modificación Nº 105 con el ámbito de las dos parcelas y el Espacio Libre.

Esta Modificación no afecta a elementos estructurales del Plan General.

El ámbito se refiere a los solares situados en LA MANGA del Mar Menor, en concreto a las parcelas MG-58, 59, 60, 61, 62, 63. Constituyen un suelo urbano consolidado a los efectos del art. 68 de la ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

El sistema de actuación planteado es el de CONCERTACION DIRECTA (art. 178 de la Ley 1/2001) ya que todos los terrenos, incluso los de uso y dominio público, son propiedad de un único propietario, quien asumirá el papel de urbanizador, pidiéndose la declaración de innecesariedad de reparcelación.

1.2.- OBJETO Y AMBITO:

El presente Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación tiene por **objeto**:

- 1.- La localización y descripción de las parcelas y superficies que han de adjudicarse a los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.
- 2.- La localización y descripción de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento de Cartagena.

El **ámbito** de actuación del presente Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación, es el delimitado para la Unidad de Actuación 2.11 MA.

Su aprobación definitiva surtirá los efectos de adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios iniciales de los terrenos, así como la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a



los usos previstos en el Plan. (Artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 167 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

1.3.- NORMATIVA DE APLICACION:

El presente Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación se formula de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto se refiere a los supuestos de propietario único, ya que el proyecto de Innecesariedad de Reparcelación se formula por un solo propietario la mercantil Agrourbana Carthago S.L.

Se atenderá pues a lo establecido en el artículo 157, apartado 3, en relación con el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como el artículo 167 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.4.- UNIDAD DE ACTUACION Nº 2.11 MA:

Queda representada a escala 1:1000 en el plano de situación, plano nº 1 en el que se reproduce la zonificación y ordenación establecidas por el planeamiento para el ámbito de actuación urbanística que supone dicha U.A.



La ordenación propuesta crea dos parcelas separadas por el Espacio Libre, resultando en conjunto:

Parcela	Superficie	Indice edif	Edificabilidad
MG 58,59,60	4.468,13 m ²	0,48 m ² / m ²	2.146,82 m ²
Espacio Libre	1.769,73 m ²	-----	-----
MG 62,63,64	4.443,75 m ²	0,49 m ² / m ²	2.177,74 m ²
TOTALES	10.701,21 m²	0,40 m²/ m²	4.324,56 m²

La última columna representa el máximo aprovechamiento urbanístico o techo edificable de La Unidad de Actuación.



1.5.- CRITERIOS DE VALORACION:

1.5.1.- FINCAS PRIMITIVAS:

No existen elementos relevantes ni circunstancias especiales para establecer diferencias dentro de la Unidad de Actuación.

Se trata de solares consolidados por lo que no se consideran diferencias por situación relativa entre las fincas aportadas.

Así pues, el derecho de los propietarios se considera determinado por la superficie de las fincas incluidas en la delimitación de la unidad de Actuación.

1.5.2.- FINCAS RESULTANTES:

Son las definidas en la Modificación puntual N° 126 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena

1.6.- RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS:

La totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación pertenecen a la Sociedad Agrourbana Carthago S.L. CIF B30697106 y domicilio en Finca Los Roses, La Aparecida , 30395- Cartagena, estando representada por D. Ramón Pérez Albaladejo, con D.N.I. 22.974.801,-D.

Fue constituida con la denominación "Agropecuaria Los Roses, S.L." en Cartagena con fecha 26 de Abril de 1994, ante el notario D. Miguel Angel Cuevas Aldasoro y consta inscrita en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo 753, folio 102, hoja número MU-13.842, Inscripción 1ª.

Adaptados sus estatutos a la legislación vigente, cambiada su denominación por la actual y ampliado su objeto social, mediante escritura otorgada ante el Notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas Aldasoro, el día 16 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo 753, folio 106, sección 8ª, hoja número MU-13.842, Inscripción 2ª.

1.7.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS PRIMITIVAS:

A) FINCA PROPIEDAD DE Agrourbana Carthago S.L.:

1 Urbana: Parcela unifamiliar MG-58, de superficie dos mil ciento cincuenta y seis metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados.

Linda: por el Norte o frente, con la Sexta Avenida; por la derecha entrando u Oeste, con la Gran Vía de La Manga; por la espalda o Sur, con la parcela MG-59; y por el Este o izquierda, con la parcela MG-41.

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de la Unión al tomo 426; Libro 142; Folio 8; Finca 9.946.

REFERENCIA CATASTRAL.- 1890301YG0619S0001PY

2 Urbana: Parcela unifamiliar MG-59, de superficie mil seiscientos ochenta metros cuadrados.

Linda: por el Oeste o frente con la Gran Vía de La Manga; por la derecha entrando o Sur, con la parcela MG-60; por la espalda o Este con la parcela MG-50; y por la izquierda o Norte con la parcela MG-58.

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de la Unión al tomo 426; Libro 142; Folio 10; Finca 9.948.

REFERENCIA CATASTRAL.- 1890318YG0619S0001ZY



3 Urbana: Parcela unifamiliar MG-60, de superficie mil setecientos noventa y siete metros y catorce decímetros cuadrados.

Linda: por el frente, Oeste, con la Gran Vía de La Manga; por la derecha entrando o Sur, con la parcela MG-61; por la espalda o Este con la parcela MG-50; y por la izquierda o Norte con la parcela MG-59.

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de la Unión al tomo 426; Libro 142; Folio 13; Finca 9.950.

REFERENCIA CATASTRAL.- 1890317YG0619S0001SY

4 Urbana: Parcela unifamiliar MG-61, de superficie mil trescientos siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados.

Linda: por el Oeste o frente con la Gran Vía de La Manga; por el Sur o derecha entrando, con la parcela MG-62; por la espalda o Este con la parcela MG-54; y por la izquierda o Norte con la parcela MG-60.

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de la Unión al tomo 426; Libro 142; Folio 16; Finca 9.952.

REFERENCIA CATASTRAL.- 1890316YG0619S0001EY



5 Urbana: Parcela unifamiliar MG-62, de superficie mil seiscientos metros cuadrados.

Linda: por el Oeste o frente con la Gran Vía de La Manga; por derecha entrando, Sur, con la parcela MG-63; por la espalda o Este con la parcela MG-54; y por la izquierda o Norte con la parcela MG-61.

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de la Unión al tomo 426; Libro 142; Folio 19; Finca 9.954.

REFERENCIA CATASTRAL.- 1890315YG0619S0001JY

6 Urbana: Parcela unifamiliar MG-63, de superficie dos mil ciento sesenta metros cuadrados.

Linda: por el frente o Sur, con la Cuarta Avenida; por la derecha entrando o Este con la parcela MG-55; por la espalda o Norte, con la parcela MG-62; y por la izquierda u Oeste, con la Gran Vía de La Manga.

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de la Unión al tomo 426; Libro 142; Folio 22; Finca 9.956.

REFERENCIA CATASTRAL.- 1890314YG0619S0001IY



a) 1.8.- DEFINICION DE DERECHOS:

1.8.1.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO PATRIMONIZABLE:

Según la Modificación puntual N° 126 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena las parcelas Mg-58,59,60 y la Mg-61,62,63 son apropiable por Agrourbana Carthago S.L.

1.8.2.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO:

En consecuencia con lo expuesto anteriormente, los propietarios de suelo, a cambio de los terrenos que aportan, tienen el derecho al 100% del aprovechamiento susceptible de apropiación en las parcelas Mg-58,59,60 y la Mg-61,62,63, que se concreta en las superficies y edificabilidades definidas en el cuadro del apartado 1.4

Parcela	Superficie	Indice edif	Edificabilidad
MG 58,59,60	4.468,13 m ²	0,48 m ² / m ²	2.146,82 m ²
MG 62,63,64	4.443,75 m ²	0,49 m ² / m ²	2.177,74 m ²
ST	19,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

1.8.3.- DERECHO DE LA ADMINISTRACION:

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, como Administración urbanística actuante, tiene derecho a la parcela de Espacio Libre con una superficie de 1.899,51 m².

1.- Parcela de Espacio Libre: Terreno destinado a espacio libre de uso público, de una superficie de 1.769,73 m². que linda al Oeste en línea de 50,50 metros, con la Gran Vía de La Manga; al Sur en línea de 47,29 metros, parcela MG 61,62,63; al Este en línea de 35,29 metros, vial público; al Norte en línea de 45,25 metros, con la parcela MG 58,59,60

Dicha finca es parte y se segrega de las fincas registrales n^{os} 9.950 y 9.952, propiedad de Agrourbana Carthago S.L.



1.10.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES:

1.10.1.- FINCAS QUE SE ADJUDICA AGROURBANA CARTHAGO S.L.:

a) **Parcela MG-58,59,60 uso residencial y de una superficie de (4.468,13 m²) cuatro mil cuatrocientos sesentaiocho metros cuadrados con trece decímetros cuadrados**, que linda al Oeste en línea de 108,20 metros, con la Gran Vía de La Manga; al Sur en línea de 45,25 metros, Espacio Libre; al Este en línea de 95,83 metros, parcelas MG-41 y MG-50; al Norte en línea de 42,65 metros, con la Sexta Avenida.

Dicha finca es parte y se segrega de las fincas n^{os} 9.946; 9.948 y 9.950 propiedad de Agrourbana Carthago S.L.

b) **Parcela MG-61,62,63 uso residencial y de una superficie de (4.443,75 m²) cuatro mil cuatrocientos cuarentaitrés metros cuadrados con setentaicinco decímetros cuadrados**, que linda al Oeste en línea de 91,72 metros, con la Gran Vía de La Manga; al Sur en línea de 47,20 metros, Cuarta Avenida; al Este

Gran Vía de La Manga; al Sur en línea de 47,20 metros, Cuarta Avenida; al Este en línea quebrada de 16,54 y de 77,12 metros, parcelas MG-54 y MG-55; al Norte en línea de 42,65 metros, con Espacio Libre .

Dicha finca es parte y se segrega de las fincas nºs 9.952; 9.954 y 9.956 propiedad de Agrourbana Carthago S.L.

c).- Parcela de Servicios Técnicos: Terreno destinado a Servicios Técnicos, de una superficie de 19,60 m². que linda al Oeste en línea de 5,60 metros, con la parcela de Espacios Libres; al Sur en línea de 3,50 metros con la parcela de Espacios Libres; al Este en línea de 5,60 metros, vial público; al Norte en línea de 3,50 metros, con la parcela de Espacios Libres

Dicha finca es parte y se segrega de las fincas registrales nºs 9.950 y 9.952 propiedad de Agrourbana Carthago S.L.



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 25-09-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, _____ de _____ de 20__
EL SECRETARIO

1.11.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

El presupuesto de las Obras Ordinarias de Urbanización, estimado, asciende a la cantidad de 91.461,40 €.

En función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde, la cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que queda gravada cada una de las fincas adjudicadas, es la siguiente:

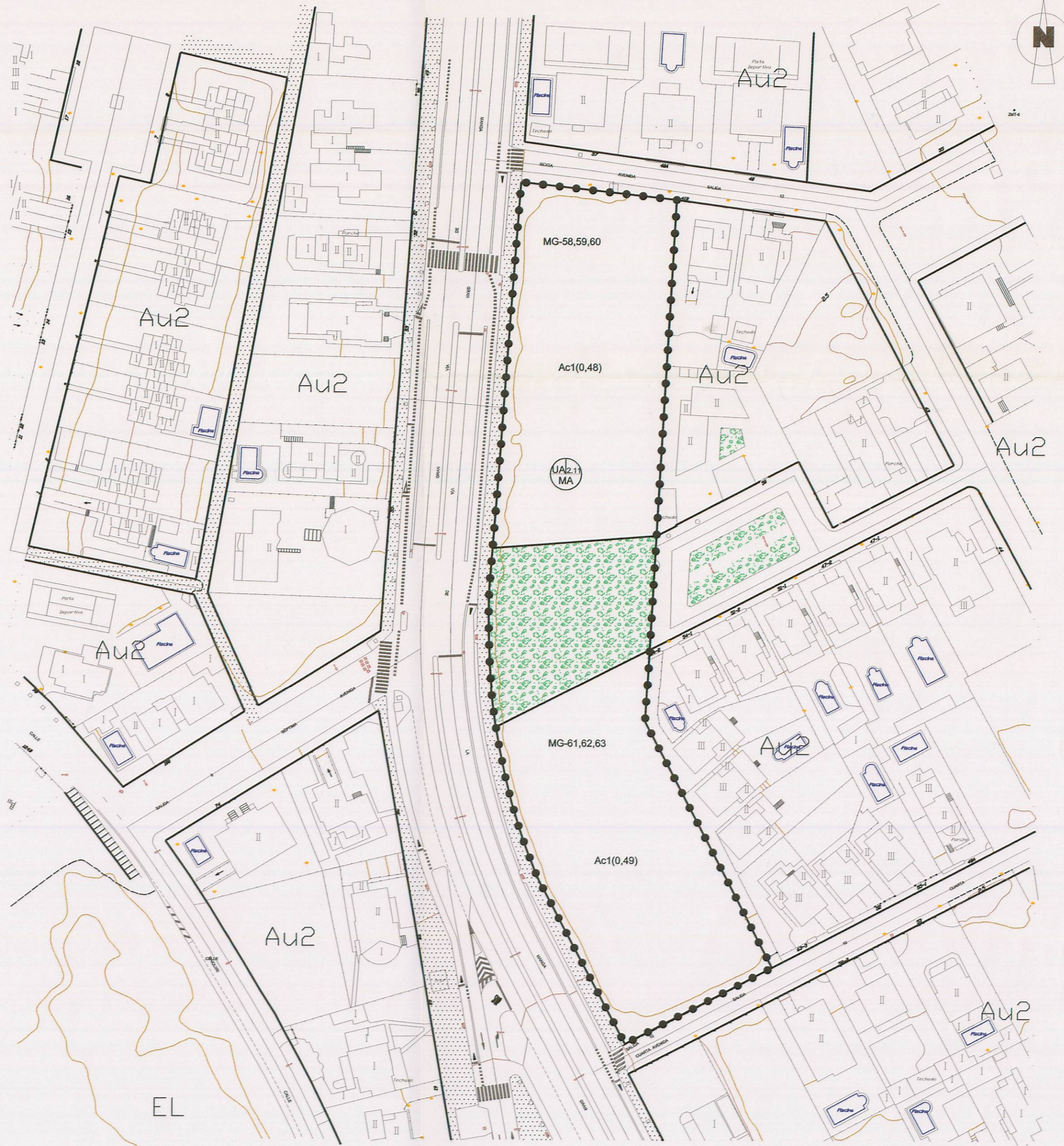
Parcela	Superficie	Edificabilidad	CUANTIA
MG 58,59,60	4.468,13 m ²	2.146,82 m ²	45.855,80 €
MG 62,63,64	4.443,75 m ²	2.177,74 m ²	45.605,60 €



Cartagena, Septiembre de 2.006.

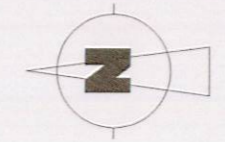
Fdo. Fulgencio Avilés Inglés, Arquitecto




FULGENCIO AVILES INGLES, ARQUITECTO



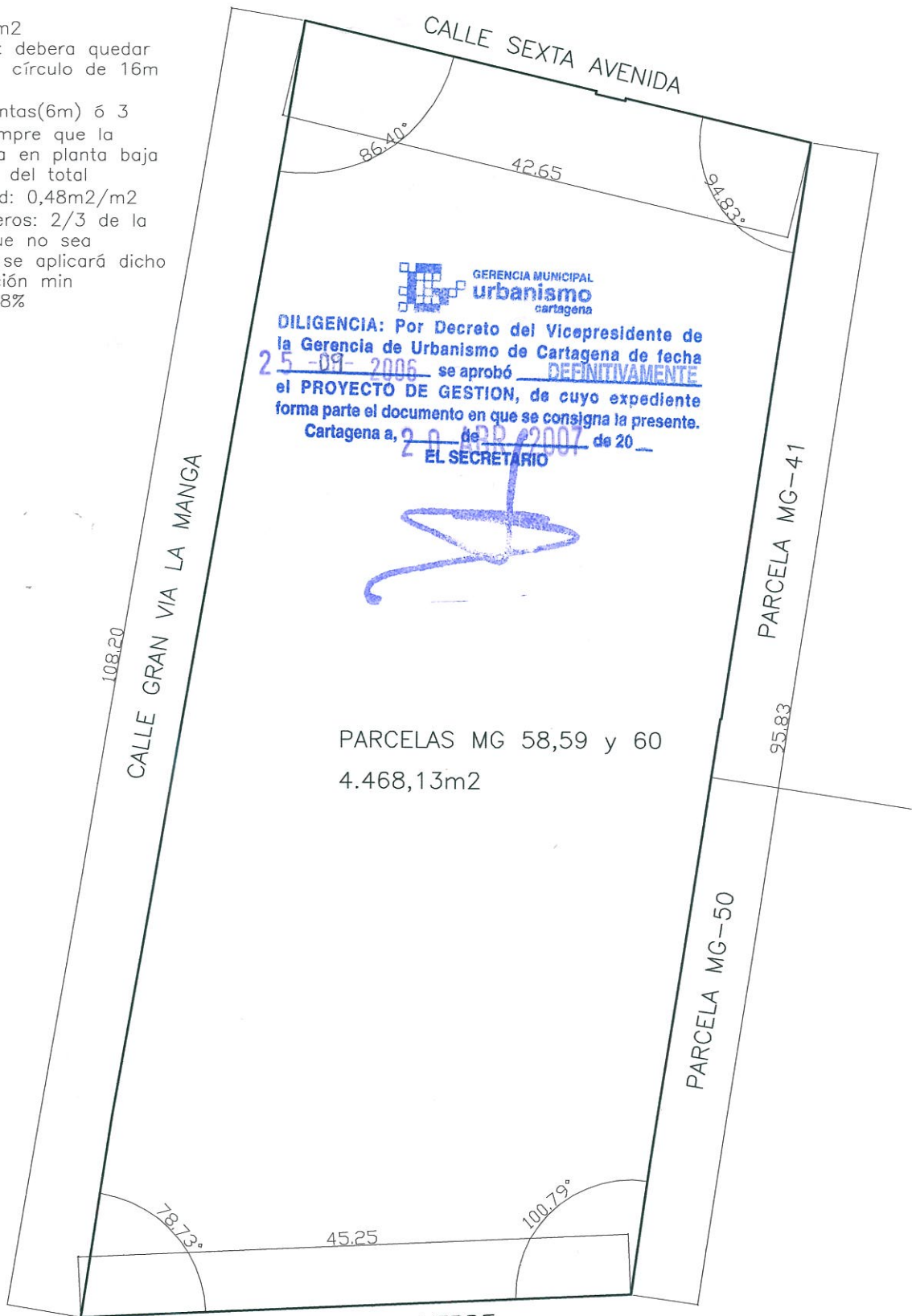

 GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
 Cartagena

DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente
 de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena
 el 25-09-2006 se aprobó
 el PROYECTO DE GESTION, de cuyo
 forma parte el documento en que se consigna
 Cartagena a, 20 de Septiembre de
 EL SECRETARIO



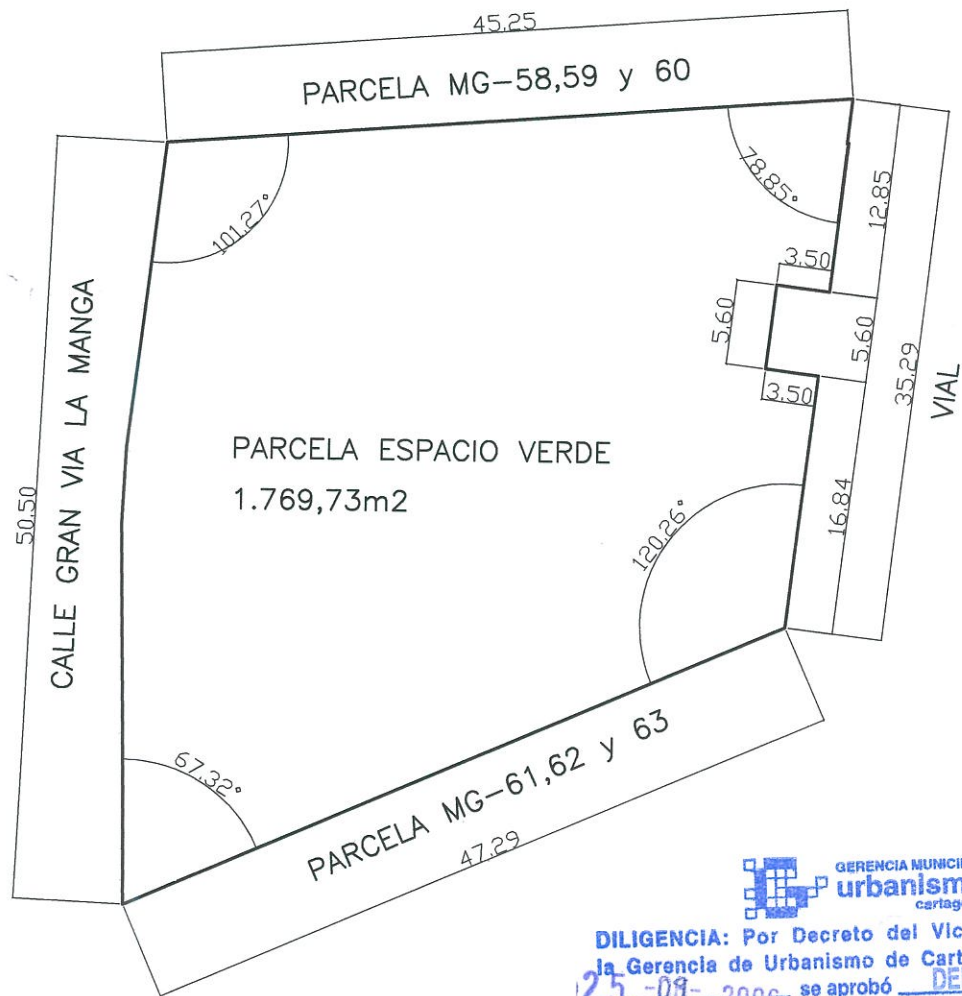
PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LAS PARCELAS MG 58,59,60,61,62 y ESPACIO VERDE		ARCHITECTO 	PLANO Nº
FECHA ABRIL-06	PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO S.L.		
ESCALA 1/1000 1/5000	EMPLAZAMIENTO, ORDENACION y ZONIFICACION: GRAN VIA DE LA MANGA		11 SEP 2006
REFERENCIA 396	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO DE: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

- Parcela min: 400m²
- Forma de parcela: debera quedar inscrito en ellas un círculo de 16m de diámetro
- Altura max: 2 plantas(6m) ó 3 plantas(8,40m), siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total
- Índice edificabilidad: 0,48m²/m²
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3m, que se aplicará dicho valor como separación min
- Ocupación max: 48%



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
11 SEP 2006
VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

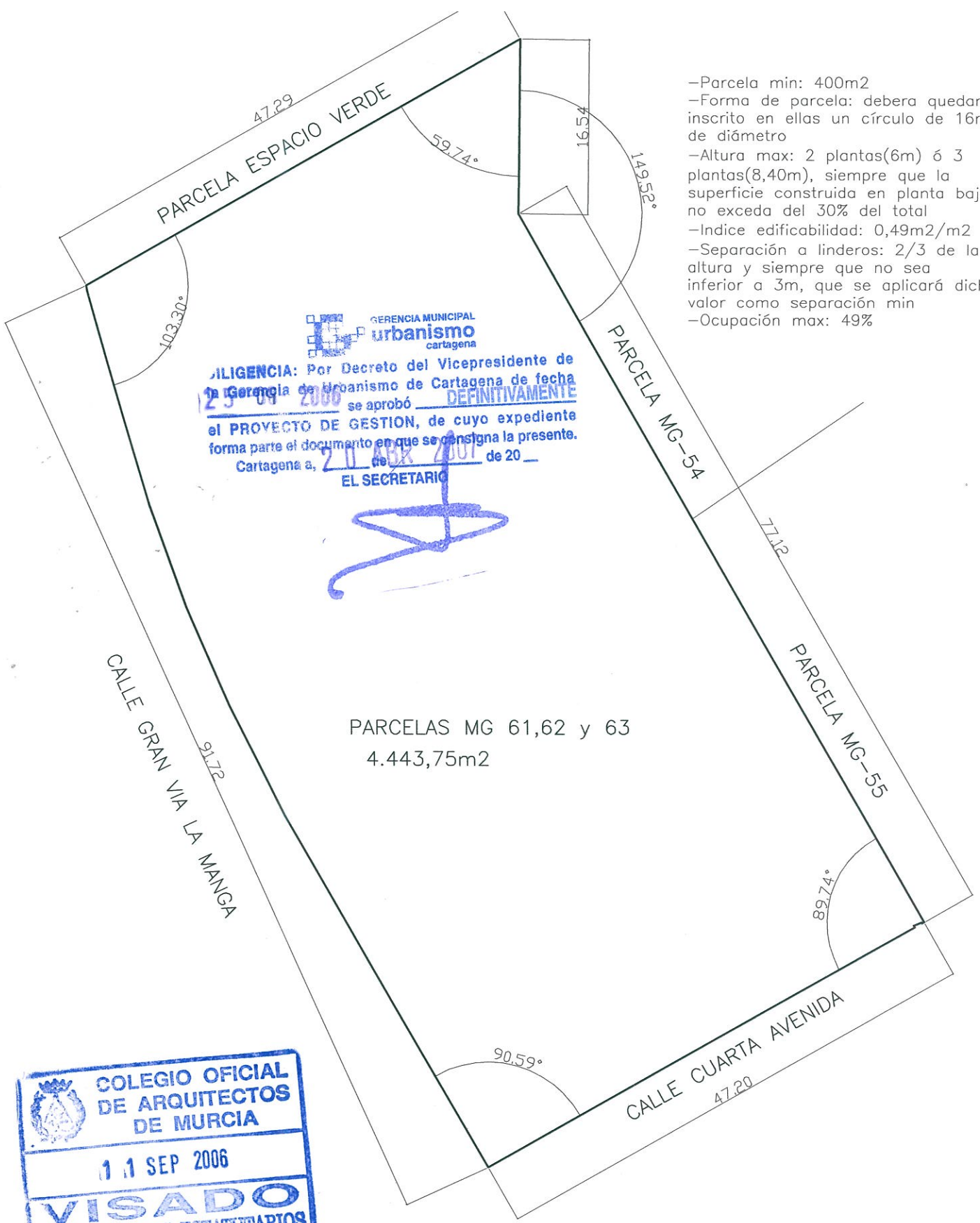
PARCELA ESPACIO VERDE		PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LAS PARCELAS MG 58,59,60,61,62 y ESPACIO VERDE	
FECHA ABRIL-06	PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO S.L.	ARQUITECTO 	PLANO Nº 02
ESCALA 1/500	EMPLAZAMIENTO, ORDENACION y ZONIFICACION: GRAN VIA DE LA MANGA	FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	
REFERENCIA 396	MUNICIPIO: CARTAGENA	ETIQUETA	
	PLANO DE: PARCELAS MG 58,59 y 60 CEDULA URBANISTICA		



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 25-09-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 20 FEBR 2007 de 20

EL SECRETARIO

PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LAS PARCELAS MG 58,59,60,61,62 y ESPACIO VERDE			
FECHA JULIO-06	PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO S.L.	ARQUITECTO 	PLANO N° 03
ESCALA 1/500	EMPLAZAMIENTO, ORDENACION y ZONIFICACION: GRAN VIA DE LA MANGA	FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	
REFERENCIA 396	MUNICIPIO: CARTAGENA	ETIQUETA	
	PLANO DE: PARCELA ESPACIO VERDE CEDULA URBANISTICA		



- Parcela min: 400m2
- Forma de parcela: debera quedar inscrito en ellas un círculo de 16m de diámetro
- Altura max: 2 plantas(6m) ó 3 plantas(8,40m), siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total
- Indice edificabilidad: 0,49m2/m2
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3m, que se aplicará dicho valor como separación min
- Ocupación max: 49%



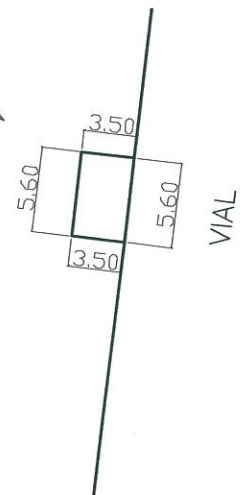
PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LAS PARCELAS MG 58,59,60,61,62 y ESPACIO VERDE			
FECHA	PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO S.L.	ARQUITECTO	PLANO Nº
ABRIL-06	EMPLAZAMIENTO, ORDENACION y ZONIFICACION:		04
ESCALA	GRAN VIA DE LA MANGA		
1/500	MUNICIPIO: CARTAGENA	ETIQUETA	
REFERENCIA	PLANO DE: PARCELAS MG 61,62 y 63 CEDULA URBANISTICA		
396			



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 25-09-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el **PROYECTO DE GESTION**, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a 20 de Julio de 2007 de 20__

EL SECRETARIO



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE CARTAGENA

11. 11. SEP 2006

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

PARCELA PARA SERVICIOS TECNICOS
ESTA FINCA NO GENERA APROVECHAMIENTO URBANISTICO
19,60m2

PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION DE LAS PARCELAS MG 58,59,60,61,62 y ESPACIO VERDE			
FECHA JULIO-06	PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO S.L.	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO N° 05
ESCALA 1/500	EMPLAZAMIENTO, ORDENACION y ZONIFICACION: GRAN VIA DE LA MANGA	ETIQUETA	
REFERENCIA 396	MUNICIPIO: CARTAGENA PLANO DE: PARCELA ESPACIO VERDE CEDULA URBANISTICA		