

Copia Ayuntamiento

Noviembre



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5-12-2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a 3 de Marzo de 20 14

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL

PROYECTO DE REPARCELACION

Unidad de Actuación: **UEN - 11**

Situación: C/Wsell de Guimbarda nº54 esquina C/Verónica, CARTAGENA

Promotores: Rusticas Cartagena SL - Promociones y Obras Cejma SL



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 04/11/2014 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a 24 de 10 de 20 14

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL

INDICE

- 1. Memoria Descriptiva de las circunstancias y ámbito y Justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 2005.**
 - 1.1. Antecedentes y Ámbito.
 - 1.2. Base Legal.
 - 1.3. Planeamiento que se ejecuta y objeto.
 - 1.4. Información urbanística de las determinaciones de la Unidad de Actuación UEN 11.
 - 1.5. Criterios de Valoración y Adjudicación de Fincas.
- 2. Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación UEN 11.**
 - 2.1. Relación de propietarios y otros derechos.
 - 2.2. Gravámenes incompatibles con el planeamiento.
- 3. Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.**
 - 3.1. Relación y adjudicación de Fincas Resultantes.
 - 3.2. Valoración del Aprovechamiento lucrativo.
- 4. Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional**
 - 4.1. Cuenta de Liquidación Provisional.
- 5. Conclusión**
- 6. Planos**
 - 6.1. Plano de Situación y Planeamiento Vigente.
 - 6.2. Plano de Definición del Ámbito.
 - 6.3. Plano de Superposición de Fincas Iniciales.
 - 6.4. Cedula Urbanística Finca Resultante A.
 - 6.5. Cedula Urbanística Finca Resultante B.



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- Antecedentes y Ámbito

ANTECEDENTES

Por encargo de **Don Francisco Meseguer Espinosa** con NIF: 23004547-Q. en representación de la mercantil **Rusticas Cartagena SL**, con CIF: B30614531, con domicilio social en Calle Mayor nº3, Edificio Grupo Unión, CP 30201, en Cartagena y de **Don Luciano Martínez Ortega** con NIF: 22900041-E en representación de la mercantil **Promociones y Obras Cejma SL** con CIF: B30757233, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena se redacta el presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación denominada UEN 11, delimitada en la Revisión del Plan General de Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMO), dentro de las Unidades de Actuación del Área Central en El Ensanche, dicha revisión fue aprobada definitivamente con fecha 29/12/2011.

El Proyecto de Reparcelación es el instrumento de gestión urbanística que fundamentalmente tiene por objeto hacer efectivo, antes de iniciar la ejecución material del planeamiento urbanístico en una Unidad de Actuación, el principio de equidistribución o justo reparto de beneficios y cargas derivados de dicho planeamiento, entre todos los propietarios de fincas situadas en la Unidad

IDENTIFICACION DEL PROMOTOR

La mercantil **Rusticas Cartagena SL**, con CIF: B30614531, con domicilio social en Calle Mayor nº3, Edificio Grupo Unión, CP 30201, en Cartagena representada por Don Francisco Meseguer Espinosa con NIF: 23004547-Q.

La mercantil **Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, representada por Don Luciano Martínez Ortega con NIF: 22900041-E.

Las mercantiles anteriormente citadas son propietarias en régimen de proindiviso del 95,93 % los terrenos integrantes de la UEN 11, recogidos en una única finca registral y ambas tendrán el carácter de promotor y urbanizador.



AMBITO

Los datos urbanísticos, catastrales y registrales, así como la superficie topográfica de las fincas en las que se integran todos los terrenos de la Unidad de Actuación UEN 11 son los siguientes:

DATOS DEL AMBITO TERRITORIAL DE LA UEN 11						
Finca Inicial	Finca Registral	Propietario	Cuota Indivisa	Superficie Catastral	Superficie Registral	Superficie Medicion Topografica
Finca n°1	Finca de San Anton n° 54767	Rusticas Cartagena SL	70%	3637 m2	3584 m2	3584 m2
	Tomo 2939 Libro 942 Folio 112	Promociones y Obras Cejma SL	30%			
Referencia Catastral			7850908XG7675S0001SP			
Finca n°2	Resto de Finca n° 15777	Ayuntamiento de Cartagena	100%			152 m2
	Tomo 980 Libro 206 Folio 98					
Referencia Catastral						

La superficie de la UEN 11 es de 3736 m2 y sus linderos son los siguientes:

- Al Norte: Calle Verónica.
- Al Sur: Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.
- Al Este: Comunidad de Propietarios Calle Ángel Bruna n°49 y n°39
- Al Oeste: Calle Wssell de Guimbarda n°48



1.2.- Base Legal

Se redacta este Proyecto de Reparcelación a tenor de las facultades concedidas en:

- Ley del Suelo, Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, Arts. 8.1,c), y 3; 9.3; 21.1 a); y 27, (en adelante LS/08).
- Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno nº1/2005, de 10 de Junio, Arts. 59; 160; 167.2; 168.2; 169; 170.3; 171; 172.2,b); 175; 176; 177; 182; 184; 188.2; y 189.3, 4 y 6, (en adelante TRLSRM).
- Ley 33/2002, de 3 noviembre de Patrimonio de las Administraciones Publicas: Art. 190 bis (que adiciona a esta Ley, la LS/08, Disp. Ad. 4ª,2).
- Reglamento de Gestión Urbanística, Arts. 71 a 73; 75.1; 76 a 85; 86.1 y 3; 87; 88.1; y 89 a 100, (en adelante RGU).

1.3.- Planeamiento que se ejecuta y objeto

La Unidad de Actuación denominada UEN 11, es de nueva delimitación y se incorpora en la Revisión del Plan General de Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGM), dentro de las Unidades de Actuación del Área Central del Ensanche, dicha revisión fue aprobada definitivamente con fecha 29/12/2011.



El proyecto de reparcelación se realiza en ejecución del PGM para la gestión del ámbito de la referida Unidad de Actuación, cuyos límites se expresan en el correspondiente plano de delimitación incluido en el presente proyecto.

En el Programa de Actuación se establece **sistema de actuación para la gestión de los terrenos de la UEN 11, será el sistema de CONCERTACION DIRECTA**, fijado en el artículo 178 del TRLSRM, en el que se determina que en el Sistema de Concertación Directa, asumirá el papel de urbanizador el propietario único, procediendo el mismo a elaborar el presente proyecto, con el objeto de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida Unidad de Actuación, lo que supone la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en ella, para su nueva división ajustada al PGM, con adjudicación de las parcelas resultantes al propietario de las primitivas en proporción a

sus respectivos derechos, y al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena como Administración competente, en la parte que le corresponda conforme a la Ley y al planeamiento que se ejecuta, y la cesión al mismo de los terrenos que, conforme a la propia ordenación, han de ser objeto de cesión obligatoria y que figuran grafiados en el plano correspondiente.



1.4.- Información urbanística de las determinaciones de la UEN 11

Se detalla a continuación la ficha de la Unidad de Actuación, en base a la medición topográfica, con los parámetros que han sido establecidos por el PGMO de Cartagena:

UEN 11						
Superficies y Aprovechamientos	Usos Privados	1.681,20	Aprovechamiento	3530,52		
	Usos Publicos Locales	2.054,80	Aprov. Unitario	0,945		
	Viario (y S.G. vinculados)	0,00	Ocupacion Lucrativa	44,98%		
	S.G. adscritos		Ocupacion*Aprov. Unit.	0,425		
	Total Unidad	3.736,00				
Usos Publicos	Norma	Superficie				
	E	2.054,80				
Usos Privados	Norma	Superficie	I/E	Edificabilidad		
				por indice	por fondo	TOTAL
	R.E2(2,10)	1.681,20	2,10	3530,52		3530,52
Observaciones	Nueva Delimitacion					

<i>Resumen de la Ficha Urbanística de la Unidad de Actuación UEN - 11</i>	
1. Superficie total de la Unidad de Actuación	3.736,00 m2
2. Edificabilidad total de la Unidad de Actuación	3.530,52 m2
4. Espacios Libres, EV	0,00 m2
5. Equipamientos, E (Sistema Local)	2.054,80 m2
6. Viario Local	0,00 m2
7. Superficie de Sistemas Generales Adscritos	No fija



Los parámetros urbanísticos de la norma R.E2 (Residencial E2) son los siguientes:

Ficha de volumetría en suelo ordenado

E2

En este grado se indica entre paréntesis el índice de edificabilidad y tiene como referencia el tipo de ordenación y grado A6.

• **Parámetros para parcelación:**

Parcela mínima: **1000 m²**.

Ancho mínimo del lindero frontal: No fija

Diámetro inscribible: **22 metros**.

• **Parámetros para edificación:**

Tipo de alineación: **Volumetría específica.**

Índice de edificabilidad **El grafiado en los planos de ordenación.**

En este caso (2,10 m²/m²)

Fondo Máximo: No fija

Altura máxima: No fija

Separación mínima a linderos: No fija

Ocupación máxima: No fija

Condiciones adicionales: **Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir.**

Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases del Estudio de Detalle son:

- **La edificabilidad máxima es la que se deriva del índice de edificabilidad que figura entre paréntesis.**
- **La altura máxima es de 10 plantas.**
- **Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).**
- **La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.**

Innecesariedad del Estudio de Detalle:

- **Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación y grado de referencia, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.**
- **No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:**



La separación mínima al resto de linderos será la misma que el plan impone a los predios colindantes.

No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Ficha de volumetría de suelo ordenado

Referencia Tipo de Ordenación y Grado

A6

• **Parámetros para parcelación:**

Parcela mínima: **1000 m²**.

Ancho mínimo del linderio frontal: No fija

Diámetro inscribible: **22 metros**.

• **Parámetros para edificación:**

Tipo de alineación: **Edificación Aislada**.

Índice de edificabilidad **El graficado en los planos de ordenación.**

En este caso (2,10 m²/m²)

Fondo Máximo: No fija

Altura máxima: **Diez (10) plantas, salvo donde se grafía una menor.**

Separación mínima a linderos:

- **5,00 metros.**
- **En parcelas de acusado perfil se puede permitir la coincidencia de la fachada con la alineación exterior de la calle.**
- **En La Manga, en las vías cuyas alineaciones han sido establecidas por el planeamiento no será preciso realizar retranqueo.**

Ocupación máxima: **40%**

Condiciones adicionales: No fija



Los usos urbanísticos de la norma E (Equipamiento Público) son los siguientes:

Ficha de Uso Característico en suelo ordenado

Equipamiento Público (E)

- Vivienda colectiva libre: **PROHIBIDO**
- Vivienda colectiva protegida: **PROHIBIDO**
- Vivienda Unifamiliar libre: **Permitido: Como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento.**
- Vivienda Unifamiliar protegida: **Permitido: Como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento.**
- Hotelero: **PROHIBIDO**
- Alojamiento turístico: **PROHIBIDO**
- Camping: **PROHIBIDO**
- Oficinas: **USO BÁSICO**
- Comercial: **Permitido: Como adscrito a uso básico.**
- Industria Compatible: **Permitido: Como adscrito a uso básico.**
- Industrial Incompatible: **PROHIBIDO**
- Educativo y Cultural: **USO BÁSICO**
- Sanitario y Asistencial: **USO BÁSICO**
- Deportivo: **USO BÁSICO**
- Religioso: **USO BÁSICO**
- Alojamiento Comunitario: **PROHIBIDO**
- Espectáculos: **USO BÁSICO**
- Reunión y recreo: **Permitido: Como adscrito a uso básico.**
- Garaje: **Permitido: En sótano, semisótano y superficie, como adscrito a uso básico, en cualquier planta.**
- Aparcamiento Público: **Permitido: En sótano, semisótano y superficie.**
- Gasolinera: **PROHIBIDO**
- Infraestructuras: **Permitido**



1.5.- Criterios de Valoración y Adjudicación de Fincas

Los criterios de valoración de las fincas se atienen al Método Residual Estático y a lo dispuesto en la información estadística año del Ministerio de Fomento, sobre precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25000 habitantes, en el segundo trimestre de 2013 para la ciudad de Cartagena. Se establecerán unos coeficientes de homogeneización estableciendo una relación de valor de las fincas entre sí, que permitan valorar económicamente los terrenos.

Los criterios de adjudicación e indemnizaciones serán los recogidos en el artículo 175.2 de TRLSRM.

No existen Plantaciones y Explotaciones Agrícolas, Instalaciones Industriales y Comerciales, Edificaciones, Derechos de Arrendatarios o Servidumbres y Cargas que deban desaparecer en función de la ejecución del planeamiento.

2.- RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS INCLUIDOS EL AMBITO.

2.1.- Relación de Propiedades y otros derechos

Según los títulos aportados por los propietarios de las fincas situadas en el ámbito de la Unidad de Actuación reparcelable la descripción de la finca inicial nº1 aportada es la que sigue:

FINCA INICIAL 1:

Inscripción:

Registro de la Propiedad de Cartagena N°2

Finca de San Antón N° 54767

Tomo: 2939

Libro: 942

Folio: 112

Referencia Catastral: 7850908XG7675S0001SP



Descripción:

URBANA: Solar, situado en el Paraje de los Majuelos, diputación de San Antonio Abad, del término municipal de Cartagena que ocupa una superficie de tres mil quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados.

Linderos:

- Norte: Calle Verónica, antes resto de donde se segregó.
- Sur: Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.
- Este: Calle Ángel Bruna 49 y en parte del 39, antes propiedad de Salvador Moreno Espín.
- Oeste: Finca 15777, Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.

Cargas: La finca está libre de cargas y gravámenes.

Titular:

Se adjudica una cuota indivisa del setenta por ciento (**70%**) de la finca descrita por título de compraventa a la mercantil **Rusticas Cartagena SL** con CIF: B30614531, con domicilio social en Calle Mayor nº3, Edificio Grupo Unión, CP 30201, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Manuel de Codes y Cangas el día 6 de Mayo de 1983, inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia al libro 212, sección 3ª, folio 22, hoja 4239.

Se adjudica una cuota indivisa del treinta por ciento (**30%**) de la finca descrita por título de compraventa a la mercantil **Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por la Notaria Doña Concepción Jarava Melgarejo, el 16 de Abril de 2002, nº568 del protocolo, e inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 1869, folio 156, hoja MU 37861, inscripción 1ª.

Título de Adquisición: Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 16 de Junio de 2005 ante el Notario Don Martín María Recarte Casanova.

Participación: Tiene una cuota de derechos del 90,00 % de la Unidad de Actuación.



FINCA INICIAL 2:

Inscripción:

Registro de la Propiedad de Cartagena N°2

Resto de la Finca de San Antón N° 15777

Sección: 3ª

Tomo: 980

Libro: 206

Folio: 98

Descripción:

URBANA: Solar, situado en el Paraje de los Majuelos, diputación de San Antonio Abad, del término municipal de Cartagena que ocupa una superficie de ciento cincuenta y dos metros cuadrados.

Linderos:

- Norte: Calle Verónica.
- Sur: Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.
- Este: Finca n°54767, propiedad de Rusticas Cartagena SL y Promociones Cejma SL.
- Oeste: Calle Wsell de Guimbarda 48 antes José Moreno Martínez.

Cargas: La finca está libre de cargas y gravámenes.

Titular:

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Título de Adquisición: Por título de compra y en virtud de escritura otorgada por la Compañía de Ensanche, Urbanización y Saneamiento de Cartagena, con fecha 7 de Diciembre de 1956 ante el Notario Don Pelayo Hornillos González.

Participación: Tiene una cuota de derechos del 10,00 % de la Unidad de Actuación.

La finca inicial n°2 anteriormente descrita se forma por segregación de la finca registral n°15777 con una superficie según registro de la propiedad de 7036,50 metros cuadrados, de manera que la segregación se realiza por su lindero Este, quedando un resto de 6884,50 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes:

- Norte: Terrenos de la misma manzana, propios de José López y la Calle n°9
- Sur: Con la Calle n°8
- Este: Con la finca segregada , hoy UA n°11 del Ensanche
- Oeste: Con el numero 15


Diego G. Garcia Sánchez
ARQUITECTO
Colegiado 1137

FINCA INICIAL 2:

Inscripción:

Registro de la Propiedad de Cartagena N°2

Finca de San Antón N° 15777

Sección: 3ª

Tomo: 980

Libro: 206

Folio: 98

Antecedente

Descripción:

URBANA: Solar, situado en el Paraje de los Majuelos, diputación de San Antonio Abad, del término municipal de Cartagena que ocupa una superficie de ciento cincuenta y dos metros cuadrados.

Linderos:

- Norte: Calle Verónica.
- Sur: Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.
- Este: Finca n°54767, propiedad de Rusticas Cartagena SL y Promociones Cejma SL.
- Oeste: Calle Wsell de Guimbarda 48 antes José Moreno Martínez.

Cargas: La finca está libre de cargas y gravámenes.

Titular:

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Título de Adquisición: Por título de compra y en virtud de escritura otorgada por la Compañía de Ensanche, Urbanización y Saneamiento de Cartagena, con fecha 7 de Diciembre de 1956 ante el Notario Don Pelayo Hornillos González.

Participación: Tiene una cuota de derechos del 10,00 % de la Unidad de Actuación.



2.2.- Gravámenes incompatibles con el planeamiento

No es necesario extinguir gravámenes incompatibles con el planeamiento que se ejecuta por la inexistencia de los mismos, es decir, no existen gravámenes en lo que se refiere a:

- Plantaciones y Explotaciones Agrícolas.
- Instalaciones Industriales y Comerciales.
- Edificaciones.
- Derechos de Arrendatarios.
- Servidumbres y Cargas.

3.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON DESIGNACION NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS Y EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE.

De acuerdo con las determinaciones que establece la Ley, se describen en el presente apartado las parcelas adjudicadas.

La descripción de las fincas resultantes se ajusta a lo dispuesto en el art. 82.1c del RGU, relativo a la descripción de las parcelas resultantes:

- Titular al que se adjudica cada parcela.
- Identificación de la parcela.
- Aprovechamiento Urbanístico que corresponde.
- Construcciones y vuelos que, en su caso, permanecen.
- Cargas, gravámenes, etc.



3.1.- Relación y Adjudicación de Fincas Resultantes

FINCA A

Descripción:

Urbana: Finca situada en la Unidad de Ejecución UEN 11, en el Ensanche, termino municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de mil seiscientos ochenta y un metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados, destinada a uso residencial que linda al Norte: Calle Verónica; al Sur: Finca B de esta reparcelación (Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena); al Este: Comunidad de Propietarios de Calle Ángel Bruna nº39; Oeste: Calle Manuel Wssell de Guimbarda.

Adjudicatario de la Finca:

Le corresponde una cuota indivisa del setenta por ciento (**70%**) de la finca descrita a la mercantil **Rusticas Cartagena SL** con CIF: B30614531, con domicilio social en Calle Mayor nº3, Edificio Grupo Unión, CP 30201, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Manuel de Codes y Cangas el día 6 de Mayo de 1983, inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia al libro 212, sección 3ª, folio 22, hoja 4239.

Le corresponde una cuota indivisa del treinta por ciento (**30%**) de la finca descrita a la mercantil **Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por la Notaria Doña Concepción Jarava Melgarejo, el 16 de Abril de 2002, nº568 del protocolo, e inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 1869, folio 156, hoja MU 37861, inscripción 1ª.

Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

Aprovechamiento:

Le corresponde una cuota del aprovechamiento del 100%, tras la adquisición del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Cartagena.



FINCA B

Descripción:

Urbana: Finca en la Unidad de Ejecución UEN 11, en el Ensanche, termino municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de dos mil cincuenta y cuatro metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados, destinada al uso de equipamiento público, que linda al Norte: Finca A de esta reparcelación (Propiedad de Rusticas Cartagena SL y Promociones y Obras Cejma SL); al Sur: Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena; al Este: Comunidad de Propietarios de Calle Ángel Bruna 39; Oeste: Calle Wssell Manuel de Guimbarda.

Adjudicatario de la Finca:

La finca descrita se adjudica en su totalidad (100%) al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su incorporación al dominio y uso público municipal.

Cargas:

Libre de Cargas y Gravámenes.



CORRESPONDENCIA POR SUBROGACIÓN REAL ENTRE LAS FINCAS INICIALES Y LAS FINCAS RESULTANTES

Tal y como se desprende de la documentación gráfica y de la descripción de porcentajes de las fincas iniciales y resultantes, la correspondencia de propiedad entre ambas del proyecto de reparcelación es la siguiente:

Correspondencia entre las fincas aportadas y las fincas resultantes						
Fincas Resultantes		Finca Inicial 1		Finca Inicial 2		TOTAL
Parametros	Superficie	Superficie	Porcentaje	Superficie	Porcentaje	
	m2	m2	%	m2	%	%
Finca Resultante A	1681,20	1610,80	95,81	70,40	4,19	100,00
Finca Resultante B	2054,80	1973,20	96,03	81,60	3,97	100,00
TOTAL	3736,00	3584,00	95,93	152,00	4,07	100,00

Lo que se comunica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena a los efectos de inscripción del proyecto, según calificación realizada por parte del Sr. Registrador de la Propiedad.



Diego García Sánchez
ARQUITECTO
 Colegiado 1137

EL ARQUITECTO

Diego Jesús García Sánchez

3.2.- Aprovechamiento Lucrativo

De conformidad con el art. 16 b) del Texto Refundido 2/2008 de la Ley del Suelo, en las actuaciones de dotación, el porcentaje de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. En este caso, no existe incremento alguno, por lo que no procede cesión al Ayuntamiento.

No obstante se solicita la adquisición del aprovechamiento municipal, a fin de evitar el proindiviso de la finca. (Art. 175.g del TRLSRM).

CALCULO DE LA REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

La valoración de la finca resultante se efectúa de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 87 y 88 del RGU.

Aplicando el método residual estático que nos permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como precio más probable que en el momento de su tasación pagaría un promotor inmobiliario que lo comprara y aprovechara su mejor o mayor uso.

La característica fundamental de este método, es que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales.

Es el método utilizado por la metodología de valoración catastral, en una variante simplificada, y tiene su fundamento en la formulación general contenida en la Norma 16 del Anexo del R.D. 1020/93 de 25 de junio (BOE del 22 de julio) por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93), que dice:

Norma 16. Modulación de los valores.

1. *Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$V_V = 1,4 (V_R + V_C) F_L$$

en la que:



V_V = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en €/ m² construido.

V_C = Valor de la construcción en €/m² construido.

F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Atendiendo a lo dispuesto en la información estadística año del Ministerio de Fomento, sobre precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25000 habitantes, en el segundo trimestre de 2013 para la ciudad de Cartagena se obtiene un valor de:

- **$V_V = 1179,80 \text{ €/m}^2$ construido.**

Estimando sobre los módulos de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, de aplicación a partir de 15 de Febrero de 2007, donde en el apartado de Arquitectura Residencial, Plurifamiliares (Ar4b), se considera que para una actuación en el rango de 16 – 40 Viviendas, con ocupación total de la planta baja para uso comercial **el valor de la ejecución material es de 452,29 €/m².**

El valor total de la construcción se estima según la siguiente tabla:

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION	Sup.Construida (m2)	Valor Ejecucion Material (€/m2)	Parcial
1. Presupuesto de Ejecucion Material	3530,52	452,29	1596818,89
3. Beneficio Industrial (15%)			239522,83
4. Licencia (4%)			63872,76
5. Gastos Financieros (1,5%)			23952,28
6. Notaria, Hacienda, Registro (2%)			31936,38
7. Honorarios Arquitecto - Aparejador (8%)			127745,51
8. Seguros (0,5%)			7984,09
9. Acometidas (1%)			15968,19
10. Gastos de Gestion y Administracion (3%)			47904,6
TOTAL VALOR CONSTRUCCION			2155705,50

Se obtiene un valor de construcción:

- **$V_C = 610,59 \text{ €/m}^2$ construido.**

Se considera como factor de localización:

- **$F_L = 1$**

De la anterior formulación general se deduciría el valor de repercusión:

$$V_R = \frac{V_V}{1,4 \times F_L} - V_C$$

Siendo **$V_R = 232,12 \text{ €/m}^2$ Valor de repercusión del suelo en €/m² construido**



COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

Se procede a establecer unos criterios básicos de valoración de los parámetros físicos, de entorno y urbanísticos de las mismas, dichos criterios son los siguientes:

Todos los parámetros se valoraran entre 1 y 2, siendo 1 la condición más desfavorable y 2 la condición más favorable.

Parámetros:

Localización de la finca dentro de la Unidad de Actuación, entendida como la localización más favorable aquella que presente mayor fachada a la Calle Wssell de Guimbarde y como menos favorable a Calle Verónica.

Accesibilidad a las fincas en relación con el entorno inmediato, entendida como la accesibilidad más favorable aquella presenta mejor acceso peatonal y rodado.

Servicios entendidos estos como el grado de desarrollo de los servicios urbanos más inmediatos a las fincas. Centros de transformación más cercanos, saneamiento..etc.

CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION				
Finca Inicial (nº)	Parametro			Coeficiente de Homogeneizacion
	Localizacion	Accesibilidad	Servicios	
1	1	1	1	1
2	2	1,2	1,09	2,62

A los efectos del cálculo del valor del Aprovechamiento de la Unidad de Actuación, se establecen como coeficientes de homogeneización los siguientes:

Finca Inicial nº1 – Coeficiente de Homogeneización: 1

Finca Inicial nº2 – Coeficiente de Homogeneización: 2,62



CALCULO DEL VALOR DEL APROVECHAMIENTO

CALCULO DEL VALOR DEL APROVECHAMIENTO							
Finca Inicial (nº)	Superficie Terreno (m2s)	Coefficiente Unitario	Superficie Edificable (m2t)	Coefficiente de Homogeneizacion	Unidades de Valor Homogeneo (UVH)	Porcentaje (%)	Valor Aprovechamiento (€)
1	3584,00	0,945	3386,88	1	3386,88	90,00	737553,87
2	152,00	0,945	143,64	2,62	376,34	10,00	81950,43
Total	3736,00	0,945	3530,52		3763,22	100,00	819504,30

Se propone la compra del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Cartagena con un **Valor: 81950,43 €.**

4.- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional contiene junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamiento) las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización, art. 100.3 RGU.
- Gastos de proyectos y otros, art. 100.4 RGU.
- Indemnizaciones, art. 98 y 99 RGU.
- Compensaciones en metálico:
 - Por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos), arts.100.1 y 100.2 RGU.
 - Compensaciones, sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable, art. 94.3 RGU.

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, GASTOS DE PROYECTOS Y OTROS

La Unidad de Actuación objeto de esta reparcelación es de nueva delimitación en la Revisión del PGMO de Cartagena y coincide en su forma y geometría con una parcela de suelo urbano consolidado por la urbanización, la cual se delimito como unidad de actuación únicamente a los efectos de cambio de uso del suelo con el objeto de ceder parte de la misma con el uso de equipamiento público al Ayuntamiento de Cartagena. No existen por tanto obras de urbanización.

INDEMNIZACIONES

No existen indemnizaciones.



4.1.- Cuenta de Liquidación Provisional

Adjudicatario	Finca Aportada	% Derechos	Finca Resultante	% Derechos	Costes de Urbanizacion
Rusticas Cartagena SL	Finca 1	70	Finca A	70	No existen obras de urbanizacion
Promociones y Obras Cejma SL		30		30	

5.- CONCLUSION

Con el presente escrito, planos y documentación adjunta que se acompaña, se da por concluido el documento de Reparcelación de la Unidad UEN 11.



Diego Jesús García Sánchez

LOS ARQUITECTOS



Trinitario Garceran Roca

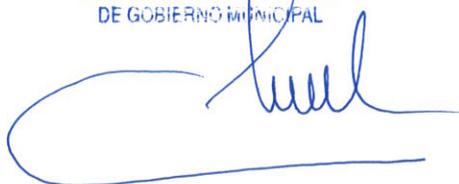
Cartagena, Noviembre de 2013



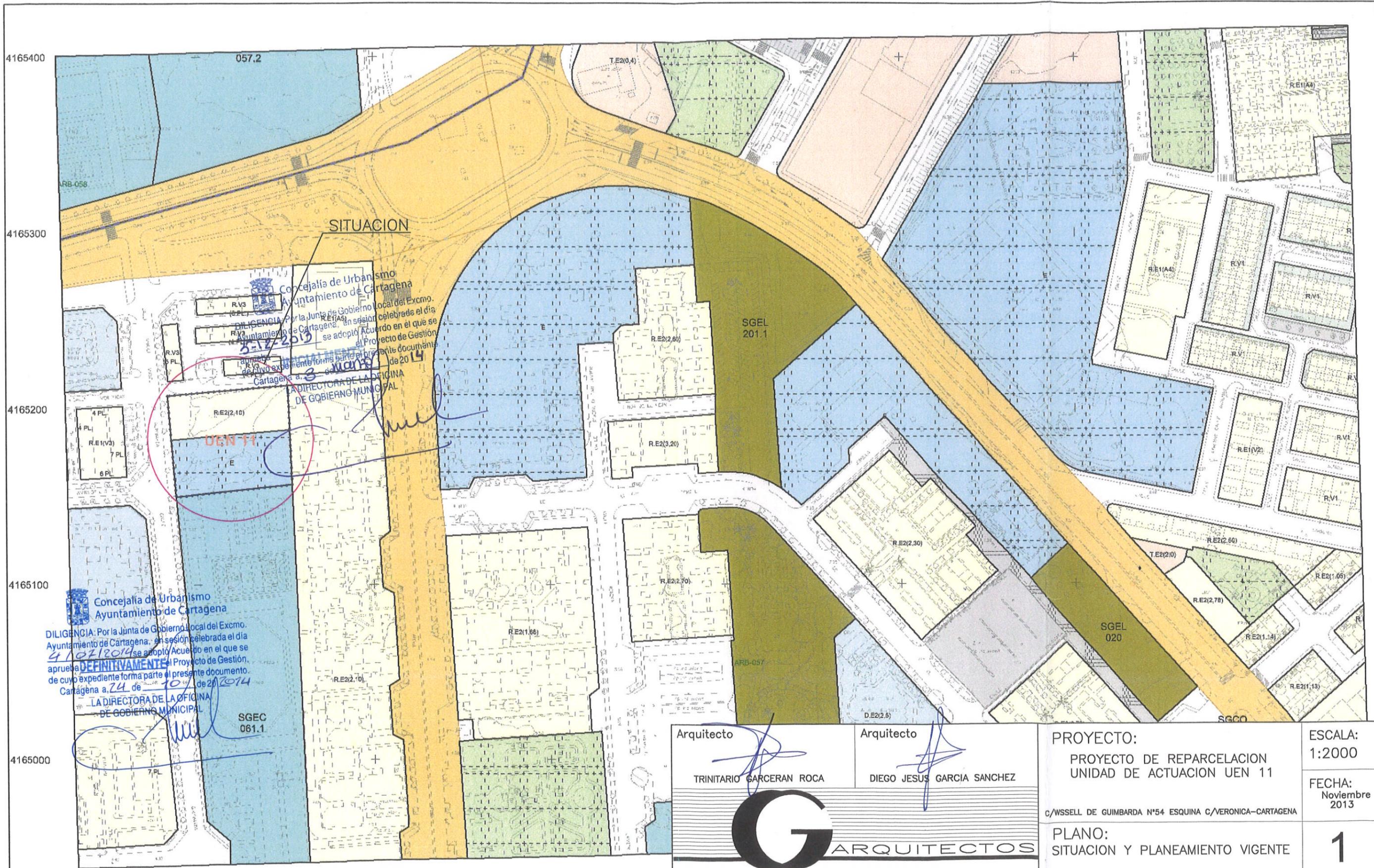
Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 04/07/2014 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena a 24 de 10 de 20 14

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL



GESTIÓN
URBANÍSTICA
urbanismo
cartagena



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 3-12-2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Gestión de la Unidad de Actuación UEN 11 de 2014.

LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 4/07/2014 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Gestión de la Unidad de Actuación UEN 11 de 2014.

LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

Arquitecto *[Signature]*
TRINITARIO GARCERAN ROCA

Arquitecto *[Signature]*
DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ

G ARQUITECTOS

PROYECTO:
PROYECTO DE REPARCELACION
UNIDAD DE ACTUACION UEN 11

ESCALA:
1:2000

FECHA:
Noviembre 2013

C/WSELL DE GUIMBARDA N°54 ESQUINA C/VERONICA-CARTAGENA

PLANO:
SITUACION Y PLANEAMIENTO VIGENTE

PROPIEDAD: RUSTICAS CARTAGENA S.L.
PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA S.L.

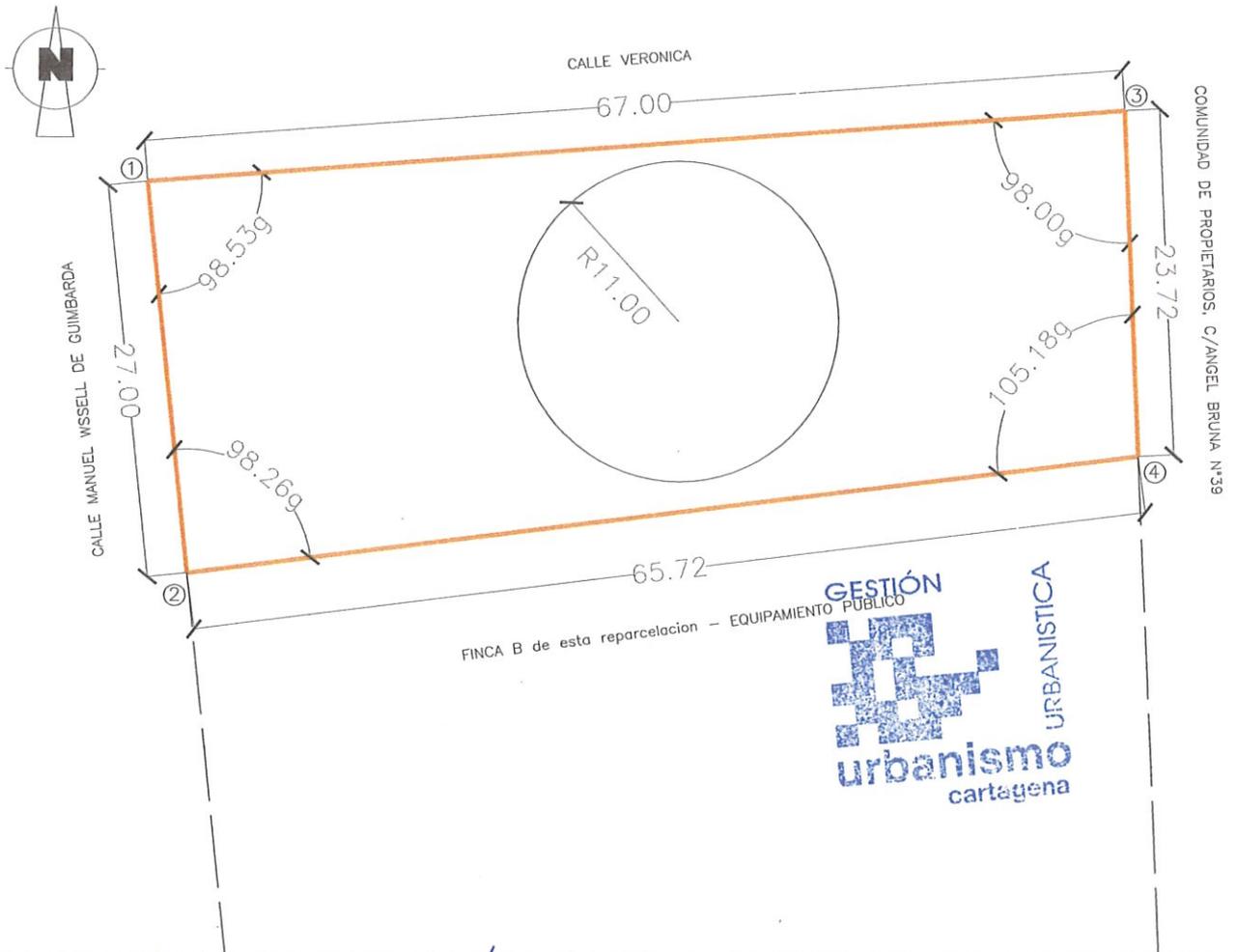
Ronda Norte n° 23 Entresuelo D
30009 MURCIA
Tlfo: 968 - 223427
Fax : 968 - 223699
cartagena@ggarquitectos.onored.com

C/ de Palas N° 8 3ª
30204 CARTAGENA
Tlfo: 968 - 081068
Fax: 968 - 089160

CEDULA URBANISTICA

FINCA	A
SUPERFICIE	1681,20 m2
VOLUMETRIA	Volumetria en suelo ordenado E2-Residencial
NORMA URBANISTICA	Referencia de Tipo de Ordenacion y Grado: A6
INDICE	2,10 m2/m2
EDIFICABILIDAD	3530,52 m2
PARCELA MINIMA	1000 m2
DIAMETRO INSCRIBIBLE	22 m
ALTURA MAXIMA	10 PLANTAS
LINDEROS	
NORTE	Calle Veronica
SUR	Finca B de esta reparcelacion-Equipamiento Publico
ESTE	Comunidad de Propietarios C/Angel Bruna n°39
OESTE	Calle Manuel Wssell de Guimbarda
ADJUDICATARIO	Rusticas Cartagena SL (Cuota indivisa 70%) Promociones y Obras Cejma SL (Cuota indivisa 30%)
CARGAS	Libre de Cargas y Gravamenes

Coordenadas UTM - FINCA A		
Punto	X	Y
1	677784,30	4165208,71
2	677786,87	4165181,83
3	677851,12	4165213,55
4	677852,09	4165189,85



Arquitecto		Arquitecto	
	TRINITARIO GARCERA ROCA		DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ
Ronda Norte N° 23 Entresuelo D 30009 MURCIA Tlfno: 968 - 223427 Fax : 968 - 223699		C/ de Palas N° 8 3ªA 30202 CARTAGENA Tlfno: 968 - 081068 Fax: 968 - 089160	

PROYECTO: REPARCELACION UNIDAD DE ACTUACION UEN 11	ESCALA: 1:500
C/WSELL DE GUIMBARDA N°54 ESQUINA C/VERONICA (CARTAGENA)	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO: FINCA RESULTANTE A	4
PROMOTOR: RUSTICAS CARTAGENA SL PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA SI	

CEDULA URBANISTICA

FINCA	B
SUPERFICIE	2054,80 m ²
NORMA URBANISTICA	E – EQUIPAMIENTO PUBLICO
LINDEROS	
NORTE	Finca A de esta reparcelacion – Residencial
SUR	Propiedad del Ayuntamiento de Cartagena
ESTE	Comunidad de Propietarios C/Angel Bruna n°39
OESTE	Calle Manuel Wssell de Guimbarda
ADJUDICATARIO	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena
CARGAS	Libre de Cargas y Gravámenes

Coordenadas UTM - FINCA B		
Punto	X	Y
2	677786,87	4165181,83
4	677852,09	4165189,85
5	677789,81	4165151,00
6	677853,45	4165157,45



Arquitecto TRINITARIO GARCERAN ROCA	Arquitecto DIEGO J. GARCIA SANCHEZ
Ronda Norte N° 23 Entresuelo D 30009 MURCIA Tlfno: 968 - 223427 Fax : 968 - 223699 cartagena@ggarquitectos.onored.com	
C/ de Palas N° 8 3ª 30202 CARTAGENA Tlfno: 968 - 081068 Fax: 968 - 089160	

PROYECTO: REPARCELACION
UNIDAD DE ACTUACION UEN 11

C/WSELL DE GUIMBARDA N°54 ESQUINA C/VERONICA
(CARTAGENA)

PLANO:
FINCA RESULTANTE B

PROMOTOR:
RUSTICAS CARTAGENA SL
PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA SL

ESCALA:
1:500

FECHA:
NOVIEMBRE
2013

5