

Reg. entrada

10 Abril 2015

PROGRAMA DE ACTUACION UA 2 SA DEL P.G.M.O. SANTA ANA, CARTAGENA

PROMOTORES URBANIZADORES

ANTONIO CONESA MADRID.
PEDRO CONESA MADRID
ANTONIA MADRID OTON



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2015 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a 16 de Octubre de 2016

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL



AYUNTAMIENTO
DE
CARTAGENA

GESTIÓN



URBANÍSTICA

FRANCISCO JAVIER OLMOS SANCHEZ
ARQUITECTO

urbanismo
cartagena

INDICE

0- OBJETO Y CONTENIDO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y PROPIETARIOS

1.1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

1.2.- PROPIETARIOS INCLUIDOS DENTRO DE LA UA

1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PORCENTAJE DE PROPIEDAD

2.- JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL

2.1.- DELIMITACIÓN DE LA UA 2

2.2.- CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES Y APROVECHAMIENTO DE LA UA

3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

3.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

3.2.- JUSTIFICACIÓN EN FUNCIÓN DEL PORCENTAJE DE SUELO

4.- ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES

4.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS Y OBJETIVOS

4.2.- PLAZOS Y DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES.

5.- GATANTÍAS Y COMPROMISOS

- GARANTÍAS QUE ASEGURAN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, COMPROMISO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN Y ORIGEN DE LOS FONDOS
- COMPROMISO DE PRESENTACIÓN DEL AVAL POR EL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN
- OTROS COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR

6.- CONCLUSIÓN



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2015 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el Plan de Actuación de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena a 16 de Marzo de 2016

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día _____ se adoptó Acuerdo en el que se aprueba _____ el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a, _____ de _____ de 20 ____

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL

0.- OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento tiene por objeto el establecimiento de las bases técnicas y económicas para llevar a cabo la gestión de la UA 2SA del P:G.M.O, en Santa Ana.

Su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 172 del TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y PROPIETARIOS

1.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES

Antonio Conesa Madrid, con D.N.I. nº 22959257-J, con domicilio en la Avenida Reina Victoria nº 26 7 B, Cartagena

Pedro Conesa Madrid con DNI. nº 22.932096 S, con domicilio en calle Nueva nº 12 B, Los Dolores, Cartagena.

Antonia Madrid Otón, con DNI. nº 22781373 B con domicilio en calle Río Segura nº 6 , Los Dolores, Cartagena.

1.2.- PROPIETARIOS INCLUIDOS DENTRO DE LA UA

Según se justifica en el Proyecto de Reparcelación que se acompaña, el promotor es el único propietario de los terrenos incluidos en la UA 2 SA, a excepción de los terrenos públicos existentes

1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PORCENTAJE DE PROPIEDAD

De acuerdo con lo anterior, el porcentaje de propiedad de los promotores dentro de la UA es del 100% de los terrenos privados y el 94,60 % de la superficie total de la misma.

El porcentaje total de propiedad de las fincas resultantes pertenecientes a los promotores es el siguiente:



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID

GESTIÓN
URBANÍSTICA
urbanismo
FRANCISCO JAVIER OLMOS SANCHEZ
ARQUITECTO

- Antonio Conesa Madrid 39,09 %
- Pedro Conesa Madrid 45,65 %
- Antonia Madrid Otón 15,26 %



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día _____ se adoptó Acuerdo en el que se aprueba _____ el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a, ____ de _____ de 20 ____

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL

Adjudicaciones de los promotores-propietarios:

Finca nº 1

Proindiviso entre Antonio Conesa Madrid, Pedro Conesa Madrid y Antonia Madrid Otón, correspondiéndoles los siguientes porcentajes :

Antonio Conesa Madrid = 30 % (1'770 m²)

Pedro Conesa Madrid = 54 % (3'186 m²)

Antonia Madrid Otón = 16 % (944 m²)

Finca nº 2.1.

Pedro Conesa Madrid : 100 % (2'146,00 m²)

Finca nº 2.2.

Antonio Conesa Madrid : 100 % (2'796,00 m²)

Finca nº 3

Antonia Madrid Otón : 100 % (412,00 m²)

Finca nº 4.1,

Antonia Madrid Otón : 100 % (325,00 m²)

Finca nº 5

Antonia Madrid Otón : 100 % (102,00 m²)

.....

Superficies ámbito UA 2 SA		18.393,00 m ²
Superficies terrenos públicos		
Ejidos al Sur	642 m ²	
Camino al Oeste	<u>350 m²</u>	
		- 992,00
Superficie terrenos privados		17.401,00 m ²



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID



FRANCISO JAVIER ÓLMOS SÁNCHEZ
ARQUITECTO

2.- JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL

2.1.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

La Unidad de Actuación nº 2 SA se enclava el Este del poblado de Santa Ana.

La delimitación de la Unidad de Actuación única se corresponde con la delimitación que figura en el Plan General, de acuerdo con los planos de volcado del Plan General sobre la nueva cartografía digital facilitados por los SSTT de Planeamiento y es la siguiente: por el Norte y por el Este, con el suelo No Urbanizable; por el Sur, con terrenos calificados como espacio libre, en la actualidad utilizados como campo de bolos; y por el Oeste, con un paso comunitario por el que tienen su acceso posterior las viviendas de la calle General Saquinét y que posiblemente corresponda con el trazado del antiguo camino vecinal que se prolonga hacia el Norte

2.2.- CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES Y APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN..

RESUMEN DE SUPERFICIES

	m ²
Parcelas residenciales m ² .	12.783,00
Espacios libres m ²	1.093,00
Viario y aparcamientos m ²	4.517,00
TOTALES	18.393,00

RESUMEN DE CAPACIDADES

	m ²
Superficie edificable uso residencial m ² .	6.189,70
TOTALES	6.189,70



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID

2.3.- CUADRO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Nº MANZ	NORMA	USO	SUPERFICIE MANZANAS M ²	SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	Nº VIV.
PARCELAS PRIVADAS					
1	Ac1	Residencial	5.900,00	2.360,00	20
2.1	Au3	Residencial	2.146,00	1.073,00	10
2.1	Au3	Residencial	2.796,00	1.398,00	12
3	Vu1	Residencial	412,00	288,40	4
4.1	Vu1	Residencial	325,00	227,50	2
4.2	Vu1	Residencial	1.102,00	771,40	8
5	Vu1	Residencial	102,00	71,40	1
TOTAL PARC. PRIVADAS			12.783,00	6.189,70	
2	EL	JAR	1.093,00		
TOTAL ESPACIOS LIBRES			1.093,00		
VIARIO			4.517,00		
TOTAL UA 2 SA			18.393,00	6.189,70	57



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID

3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

3.1- DETERMINACIONES DEL P.G.M.O.

El Plan General contempla el sistema de Cooperación para todas las unidades de actuación delimitadas por el mismo en el Suelo Urbano No Consolidado.

3.2.- JUSTIFICACIÓN EN FUNCIÓN DEL PORCENTAJE DE SUELO

Según se justifica en el Proyecto de Reparcelación que se acompaña, el promotor dispone del 100% del suelo incluido dentro de la delimitación de la UA 2 SA. Por lo tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 del TRLSRM, se propone como sistema de gestión la **Concertación Directa**

Procedería en este caso la declaración de la **innecesariedad de la reparcelación**, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 178 del TRLSRM aunque, dado el régimen transitorio en el que nos desenvolvemos y con el fin de que queden definidas en un documento único, tanto las características de la finca integrante como las de las fincas resultantes, se ha creído conveniente la redacción del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo que establece el artículo 175 de la Ley Regional, aunque su contenido, determinaciones sobre todo justificaciones, se han simplificado.

4.- ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, OBJETIVOS Y DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES

4.1. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS Y OBJETIVOS

De acuerdo con el Proyecto de Reparcelación que se acompaña, se estima un coste para las obras de urbanización de 448.789,00 €

El objeto la urbanización es el desarrollo de las determinaciones del Plan General para la UA 2 SA, con la urbanización de los viales y espacios libres



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID

previstos en el mismo, con el fin de dotar a las parcelas resultantes de todos los servicios urbanísticos, con las condiciones que vienen establecidas en la Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Control de las Obras y Recepción de las mismas en el TM de Cartagena, aprobada 31 15 de mayo de 1998

4.2. PLAZOS Y DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES.

Se establece una prórroga de 8 años para la ejecución de las obras a partir de la fecha actual. Antes de finalizar el plazo de 8 años, se presentará el proyecto de urbanización de la unidad de conformidad con la normativa que esté vigente en ese momento. Esto viene motivado por la grave crisis económica que atraviesa España, lo que provoca una falta de actividad en la compraventa de suelo urbano y por ende en la construcción de viviendas, añadiendo a ello la falta de financiación bancaria a cualquier promoción. Se prevé que pasados estos ocho años, el 70% de la inversión se realice primeramente, dejando el 30% restante para realizarlos consecutivamente a la construcción de posibles viviendas, con ello se persigue que la terminación de la urbanización, en lo referente a la pavimentación de calzadas y aceras, mobiliario urbano, etc, se realice una vez terminadas las mayor parte de las viviendas, para que estos pavimentos no se deterioren durante el transcurso de la construcción

5.- GARANTÍAS Y COMPROMISOS

- GARANTÍAS QUE ASEGURAN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, COMPROMISO FINANCIERO DE LA INVERSION Y ORIGEN DE LOS FONDOS

El disponer de la propiedad, no solamente de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, sino del resto de la finca matriz de la cual se van a segregar, es garantía suficiente para asegurar la ejecución de la Actuación, estando previsto que la financiación se realice con recursos propios y tras la venta de las fincas a promotores de viviendas. En cualquier caso es factible utilizar una financiación ajena, mediante la hipoteca de los terrenos.



- COMPROMISO DE PRESENTACIÓN DEL AVAL POR EL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Una vez designado urbanizador, se presentará un aval por el importe del 10% de la inversión prevista para el desarrollo de la actuación.

- OTROS COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

Dentro de la unidad de actuación existe en la actualidad un molino catalogado, que ha sido rehabilitado recientemente, el cual quedará situado en el centro del espacio libre previsto por el Plan General. Con la cesión del terreno para espacio libre se da por entendido que se cede igualmente al Ayuntamiento el citado molino

6 CONCLUSION.-

Con lo expuesto anteriormente, se da por cumplimentado lo dispuesto en el artículo 178 del TRLSRM, para su consideración y tramitación.

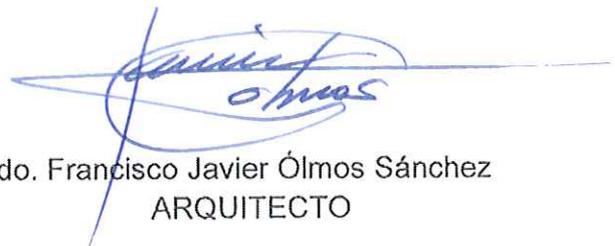
Cartagena, abril de 2015

POR LOS PROMOTORES



Fdo Pedro Conesa Madrid
Antonio Conesa y Antonia Madrid

POR EL REDACTOR



Fdo. Francisco Javier Ólmos Sánchez
ARQUITECTO



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2015 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba del texto el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena a 16 de Junio de 20 15

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID



A N E X O S

Nota Simple Finca

D.N.I. de los Promotores



PROMOTORES URBANIZADORES :
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID



NOTA SIMPLE INFORMATIVA ^V G 2213276

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
CARTAGENA Nº1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

PETICIONARIO: MADRID OTON, ANTONIA

FINCA DE CARTAGENA-2ª SECCION Nº: 19781

DATOS DE LA FINCA

MUNICIPIO: CARTAGENA-2ª SECCION

USO: Explotación agrícola

USO: Otros SANTA ANA

Superficie terreno: cinco hectareas, veintiseis áreas, veintiocho centiareas,
terciopos:

EN FAVOR DE: CLEMENTE GARCIA, CAMINO Y ANTONIO ROS

EN FAVOR DE: DOÑA JESÚS TOMESA Y TERREÑOS DE LA ERMITA

EN FAVOR DE: DOÑA ROSA AVILES

EN FAVOR DE: HACIENDA DE CLEMENTE GARCIA

DESCRIPCIÓN: CONTIENE UNA CASA DE PLANTA BAJA, PATIOS, CUADRAS, UN MOLINO DE AGUA, BALSA Y POZO, ESTÁ EN ESTADO RUINOSO.

TITULARIDAD

Nombre: JOSE

Apellidos: TOMESA AVILES

Titular de: 1998

ESTADO CIVIL: CARACTER: PRIVATIVO

TIPO DERECHO: PLENO DOMINIO

TITULO: OTROS

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.955 LIBRO: 239 FOLIO: 54 FECHA: 25/10/82

CARGAS

No hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota.

No hay documentos pendientes de despacho

Cartagena a 22 de Marzo de 2.006.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ª Ley 8/89

HONORARIOS: 3,01 Euros

Numero de Arancel: 4.f

ADVERTENCIA

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 221.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). No garantiza o garantiza los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, expresando la fuente de la información e Instrucción de la D.G.F.N. 17/02/98.





Reportaje Fotográfico.- Estado Actual UA 2. SANTA ANA.

FOTO 1 (F1)



FOTO 2 (F2)

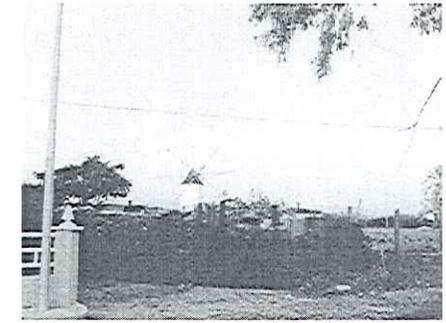


FOTO 3 (F3)



FOTO 4 (F4)

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA UA2
EN SANTA ANA.

SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION N° 2. SANTA ANA.
URBANIZADOR: ANTONIO, CONESA, MADRID, Y OTROS

ESCALA:
1/1.000

FECHA:
MAYO, 2013

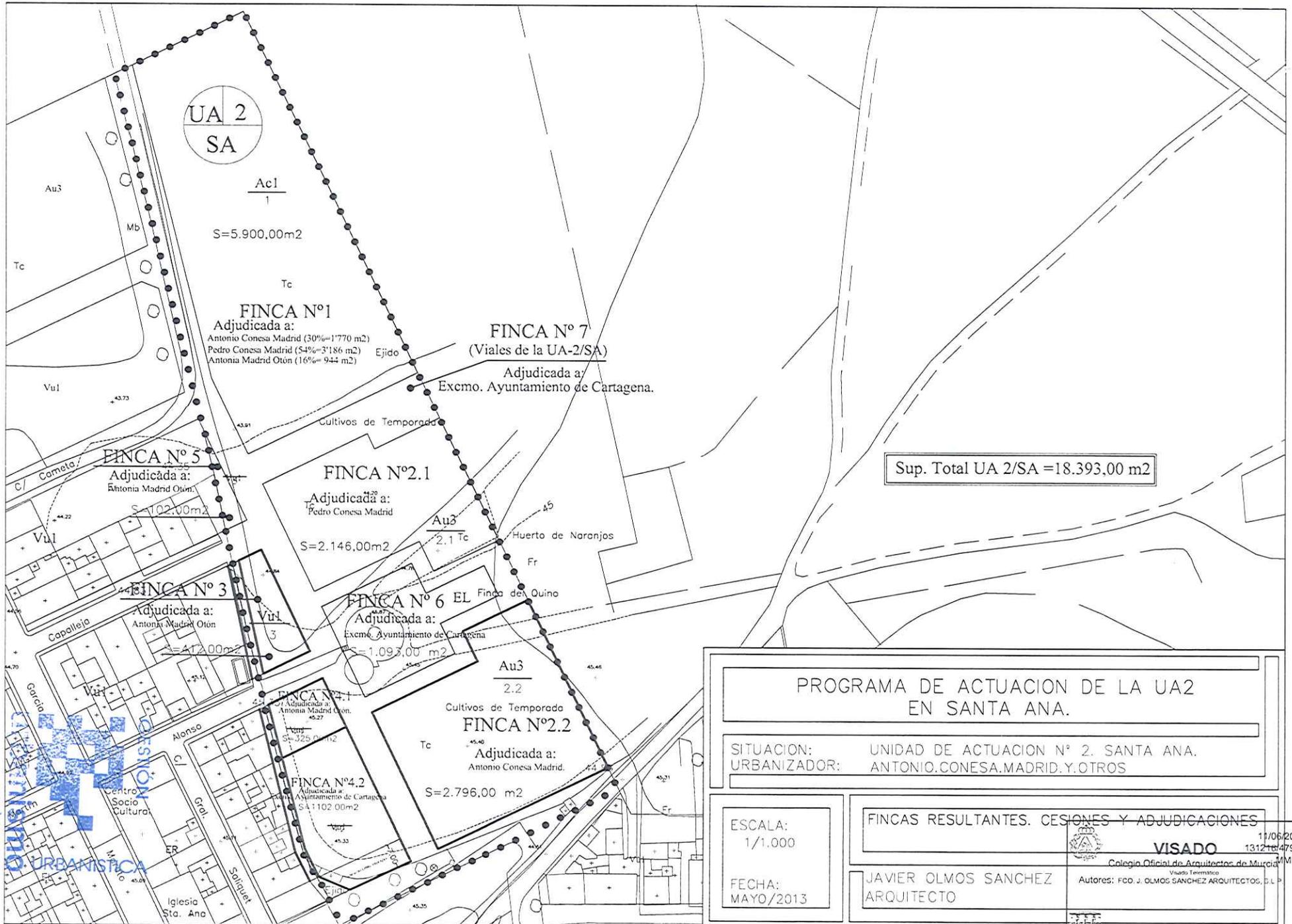
PLANO:
TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES

JAVIER OLMOS SANCHEZ
ARQUITECTO

VISADO
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: FCO J. OLMOS SANCHEZ ARQUITECTOS, S.L.P.

1/06/2013
216/47929
MMPG

URBANISTICA



cartagena
URBANISTICA

El Urbanista en presencia VISADO según el informe adjunto