

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 10 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 Proyecto 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

GESTIÓN  
URBANÍSTICA  
FRANCISCO JAVIER OLIVERA SANCHEZ  
ARQUITECTO  
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 \_\_\_\_\_ 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





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

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

### 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 m<sup>2</sup>)

Pedro Conesa Madrid = 54 % ( 3'186 m<sup>2</sup>)

Antonia Madrid Otón = 16 % ( 944 m<sup>2</sup>)

#### Finca nº 2.1.

Pedro Conesa Madrid : 100 % (2'146,00 m<sup>2</sup>)

#### Finca nº 2.2.

Antonio Conesa Madrid : 100 % ( 2'796,00 m<sup>2</sup>)

#### Finca nº 3

Antonia Madrid Otón : 100 % ( 412,00 m<sup>2</sup>)

#### Finca nº 4.1,

Antonia Madrid Otón : 100 % ( 325,00 m<sup>2</sup>)

#### Finca nº 5

Antonia Madrid Otón : 100 % ( 102,00 m<sup>2</sup>)

.....

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



PROMOTORES URBANIZADORES :  
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID

GESTIÓN  
URBANÍSTICA  
urbanismo  
cartagena

FRANCISCO 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 <sup>2</sup>
Parcelas residenciales m <sup>2</sup> .	12.783,00
Espacios libres m <sup>2</sup>	1.093,00
Viario y aparcamientos m <sup>2</sup>	4.517,00
TOTALES	18.393,00

#### RESUMEN DE CAPACIDADES

	m <sup>2</sup>
Superficie edificable uso residencial m <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	Nº VIV.
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>					
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
<b>TOTAL PARC. PRIVADAS</b>			<b>12.783,00</b>	<b>6.189,70</b>	
2	EL	JAR	1.093,00		
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>			<b>1.093,00</b>		
<b>VIARIO</b>			<b>4.517,00</b>		
<b>TOTAL UA 2 SA</b>			<b>18.393,00</b>	<b>6.189,70</b>	<b>57</b>



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

GESTIÓN  
URBANÍSTICA  
**Urbanismo**  
FRANCISCO JAVIER OLMOS SANGRE  
ARQUITECTO  
Cartagena



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 INVERSIÓN 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.



PROMOTORES URBANIZADORES :  
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID

FRANCISCO JAVIER ÓLMOS SÁNCHEZ  
ARQUITECTO



- 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 Olmos 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 el Proyecto de Gestión,  
de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena a 16 de Mayo de 2015

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL



PROMOTORES URBANIZADORES :  
ANTONIO CONESA , PEDRO CONESA , ANTONIA MADRID



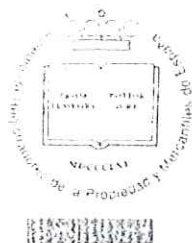
## ANEXOS

**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

PETITIONARIO: MADRID OTON, ANTONIA

FINCA DE CARTAGENA-2ª SECCION Nº: 18781

### DATOS DE LA FINCA

MUNICIPIO: CARTAGENA-2ª SECCION

USO: Explotación agrícola

USO: Otros SANTA ANA

Superficie terreno: cinco hectáreas, veintiseis áreas, veintiocho centiáreas,

terrenos:

A. P.º CLEMENTE GARCIA, CAMINO Y ANTONIO ROS

LA. LA. JUAN COMESA Y TERREÑOS DE LA ERMITA

ERMITA, VRS. DORESA AVILES

Terreno, HACIENDA DE CLEMENTE GARCIA

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

### Titularidad

Nombre: JOSE

Apellidos: COMESA AVILES

Titular de: 1998

ESTADO CIVIL: CARACTER: PRIVATIVO

TIPO DERECHO: PLENO DOMINIO

TITULO: OTROS

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.955 LIBRO: 139 FOLIO: 54 FECHA: 25/10/82

### CARGAS

No hay cargas registradas

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

No hay documentos pendientes de despacho

Cartagena a 22 de Marzo de 1.996.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89

HONORARIOS: 3,01 Euros

Numero de Arancel: 4.f

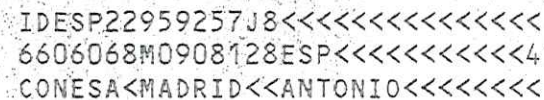
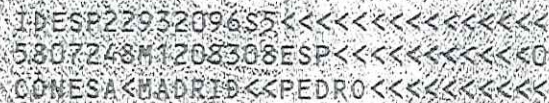
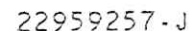
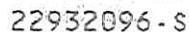
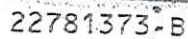
### ADVERTENCIA

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 331.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La manifestación de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, 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 (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98).







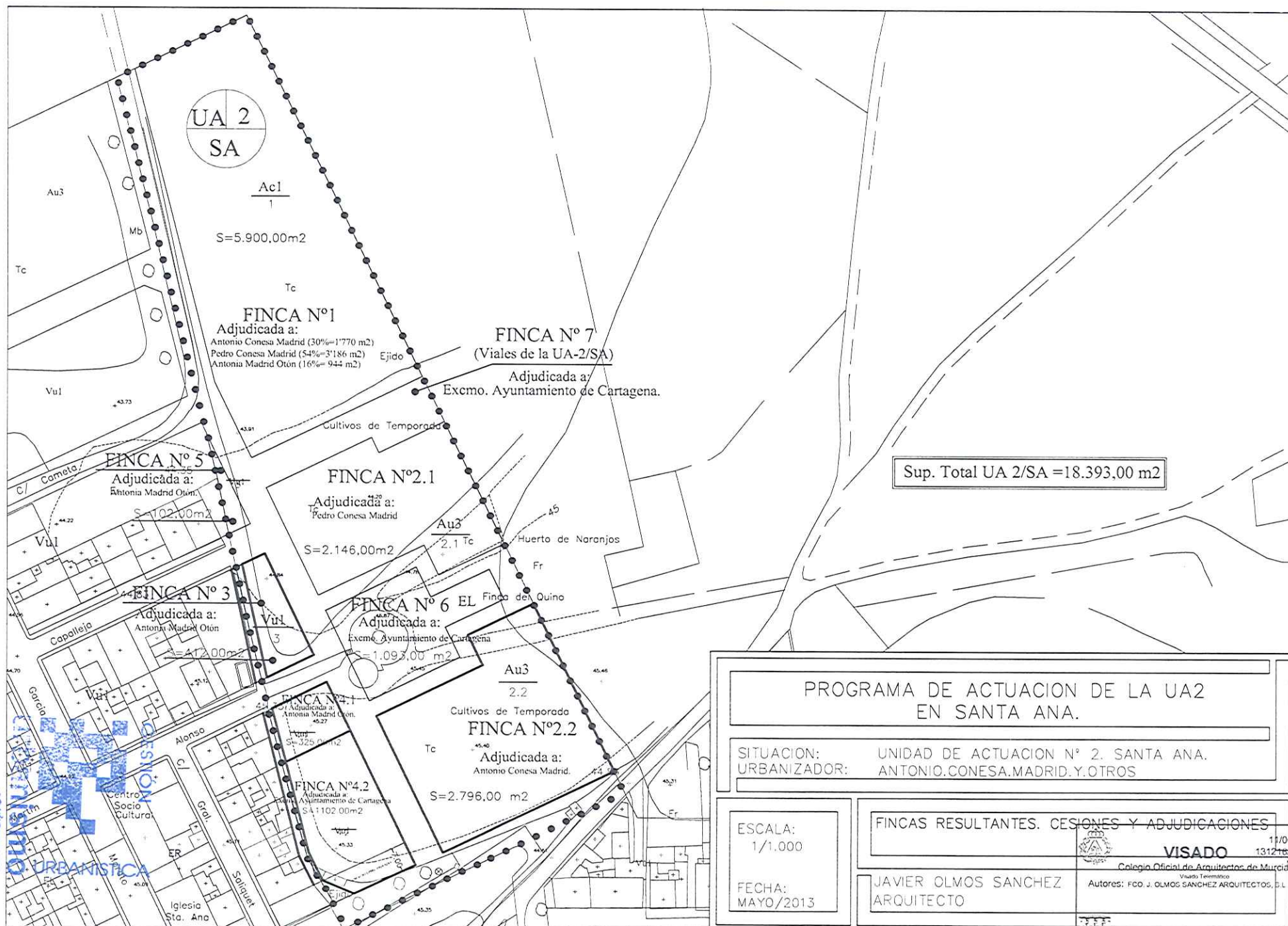












## PROGRAMA DE ACTUACION DE LA UA2 EN SANTA ANA.

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

ESCALA:  
1/1.000

FECHA:  
MAYO/2013

FINCAS RESULTANTES. CESIONES Y ADJUDICACIONES

JAVIER OLMOS SANCHEZ  
ARQUITECTO



**VISADO**

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: FCO. J. OLMOS SANCHEZ ARQUITECTOS, D.L.P.

11/06/2013

1312147929

MMPG

El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto