

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

Exp: 147744/010

Fecha: 18/02/08



Obra: PROGRAMA DE ACTUACION DE LA UA B. DEL PLAN PARC.
CAMACHOS SUR

Fase: PROYECTO DE URBANISMO

Arquitectos: ANRE ARQUITECTOS, S.L.

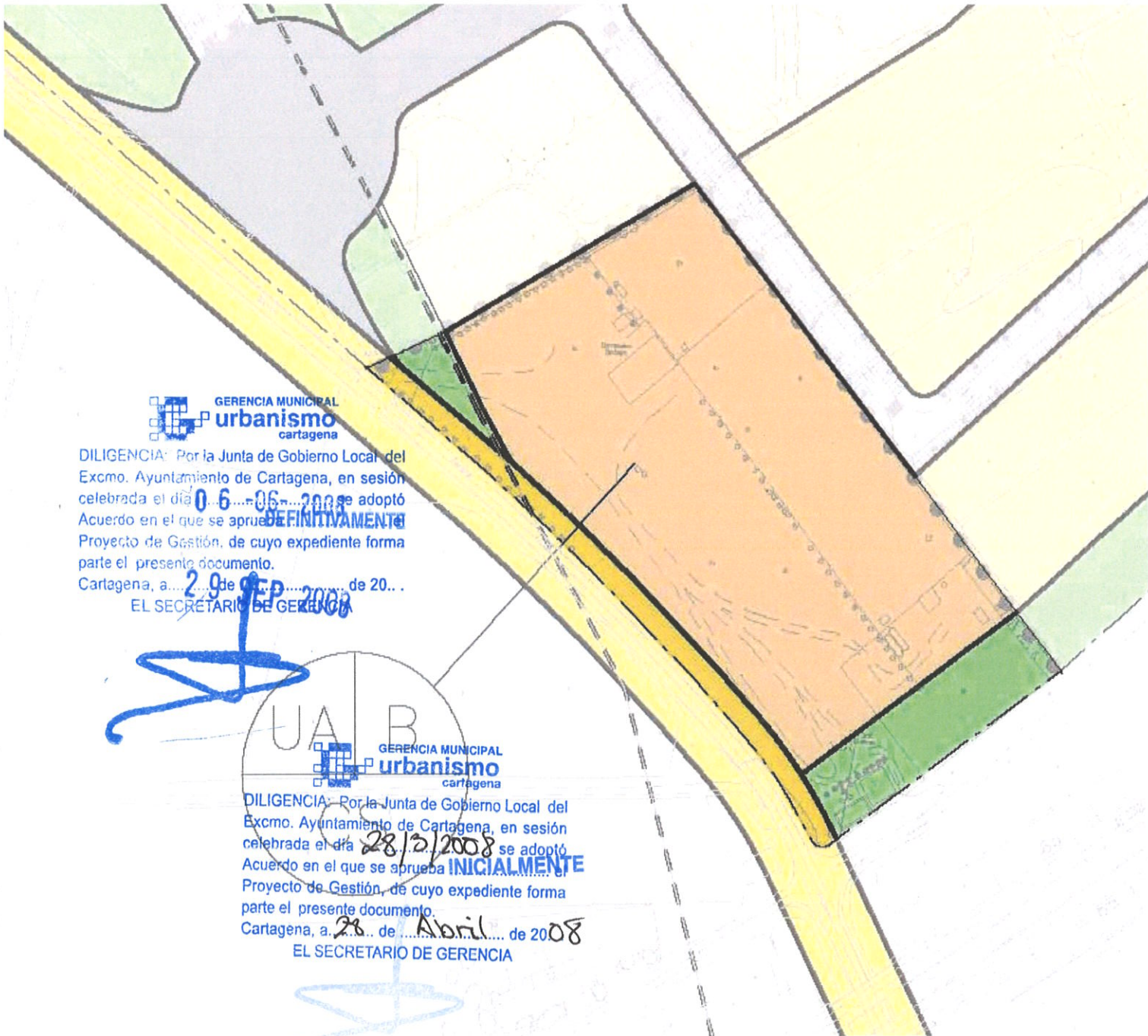
Promotores: DIEGO ZAMORA, S.A.

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS

5/8

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD ACTUACIÓN B DEL PLAN PARCIAL LOS CAMACHOS SUR . -CARTAGENA-

PROPIEDAD: DIEGO ZAMORA S.A.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **06 de 06 de 2008** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a **29 de Sep de 2008**
EL SECRETARIO DE GERENCIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **28/3/2008** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a **28 de Abril de 2008**
EL SECRETARIO DE GERENCIA



AnRe Arquitectos, s.l.

ana restoy cabrera

andres regueiro ponce

N.I.F.B-30768907 puerta de murcia nº11 ofc. nº1 30201 cartagena tlf:968529401 mail:a-r@ararquitectos.net

arquitectos

ÍNDICE

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 5.- BASES ECONÓMICAS
 - 5.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN
 - 5.2.- PROGRAMAS DE TRABAJO
 - 5.3.- INVERSIONES
- 6.- PLAZOS
- 7.- GARANTÍAS
- 8.- COMPROMISOS
 - CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION



PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA UA-B DEL PLAN PARCIAL CAMACHOS SUR -CARTAGENA-

PROMOTOR: DIEGO ZAMORA S.A.

1.- OBJETO

Este Programa de Actuación tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas y el sistema de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación B del Plan Parcial de Los Camachos Sur de Cartagena, situado en la confluencia de las carreteras F-37 y F-38.

2.- PROMOTOR

El promotor de éste programa es la mercantil Diego Zamora, S.A. , con domicilio en la Avda Colón 164 de Cartagena y NIF A-30602346, como único propietario de la totalidad de los terrenos situados en la Unidad de Actuación.

3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de éste Programa de Actuación se corresponde con la Unidad de Actuación B- CS.

Dicha Unidad de Actuación se encuentra incluida en el Plan Parcial Camachos Sur, aprobado definitivamente por acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Cartagena de 5 de mayo de 2.003, siendo clasificado como Suelo Urbanizable de Uso Industrial.

La Unidad de Actuación viene delimitada en los planos de Ordenación del Plan Parcial

Según dicho plan, la superficie de la Unidad de actuación B es de 34.246 m², y será de promoción privada, siendo el resto del Plan Parcial de Promoción Pública.

Según reciente medición realizada por el topógrafo Virgilio Bermejo Vivo, tomando como base el plano de ordenación del Plan Parcial y los mojones existentes que delimitan en el lindero norte las dos unidades de actuación, la superficie del ámbito de actuación es de **34.162,35 m²**.



4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Como sistema de actuación previsto en las normas para el desarrollo del Plan Parcial se fija el de expropiación, si bien esta Unidad de Actuación queda expresamente excluida de dicho sistema, explicitándose en el mismo que:

“ ...

Los terrenos del “Enclave B” (graficados en el plano “I. . Parcelario catastral Propiedad del suelo”) quedan liberados de la expropiación por ser acordes con la ordenación urbanística a desarrollar, según lo establecido en el artículo 193 de la Ley 1/ 2001 del Suelo de la Región de Murcia y el Decreto 458/1972 sobre liberación de expropiaciones urbanísticas”

En el apartado 5.4 gestión urbanística y unidades de actuación se explicita que la Unidad de Actuación B deberá elaborar el Pertinente Programa de Actuación, por tratarse de terrenos de iniciativa privada.

Dentro de los sistemas de iniciativa privada definidos en la Sección Segunda del Texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en el Artículo 178 .1 se indica:

“El sistema de Concertación Directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación. “

Por lo tanto, el Sistema de **CONCERTACIÓN DIRECTA** es el sistema de actuación integrada mas adecuado para el desarrollo de la U.A.B de los Camachos Sur.

El propietario único asumirá el papel de URBANIZADOR, de acuerdo con el art. 178.2 del T.R. de la LSRM

5.- BASES ECONÓMICAS

5.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización son las necesarias para dotar a las parcelas edificables de los servicios urbanísticos: Suministro de agua y electricidad, vertido de saneamiento, alumbrado público, pavimentación de aceras y calzadas u canalizaciones para redes de comunicación.

Al tratarse de una parcela que ha sido utilizada para un uso industrial, se constata que tiene abastecimiento de agua a pie de la carretera F38, y por un pozo, balsa aljibe y oficinas, dotados de toda la instalación necesaria sito en la esquina sur-oeste de la finca, tiene electricidad proveniente de una línea aérea, también cuenta con acceso a red de telefonía en línea aérea y en la actualidad el acceso se realiza por la Colada del Puerto de Saladillo.

Se deberá demoler la balsa existente y trasladarla a la zona de parcela privada, así como las bombas necesarias para su instalación.

En el anexo de obras de urbanización se definirá el desvío de la línea de media tensión existente y el centro de transformación a instalar.

Se deberá de realizar la adecuación de las zonas de espacios libres, que se dotarán con el alumbrado público necesario, de acuerdo con la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización. Como dentro de la Zona Verde sur se encuentran las instalaciones de pozo , balsa , aljibe y oficinas que son incompatibles con planeamiento, de los cuales se valora su demolición y traslado.



En tanto no esté realizada la conexión al saneamiento definida en el Plan Parcial, se ejecutará una red de saneamiento y depuradora adecuada a las necesidades de la industria a implantar.

La Vía Pecuaria de la Colada del Puerto de Saladillo, que es el límite oeste de la Unidad de Actuación, se deberá urbanizar de acuerdo con las determinaciones fijadas en el Art. 5.11.3 del Texto Refundido del Plan Parcial Los Camachos Sur.

De acuerdo con los planos de Ordenación del Plan Parcial, el acceso a las parcelas edificables se realizará por la futura calle Silíceo, que pertenece a la Unidad de Actuación A, como quiera que dicha Unidad de Actuación no está ejecutada en esta fase, de forma provisional, se plantea el acceso por el espacio libre existente entre las parcelas edificables y la F38, para lo cual en el Proyecto de Urbanización se deberá contemplar el tratamiento adecuado para dicho acceso.

Resumen de gastos de urbanización:

Urbanización de la Unidad de Actuación	198.580 €
Honorarios de proyecto y dirección de Urbanización	32.924 €
Demolición y traslado de elementos disconformes	98.980 €
Coste total de urbanización	231.504 €

5.2.- PROGRAMA DE TRABAJO

Diego Zamora, S.A. presenta, junto con éste Programa de Actuación, el Proyecto de Reparcelación y presentará el anexo de obras de Urbanización (espacios libres y acondicionamiento de la Colada del Puerto de Saladillo, traslado de balsa), para su aprobación por el Ayuntamiento de Cartagena.

Para la ejecución de las obras de urbanización, acometerá las obras por administración o contratando o subcontratando las obras.

El control de obra será realizado por los técnicos redactores de éste programa sometiendo al control de los técnicos municipales la revisión de las partidas realizadas parcial o totalmente.

Al final de las obras de urbanización solicitará al Ayuntamiento de Cartagena la oportuna recepción de las mismas.

5.3.- INVERSIONES

Las obras de urbanización se realizarán en única fase coincidente con el ámbito definido en la UA-B-CS.

El plazo total para la realización de las obras de urbanización no será superior a 18 meses.



AÑOS	COSTES	I.V.A.	TOTALES
Año 1			
Redacción del proyecto del programa	3.280 €	525 €	3.805 €
Redacción del proyecto de reparcelación	4.592 €	735 €	5.327 €
Gastos de notaria, registro y publicaciones	10.000 €	1.600 €	11.600 €
Redacción del proyecto de urbanización	11.677 €	1.868 €	13.545 €
Ejecución 25% de la actuación	49.645 €	7.943 €	57.588 €
Total año 1	79.194 €	12.671 €	91.865 €
Año 2			
Demolición y traslado de elementos disconformes	98.980 €	15.837 €	114.817 €
Ejecución del 75% de la actuación	148.935 €	23.830 €	172.765 €
Honorarios dirección de urbanización	5.004 €	801 €	5.805 €
Total año 2	252.919 €	40.467 €	293.387 €
TOTAL DE LA INVERSIÓN A REALIZAR	332.113 €	53.138 €	385.251 €

7.- GARANTÍAS

El promotor Diego Zamora, S.A. es titular de todos de los terrenos objeto de la Unidad de Actuación.

La inversión prevista se realizará con fondos propios o créditos afectos al fin urbanizador, obtenidos con la garantía de la propiedad.

Según establecen los artículos 162 y 172 de la Ley Regional del Suelo una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y como requisito para su efectividad, el promotor y urbanizador asume el compromiso de constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización.

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/3/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 28 de Abril de 2008

8.- COMPROMISOS

En virtud del Art. 178.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la región de Murcia, se presenta un borrador de convenio de colaboración a suscribir entre el Excmo Ayuntamiento de Cartagena y el propietario como urbanizador de la Unidad de Actuación,

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06-05-2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 29 de SEP 2008

Cartagena, febrero de 2.008.

Fdo.: Andrés Regueiro Ponce

Fdo.: Ana Restoy Cabrera

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 147744/010 Fecha: 18/02/08
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 5/24



AnRe Arquitectos, s.l.

ana restoy Cabrera

andres regueiro ponce

N.I.F.B-30768907 puerta de murcia nº11 ofc. nº1 30201 cartagena tlf:968529401 mail:ca-r@ararquitectos.net

arquitectos

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN B PLAN PARCIAL CAMACHOS SUR. CARTAGENA.

En Cartagena a ... de febrero de 2.008

De una parte, D. Agustín Guillen Marco, con DNI. núm. 74.166.015-P, Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena,

De otra D. Emilio Restoy Zamora , DNI 22.835.142Y, en representación de la mercantil DIEGO ZAMORA, S.A. con domicilio en la Avda Colón 164 de Cartagena y NIF A-30602346. Constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura de transformación en sociedad anónima de la mercantil "Diego Zamora Conesa, S.R.C.", de fecha 3 de Enero de 1977, ante el que fue Notario de Cartagena D. Jaime Cosmen Rubio e inscrita en el Registro Mercantil de Murcia en el libro 76 de la Sección 3ª, folio 23, hoja 2092, inscripción 1ª, habiendo adaptado sus Estatutos a la Legislación vigente en virtud de escritura otorgada ante el que fue Notario de Cartagena D. Antonio Trigueros Fernández el día 9 de Agosto de 1991, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Murcia. Sus facultades para este acto resultan de la escritura de poder otorgada a su favor el día 26 de Octubre de 1994, ante el Notario de Cartagena D. Antonio Trigueros Fernández para el núm. 3.543 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 129, folio 208, hoja MU 2703, inscripción 27ª

Manifiestan los comparecientes que sus poderes no han sido limitados, suspendidos ni revocados, continuando plenamente vigentes en la actualidad.

EXPONEN:

- 1.- Que Diego Zamora, S.A. es propietaria única de los terrenos de la UA-B del Plan Parcial Camachos Sur de Cartagena.
- 2.- Que Diego Zamora, S.A. ha solicitado la aplicación del Sistema de Concertación Directa para la gestión de la Unidad de Actuación.

Por ello ACUERDAN:

1.- El Ayuntamiento de Cartagena autoriza a Don Emilio Restoy Zamora en representación de Diego Zamora S.A, a ejecutar las obras de urbanización necesarias para la Unidad de Actuación B Camachos Sur , de espacios libres y acondicionamiento de la Colada del Puerto de Saladillo.

2.- Que Diego Zamora, S.A. se compromete a ejecutar las obras de urbanización, asumiendo por ello el papel de urbanizador, con los derechos y deberes que a tal condición le otorga la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.



3.- La obra de urbanización se realizará conforme al anexo de obras que se deberá presentar para su aprobación por el Ayuntamiento de Cartagena, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza para la redacción de los Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el TM de Cartagena vigente, realizándose la urbanización de los terrenos correspondientes a la Vereda del Puerto del Saladillo según las condiciones que establezca el órgano titular de las mismas.

4.- La obra de urbanización en ningún caso tendrá carácter municipal, por lo que el Ayuntamiento estará exento de cualquier responsabilidad derivada de la ejecución material de las obras, siendo el urbanizador quién tendrá única y exclusivamente el carácter de promotor, a todos los efectos.

5.- El presente convenio carecerá de validez si las obras no se han iniciado en el plazo máximo de 12 meses desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, debiendo ser finalizadas en plazo máximo previsto en el Programa de Actuación.

6.- En el caso de simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación, el urbanizador se obliga a tener finalizadas las primeras antes de la primera ocupación de las edificaciones.

7.- La presente autorización no supone la aceptación previa de las obras, que una vez finalizadas deberán ser objeto de aceptación municipal expresa.

8.- El Ayuntamiento conserva la facultad de inspección y supervisión de las obras de urbanización, pudiendo suspender su ejecución e incluso revocar la autorización si a juicio de los servicios municipales se considera su ejecución contraria al interés general.

9.- Diego Zamora S.A., se compromete a ceder los terrenos de su propiedad, no incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación, situados al sur de la misma, colindantes con la F-38, con una superficie de 120,61 m².

10.- Dado que la cesión municipal obligatoria del 10% del aprovechamiento total de la Unidad de Actuación, no es suficiente para la adjudicación de la parcela mínima definida en el Plan Parcial, y para no tener que adjudicar una parcela en pro-indiviso al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, la Mercantil se compromete a adquirir el aprovechamiento a razón de 247,50 €/m² de aprovechamiento.

11.- En este acto el urbanizador presta aval bancario equivalente al 10% del total del coste estimado de las obras de urbanización, según evaluación económica de costes del Programa de Actuación.

Y en prueba de conformidad, ambas partes lo firman por duplicado en la fecha al principio indicada.

Cartagena, febrero de 2.008.

Fdo.: Agustín Guillén Marco

Fdo.: Emilio Restoy Zamora



AnRe Arquitectos, s.l.

ana restoy cabrera

andres regueiro ponce