

# MEMORIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/6/2008, **PRINCIPALMENTE** Acuerdo en el que se aprueba ..... el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 15 de Julio de 2008

EL SECRETARIO DE GERENCIA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name, written over the printed text of the secretary's name.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
LOS VENTORRILLOS

## **1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.**

Según se establece en el artículo 172 de la Ley Regional del Suelo 1/2001 los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto el establecimiento de las bases técnicas y económicas, correspondientes a las actuaciones de los diversos sistemas previstos en la Ley.

Se solicita, pues, de ese Excmo. Ayuntamiento de Cartagena que, se indique la apertura del período de información pública del Programa de Actuación de la unidad de actuación del polígono nº3 Los Ventorrillos en Santa Ana.

Se presenta el Programa de Actuación de la unidad de actuación del polígono nº3 Los Ventorrillos, por encargo de:

- D. Cesar Pastor Hurtado con DNI 22.846.986 M.
- D. Antonio Sánchez Segado con DNI 22.894.564 L.
- D<sup>a</sup>. Lucia Gracia López con DNI 22.374.361 E.
- D. Patricio Sánchez Segado con DNI 22.897.857 T.
- D. Eduardo Galindo Moral con DNI 22.892.813 Q.
- D<sup>a</sup>. Encarnación Muñoz Vera con DNI 23.143.075 S.
- D. Domingo Martínez Bravo con DNI 74.305.496 V.
- D. Bernardo Méndez Legaz con DNI 23.184.755 L.
- D. Mariano Roca Meroño con DNI 22.838.941 X.
- D<sup>a</sup>. Rosa Maria Silva Pórtela con DNI 35.237.216 C

## **2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS (Art. 172.2.a -LSRMU)**

- D. Cesar Pastor Hurtado.
- D. Patricio Sánchez Segado.
- D<sup>a</sup>. Lucia Gracia López.
- D. Antonio Sánchez Segado.
- D. Eduardo Galindo Moral.
- D<sup>a</sup>. Encarnación Muñoz Vera.
- D. Domingo Martínez Bravo.
- D. Bernardo Méndez Legaz.
- D. Mariano Roca Meroño.
- D<sup>a</sup>. Rosa Maria Silva Pórtela

Se comprometen conjunta y solidariamente a cumplir cuantas obligaciones legales de rigor en la gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización, asumiendo el papel de urbanizador de la Unidad de Actuación del polígono nº 3 Los Ventorrillos en Santa Ana.

La unidad de actuación del polígono nº 3 Los Ventorrillos en Santa Ana, se encuentra constituida en su totalidad por los siguientes propietarios:

**D. Cesar Pastor Hurtado**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Un trozo de terreno de labor, que forma parte de la Hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. Tiene una cabida de mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, terreno dejado para calle; Sur, terreno dejado para calle; Este, Cesar Pastor Hurtado; y Oeste resto,

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCION. Libro 443, sección 2ª, folio 135, finca 31.189 inscripción 1ª.

Cargas: Se encuentra libre de cargas.

Titular: D. Cesar Pastor Hurtado

Título: le pertenece por escritura de compraventa

---

**D. Patricio Sánchez Segado**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Un trozo de terreno de labor, que forma parte de la Hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. Tiene una cabida de trescientos metros cuadrados. Linda: Norte, terreno dejado para calle; Sur, resto; Este, resto; y Oeste, terreno dejado para calle.

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCION. Tomo 2500, libro 330, sección 2ª, folio 33, finca 25.259 inscripción 1ª.

Cargas: Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular: D. Patricio Sánchez Segado

Título: le pertenece por escritura de compraventa

---

**Dª. Lucia Gracia López**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Urbana – y un trozo de terreno de labor, que forma parte de la hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. Tiene una cabida de trescientos metros cuadrados. Linda: Norte, Eduardo Galindo; Sur, Terreno dejado para calle; Este, resto donde se segregó; y Oeste, Terreno dejado para calle.

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCION. Inscrita en el registro de la propiedad, en la inscripción 1ª, de la finca numero 23.571, obrante al folio 90 del libro 300 de la sección 1ª.

Cargas: Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular: Dª. Lucia Gracia López

Título: le pertenece por escritura de protocolización y aprobación de operaciones particionales otorgada por Doña Lucia Gracia Lopez

---



**D. Antonio Sánchez Segado**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Un trozo de terreno de labor, que forma parte de la Hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. Tiene una cabida de cuatrocientos ochenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, resto de donde se segrega; Sur, terreno dejado para calle; Este, Dionisio Martínez Bravo y Oeste, terreno de José Antolino.

Dicha finca fue parte y se segrego para que en lo sucesivo formasen predio independiente, de otra de mayor cabida, conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este término municipal.

**DATOS REGISTRALES:**

**INSCRIPCION.** Inscrita en el registro. Inscripción 1ª, de la finca numero 21.949 obrante al folio 28, del libro 285, de la sección 2ª.

Cargas: No cita referencia alguna

Titular: D. Antonio Sánchez Segado

Titulo: le pertenece por escritura de ratificación otorgada por Don Antonio Sánchez Segado.

---

**D. Eduardo Galindo Moral**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Un trozo de terreno labor, que forma parte de la hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. De cabida quinientos cuarenta metros cuadrados. Linda: Norte, camino del bombo; Sur, resto de donde se segrega; Este, resto; y Oeste, terreno dejando a calle

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCION. Tomo 2681, libro, 374, sección 2ª, folio, 103, finca 26.959, inscripción 1ª.

Cargas: Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular: D. Eduardo Galindo Moral

Titulo: le pertenece por escritura de compraventa

-----

**Dª Encarnación Muñoz Vera**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Urbana: un trozo de terreno situado en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal, que ocupa una superficie de quinientos metros cuadrados. Linda: Norte, terreno dejado para calle; Sur, Emilio Lopez; Este, el causante, y Oeste, resto de donde se segrega.

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCION. Tomo 2286, libro 281, 2ª sección, folio 26, finca 21.707, del expresado registro de la propiedad I de Cartagena.

Cargas: Se encuentra libre de toda carga o gravamen.

Titular: Dª Encarnación Muñoz Vera

Titulo: le pertenece por escritura de Herencia

---

**D.Domingo Martínez Bravo**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Un trozo de terreno, sito en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. Ocupa una superficie de setecientos setenta y tres metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, casa numero 27 de la calle Pérez

Ayala; Sur, Calle Miguel de Unamuno; Este, propiedad de los comparecientes, y en parte finca de los Tarantos; y Oeste, propiedad de Mariano Roca Meroño y Antonio Sánchez Segado

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCIÓN. Tomo 2809, libro 399, sección 2ª, Folio 154, finca 28.944, inscripción 1ª

Cargas: no se hace referencia alguna.

Titular: D. Domingo Martínez Bravo

Titulo: le pertenece por escritura de agrupación de fincas urbanas

---

**D. Bernardo Méndez Legaz**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCIÓN:**

Un trozo de terreno situado en la diputación de Santa Ana, de este término municipal, que ocupa una superficie de cuatrocientos metros cuadrados, medida desde bordillos hacia dentro. Linda: Norte, terreno dejado para calle; Sur, finca Lagorio; Este, resto; y Oeste, terreno dejado para calle.

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCIÓN. Tomo 2233, libro 278, sección 2ª, folio 79, finca 21.184

Cargas: Se encuentra libre de toda carga o gravamen.

Titular: D. Bernardo Méndez Legaz

Titulo: le pertenece por escritura de compraventa

---

**D. Mariano Roca Meroño**, que aportan las siguientes fincas según escrituras notariales:

**DESCRIPCIÓN:**

Un trozo de tierra secano, que forma parte de la Hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este término municipal, de cabida cincuenta áreas. Linda: Norte, en línea de sesenta y dos metros, veinte centímetros, con Cesar Pastor, y otros; y eje con camino; Sur, en línea



de sesenta y seis metros, veinte centímetros, resto de donde se segrega; Este, en línea de setenta y cinco metros, cincuenta y dos centímetros, con resto donde se segrega; y Oeste, en línea de setenta y cinco metros cincuenta y dos centímetros, eje de camino, y al otro lado resto.

Después de sucesivas segregaciones de 1.995 m<sup>2</sup>, otro de 1.129 m<sup>2</sup> y otro de 285,42 m<sup>2</sup>, queda una superficie de mil quinientos noventa metros con cincuenta y ocho centiáreas.

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCIÓN. Tomo 2.631, libro 362, sección 2ª, Folio 176, finca 26.535, inscripción 1ª

Cargas: Se encuentra libre de cargas.

Titular: D. Mariano Roca Meroño

Título: le pertenece por escritura de compra-venta

**DESCRIPCIÓN:**

Un trozo de tierra secano, que forma parte de la Hacienda conocida por la de Lagorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este término municipal de cabida sesenta y ocho áreas , cuarenta y cinco centiáreas; Linda: Norte, en línea de quince metros, camino de los ventorrillos, y en línea de treinta y cinco metros, resto de la finca matriz; Sur, en línea de sesenta y nueve metros, resto de la finca matriz; Este, en línea de treinta y cinco metros, resto de la finca matriz, y en línea de ciento veinticinco metros, veinticuatro centímetros , de José Pablo Martínez ; y Oeste, en línea de ciento ocho metros, ochenta centímetros, resto donde se segrega, y en línea de cincuenta y un metros, cuarenta y cuatro centímetros, también resto donde se segrega.

**DATOS REGISTRALES:**

INSCRIPCIÓN. Tomo 2.671, libro 371, sección 2ª, Folio 62, finca 26.845, inscripción 1ª

Cargas: Se encuentra libre de cargas.

Titular: D. Mariano Roca Meroño

Título: le pertenece por escritura de compra-venta



**D<sup>a</sup>. Rosa Maria Silva Pórtela**, que aportan la siguiente finca según escritura notarial:

**DESCRIPCION:**

Un trozo de terreno de labor, que forma parte de la Hacienda conocida por la de Lagrorio, situada en la diputación de Santa Ana, de este termino municipal. Tiene una cabida de seiscientos sesenta y tres metros cuadrados. Linda: Norte, Patricio Segado y Francisco Parrado; Sur, terreno dejado para calle; Este, Emilio Lopez; y Oeste, terreno dejado para calle.

**DATOS REGISTRALES:**

**INSCRIPCION.** Tomo 2465, libro 324, sección 2<sup>a</sup>, folio 189, finca 25.107, inscripción 1<sup>a</sup>.

**Cargas:** Se encuentra libre de toda carga o gravamen.

**Titular:** D<sup>a</sup>. Rosa Maria Silva Pórtela.

**Título:** le pertenece por escritura de compraventa

---

Conformando las fincas de los propietarios la superficie de la unidad de actuación del polígono n<sup>o</sup>3 Los Ventorrillos en Santa Ana.

Terreno situado en la diputación de Santa Ana en el término municipal de Cartagena, con una superficie de 7.901 m<sup>2</sup> ubicados en la unidad de actuación del polígono n<sup>o</sup>3 Los Ventorrillos en Santa Ana, dentro del plan general municipal de ordenación de Cartagena.

Dichos terrenos están constituidos por los propietarios arriba citados, se adjunta cuadro de relación de propietarios

Nº PARCELA	PROPIETARIO	REF. REGISTRAL	REF. Catastral	SUP. REGISTRAL	SUP. REAL	SUP. SOBRANTE
1	Eduardo Galindo Moral	Tomo 2681, libro 374, seccion 2ª, folio 103, finca 26.959	5008801 xg7750n 0001oy	540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	Mariano Roca Meroño	Tomo 2631, libro 362, seccion 2ª, folio 176, finca 26.535	5008802 xg7750n 0001ky	1.590,58 m <sup>2</sup>	1.969,58 m <sup>2</sup>	5.966 m <sup>2</sup>
		Tomo 2671, libro 371, seccion 2ª, folio 62, finca 26.845	5007302 xg7750n 0001ry	6.845 m <sup>2</sup>		
3	Lucia Gracia Lopez	Libro 300, sección 1ª, folio 90, finca 23.571	5500882 2xg7750 n0001	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
4	Antonio Sánchez Segado	Libro 285, sección 2ª, folio 28, finca 21.949	5500882 1xg7750 n0001	489 m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
5	Domingo Martínez bravo	Tomo 2809, libro 399, seccion 2ª, folio 154, finca 28.944	5008823 xg7750n 0001gy	773,42 m <sup>2</sup>	773,42 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
6	Patricio Sánchez Segado	Tomo 2500, libro 300, seccion 2ª, folio 33, finca 23.529	5007301 xg7750n 0001ry	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
7	Encarnación Muñoz Vera	Tomo 2286, libro 281, seccion 2ª, folio 26, finca 21.707	5007303 xg7750n 0001ry	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
8	Rosa Maria Silva Pórtela	Tomo 2465, libro 324, seccion 2ª, folio 189, finca 25.107	5007320 xg7750n 00010y/5 007319x	663 m <sup>2</sup>	1.163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
9	Bernardo Méndez Legaz	Tomo 2233, libro 278, seccion 2ª, folio 79, finca 21.184	5007801 xg7750n 0001ry	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
10	Cesar Pastor Hurtado	Libro 443, sección 2ª, folio 135, finca 31.189	5007803 xg 7750n 0001 xy/500780 2xg7750n 0001dy	1.466 m <sup>2</sup>	1.466 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**3. ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.** (Art.172.2.b-LSRMU)

El ámbito territorial de la unidad de actuación se encuentra en el polígono nº3 Los Ventorrillos en Santa Ana, termino municipal de Cartagena, delimitado al Norte por la calle Pérez de Ayala, Sur calle Azorin, Este viviendas existentes y Oeste, calle Volquete.

La superficie total de la unidad de actuación queda repartida en:

Superficie total de la unidad de actuación	7.901 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total de la unidad de actuación	2.398,40 m <sup>2</sup>
10% de aprovechamiento cesión a la administración	239,84 m <sup>2</sup>
Espacios libres VD, EV etc.	0 m2
Equipamientos EE, ED, DE.	0 m2
Viarío local L	3861.35 m <sup>2</sup>

D. Cesar Pastor Hurtado, D. Antonio Sánchez Segado, D<sup>a</sup>. Lucia Gracia López, D. Patricio Sánchez Segado, D. Eduardo Galindo Moral, D<sup>a</sup>. Encarnación Muñoz Vera, D. Domingo Martínez Bravo, D. Bernardo Méndez Legaz, D. Mariano Roca Meroño, D<sup>a</sup>. Rosa Maria Silva Pórtela, han acordado que tal gestión urbanística se realice por el sistema de actuación de **concertación Directa**, según lo dispuesto en el artículo 178 de la ley LSRMU, para lo cual el 30 de octubre de 2006 según fecha notarial, han firmado un convenio mediante el cual, solicitan la concesión del sistema de concertación directa para la gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización de la unidad de actuación descrita. Según documento adjunto.

El desarrollo del planeamiento de la unidad de actuación del polígono nº3 Los Ventorrillos en Santa Ana fue aprobado el 9 de abril de 1987 dentro del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena



#### **4. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los gastos de urbanización que se han tenido en cuenta en el presente Programa de Actuación son los que se indican en el artículo 160 de la LSRMU.

Los gastos que se estiman figuran en la siguiente relación de conceptos:

Obras de urbanización.		237.030,00€.
CAPÍTULO 1	Red viaria y Pavimentaciones	72.861,59 €
CAPÍTULO 2	Señalización viaria	4.806,37 €
CAPÍTULO 3	Saneamiento	39.895,68 €
CAPÍTULO 4	Abastecimiento agua potable	37.257,79 €
CAPÍTULO 5	Telecomunicaciones	10.956,98 €
CAPÍTULO 6-16	Ensayos	5.035,12 €
CAPÍTULO 17	Red de energía eléctrica.	66.216,47 €
<b>Total.</b>		<b>237.030,00 €.</b>

#### **5. PLAZO DE EJECUCION.**

Para cumplir con Art. 172.2.d de la LSRMU se prevé un plazo para la ejecución de la actuación de 30 meses, según el calendario adjunto:

Programa de actuación:	2 meses.
Proyecto de urbanización:	2 meses.
Obras de urbanización:	8 meses.
Edificación:	18 meses.
<b>Total:</b>	<b>30 meses.</b>

#### **6. GARANTIAS** (Art. 172.2.e LSRMU)

Para el cumplimiento de las garantías que aseguren el desarrollo de la actuación prevista, la ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada con la afección real que recaerá sobre las parcelas edificables que en su totalidad corresponderá a los propietarios arriba citados, que se constituyen en Urbanizador de la Unidad.

Esta afección real de forma proporcional a la edificabilidad de cada una de las parcelas se indicará en el Documento de Reparcelación que deberá ser tramitado ante el Ayuntamiento y aprobado por este.

Cada una de estas parcelas edificables en su correspondiente cédula urbanística incluirá la cuantificación de la afección real que le corresponde. En el caso de que el titular de cada una de las fincas edificables solicite licencia antes de que estén finalizadas las obras de urbanización, además de garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, deberá



comprometerse a no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la urbanización, e incorporar esta condición a las transmisiones de dominio que pueda realizar.

### **7. CUANTIFICACIÓN DEL AVAL CORRESPONDIENTE AL 10% DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.** (Art. 172.2.f –LSRMU)

Según lo dispuesto en el art. 172.2.f de la ley del suelo de la Región de Murcia, se establecerá y cuantificará como garantía ante el ayuntamiento, de un aval bancario por importe equivalente al 10% del total de los costes de urbanización, incluido el correspondiente IVA, que se han expresado en el apartado 4 de este Programa.

Como en dicho apartado el valor total de los gastos de urbanización se establecen provisionalmente en 237.030,00 €, el aval o garantía correspondiente se fija en la cantidad de 23.703,00 €.

### **8. OTROS COMPROMISOS.** (Art. 172.2.g –LSRMU)

Se atribuye la condición de urbanizador al promotor del expediente, con los efectos que establece el Art.174.

La aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y en su caso, en el planeamiento urbanístico.

La condición de urbanizador se mantendrá aunque se proceda a la transmisión de las fincas de la unidad de actuación.

El promotor de la actuación se compromete a suscribir un seguro para el caso de que pretenda y pueda iniciar la venta de parcelas antes de ultimar la urbanización de la unidad de actuación, que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades de cuenta hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

### **Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.**

Según lo dispuesto en el Art. 69 de la ley del suelo de la Región de Murcia

1. Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en la unidad de actuación, deberán:

a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, zonas, verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación o adquirir, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquella.

c) Costear la urbanización de la unidad de actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

2. En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el plan y costearlos en la proporción que les corresponda.



**9. PLANOS.**

Los planos que componen el Programa de Actuación es:

- P. de Situación.
- P. de Planeamiento vigente.
- P. Parcelario de estado actual.
- P. Catastral

**CONCLUSIÓN**

Con la presente memoria y los planos que la acompañan se da por concluida la redacción del programa de actuación de la unidad de actuación del polígono nº3 Los Ventorrillos en Santa Ana

Cartagena, Mayo del 2007



Arquitecto

Luciano Martínez Menchón

EL PROMOTOR:

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA	
Exp: 142084/010	Fecha: 08/05/07
	
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS	5/48



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/6/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a...15... de Julio... de 2008

EL SECRETARIO DE GERENCIA



PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
LOS VENTORRILLOS