

TOMA COHOCIMIENTO
DE FECHA 16-2-04
POR D. J. J. J.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 8-10-04

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



CAPITULO 3

3. DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y PROPIAS DEL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

3.1. DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN.

3.1.1. Contenido del Epígrafe.

El P.G.O.U. de Cartagena establece en su apartado 1.1.23. a), que la Memoria del Plan Parcial debe formular "los criterios que a efectos de Gestión se aplican para la división en Polígonos, ... así como se elegirá el sistema o sistemas de actuación, si se han establecido polígonos"

En la presente documentación, nos encontramos en el proceso de formación del Planeamiento Legitimador, que permitirá, una vez alcanzada la aprobación Definitiva, efectuar la Gestión Urbanística, tal y como la define el artículo 155.1 de la Ley del Suelo Regional (Ley 1/2001): "Conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y en especial para su urbanización y edificación en ejecución del Planeamiento Urbanístico" Esta transformación, posee dos vertientes, que aunque muy conexas a los efectos económicos, están claramente diferenciadas en sus aspectos operativos, a saber:

- La mutación física del territorio con la ejecución de las infraestructuras.
- La mutación jurídica, de la propiedad inicial del suelo y contenida en ello, el justo reparto de los beneficios y cargas de los titulares de las propiedades iniciales y/o derechos reales.

Por tanto, los criterios básicos para la transformación física vienen dados en los documentos gráficos, serie E, de la presente documentación y que por imperativo legal, serán desarrollados pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, con todos los requisitos de un Proyecto de Ejecución de Obras, cumpliendo con todas las especificaciones y características técnicas que le

**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO**



son de aplicación, en cumplimiento de la Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena.

Paralelamente, el presente epígrafe, solo pretende establecer los criterios básicos y específicos del Sector a los efectos de la transformación jurídica del suelo, ya que por un lado, de una forma genérica, se estará a lo dispuesto en el TITULO V, de la Ley Regional del Suelo (Ley 1/2001), parcialmente modificada (art. 177.2 y 191.5) por la Ley Regional 2/2002 y por otra, al considerar el Sector como una Actuación Integrada, con una sola Unidad de Actuación, según las definiciones establecidas en el art. 169 de la Ley Regional del Suelo, con el Sistema de Actuación, según la clasificación del art. 175 de dicha Ley, de Iniciativa Privada, siendo por tanto, una vez aprobado Definitivamente el Plan Parcial decidido entre los propietarios el Sistema de Actuación Integrada; bien por concertación directa, si se alcanza un rápido acuerdo con el resto de los propietarios no promotores del presente P.P., o el de concertación indirecta, para el cual pueden optar cualquiera de las dos mercantiles promotoras, al poseer cada una de ellas más del 25% de la superficie privativa del Sector, o las dos conjuntamente. Si transcurridos tres meses de la publicación de la aprobación definitiva, no se hubiese optado fehacientemente por alguno de estos sistemas, los promotores deberán optar obligatoriamente por el sistema de compensación, e iniciar el procedimiento establecido en el art. 181 de la Ley del Suelo Regional.

3.1.2. Criterios específicos de Gestión Urbanística para el ámbito del sector.

- Gestión Urbanística, un único Polígono o Unidad de Actuación, considerando como Actuación Integrada, con ámbito coincidente con el del Sector.
- Sistema de Actuación: será cualquiera de los definidos en la Ley del Suelo Regional para los Sistemas de Actuación Integrada, art. 171.1, de Iniciativa Privada siendo preferente, el mismo orden establecido en dicho artículo, pues se deduce que esta es la intención del Legislador.



- Criterios de valoración de las fincas iniciales, las establecidas en la Ley del Suelo Regional, aunque se podrán establecer las matizaciones que se considere oportunas y que no vayan contra Ley.
- A efectos de Gestión, se tendrá en cuenta, según resulte de los Informes Jurídicos, que se trata de un Planeamiento proveniente en su inicio de las determinaciones de la Ley del Suelo de 1.956.

3.1.3 Criterios para la Reparcelación.

- a) Como criterios para efectuar la homogeneización de aprovechamientos de las parcelas resultantes, en lo que se refiere al valor relativo entre los diferentes usos y tipologías constructivas, se tomaran como referencia los "Criterios Reguladores para la valoración de Aprovechamientos", aprobado por Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena el 30 Diciembre de 1.992.
- b) El resto de los criterios de homogenización, serán en su caso establecidos por la Junta de compensación, siendo estos, argumentados y fundamentados en análisis objetivos.
- c) Una vez realizados y finiquitados sus fines de cesión, equidistribución de derechos y cargas, adjudicación de fincas y realizada la urbanización, para lo cual tendrá el carácter de Entidad Urbanística Colaboradora, se constituirá en Entidad Urbanística de Conservación, adjudicando a los solares resultantes, a tales efectos cuotas proporcionales a los valores establecidos en la valoración homogeneizada contenida en el Proyecto de Reparcelación.

3.1.4 Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo Regional a efectos de gestión.

Cotejada pormenorizadamente la Legislación Regional del Suelo (Ley 1/2001, Ley 2/2002, Ley 2/2004) respecto a la referencia del presente epígrafe, se han encontrado los siguientes preceptos, los cuales se transcriben por orden correlativo y se analiza su cumplimiento por parte del presente texto:

Art. 106 DETERMINACIONES (de un P.P.)



k) *Plan de actuación, para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.*

La parte correspondiente al Plan de Actuación, equivale en su contenido a la anterior denominación fases de Actuación, el cual esta desarrollado y determinado en el capítulo 6 del presente documento

Art. 123 Documentos de los Planes Parciales

c) *..... gestión, delimitando Unidades de Actuación y fases de ejecución de las obras de Urbanización.*

d) *Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación....*

e) *Plan de Actuación, relativo a la Gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones publicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.*

El presente Planeamiento delimita una sola Unidad de Actuación con independencia de las fases de ejecución o Plan de Actuación desarrollados en el precitado capítulo 6.

3.2. DETERMINACIONES PROPIAS DEL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

A tenor de lo establecido en el artículo 123.g) de la Ley del Suelo Regional, *“Los Planes Parciales de iniciativa Particular, ivan acompañados, como documento independiente, del Programa de Actuación, regulado en el capítulo 3 del título V de esta Ley”* Es evidente que este precepto sintetiza y subsume lo establecido para los Planes de Iniciativa Privada en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento estatal (R.D. 2159/78 de 23 de junio) ya que las pormenorizaciones que al respecto establece la Ley Regional del Suelo en su artículo 172, son las siguientes:

1. *Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los*



sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. *Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación contendrán:*
 - a) *Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.*
 - b) *Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al Avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*
 - c) *Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de esta Ley.*
 - d) *Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*
 - e) *Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*
 - f) *Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos.*
 - g) *En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.*

En la redacción del Programa de Actuación a parte del precepto transcrito se tendrá en cuenta los art. 173 y 174 de la Ley del Suelo Regional y para su elaboración específicamente lo establecido en el 173.3.

Por tanto, dándole a este epígrafe el carácter más formal que la legislación reclama, se puede expresar, de forma correlativa



a) PROMOTORES:

Portman Golf, S.A. con C.I.F nº A-30.634.562 y domicilio social en Cantera Emilia s/n 30.360 La Unión (Murcia).

Herhospha, S.A. con C.I.F. nº A-78348356 y domicilio social en Gran Vía de La Manga, Edificio Grimanga 30.380 La Manga de Cartagena; siendo los titulares que constan en el catastro, los especificados en el Plano O-6 de los documentos gráficos de la presente documentación.

Igualmente, aunque han sido ya referidos en el apartado 1.4.2 de esta Memoria, se puntualiza:

b) La justificación de su ámbito territorial, proviene de la adecuación del Planeamiento a las determinaciones del P.G.O.U. de Cartagena. El Sistema de Actuación propuesto es el de compensación, al ser este prioritario, por no existir determinación expresa al respecto en el P.G.O.U. de Cartagena y solicitarse por propietarios que representan más del 50% de la superficie del Polígono Único o Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio publico (art. 180.1 de la Ley Regional 1/2001)

c) La estimación de los gastos de urbanización, tanto exteriores como interiores, se efectúan en el capítulo 7 de la presente Memoria, en los que se incluyen los determinados en el art. 160.1 de la Ley del Suelo Regional.

Igualmente el reparto de Beneficios y Cargas, a través del Proyecto de Reparcelación, debidamente fiscalizado en su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, correrá con los gastos a los que hubiere lugar por aplicación de los apartados 1.c) ; 1.d) y 1.e) del citado artículo 160 de la Ley Regional del Suelo 1/2001.

Los gastos de conexión de las infraestructuras a los servicios exteriores al Polígono Único, serán sufragados por el Urbanizador o en su caso por la Junta de Compensación.

d) Los plazos para la ejecución de la Actuación, serán los establecidos en el capítulo 6 de la presente Memoria y su



realización física, se adecuará a lo establecido gráficamente en el plano de Fases de Ejecución..

e) Respecto a las garantías que aseguran la actuación, se estará a lo que determine el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con una Entidad Bancaria de reconocida solvencia, sin que se soliciten créditos con cargos a fondos públicos.

f) Se prestará aval, en el proceso de sustanciación de la Gestión Urbanística, por un importe ascendente al 10% de la evaluación económica de costes establecido en el capítulo 7 de la presente memoria, ascendente a 3.418.611,80 €.

