+ PAU - ÁREA LD1N

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Area de Urbanismo

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA FORMULACION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, EN EL AREA DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO LD 1 (NORTE) EN LOS DOLORES

En el Edificio Administrativo del Ayuntamiento de Cartagena, a once de julio de dos mil tres.

REUNIDOS

De una parte, D. AGUSTÍN GUILLÉN MARCO, Concejal Delegado de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento.

Y de otra, D. MANUEL ÁLVAREZ CERDÁ, con D.N.I. 22.862.310-B, Licenciado en Dirección y Administración de Empresas por el I.C.A.D.E, con domicilio, a efecto de notificaciones, Juan Fernández nº 61 Bajo de Cartagena.

INTERVIENEN

D. Agustín Guillén Marco, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, (en lo sucesivo,"el Ayuntamiento"), expresamente facultado para este acto en virtud del acuerdo de la Comisión de Gobierno de 9 de mayo de 2003.

D. Manuel Álvarez Cerdá, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera, S.A." **URBINCASA** , (en lo sucesivo, "el Adjudicatario-Urbanizador"), según se desprende de la escritura de poder otorgada ante el Notario de Cartagena D. Antonio Trigueros Hernández con fecha 15 de julio de 1994, facultades que manifiesta se encuentran en vigor. Dicha sociedad, con C.I.F. A-30603716, está constituida por tiempo indefinido en virtud de la escritura otorgada en Cartagena ante el

notario D. Amalio Méndez Loras el 19 de diciembre de 1977, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, Tomo 13, Folio 188, Hoja 2.291, Sección 3ª, y con domicilio social en la calle Juan Fernández, 61 bajo de esta Ciudad.

Ambas partes se reconocen capacidad jurídica plena para otorgar este Convenio Urbanístico y a tal efecto,

EXPONEN

1º.- Que por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 2 de noviembre de 1999 se aprobaron definitivamente las Bases del Concurso para la formulación del P.A.U. y desarrollo urbanístico del Área LD 1 Norte, publicándose la convocatoria del mismo en el B.O.E. de 22 de febrero de 2000.

2º.- Que según consta en el Acta de apertura de plicas realizada por la Mesa constituida a tal efecto el 24 de mayo de 2000, la empresa "Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A. (URBINCASA)" se presentó a dicho concurso cumpliendo los requisitos formales establecidos por las Bases, adjuntando a su oferta las mejoras respecto a las condiciones de las bases y el Avance del planeamiento a desarrollar en la zona.

3º.- Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 21 de septiembre de 2000 se acordó adjudicar el desarrollo urbanístico del Área LD1 Norte a la oferta suscrita por la citada empresa "Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A. (URBINCASA)", de acuerdo con el Avance de planeamiento adjunto a la misma, con las condiciones del informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento.

4º.- Que habiendo sido aprobada la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en la que se establecen nuevos criterios para el desarrollo de los suelos urbanizables, por Acuerdo Plenario de 15 de julio de 2002 ha sido ratificado el Acuerdo de adjudicación, de fecha 21 de septiembre de 2000, requiriéndose al Adjudicatario, en cumplimiento de la Disposición Transitoria 4ª de la citada Ley Regional, para que proceda a ajustar las condiciones para el desarrollo de la actuación a los criterios de dicha Ley y a la firma de un Convenio Urbanístico donde se recojan estas condiciones, de forma previa a la presentación del P.A.U. Por Acuerdo de Comisión de Gobierno de 7 de octubre de 2002 se aprueba la propuesta de convenio urbanístico para la formulación y

desarrollo de la adjudicación del concurso convocado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística del sector LD1 Norte, modificado por el Acuerdo de Comisión de Gobierno de 9 de mayo de 2003 sobre resolución de alegaciones presentadas a dicha propuesta de convenio.

5º.- Que con fecha 20 de noviembre de 2000, "Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A. (URBINCASA)", ha presentado un Aval por importe de trescientos mil quinientos seis euros y cinco céntimos -**300.506,05** €- (50.000.000 pesetas), como garantía del desarrollo del P.A.U., en cumplimiento de lo establecido en la base Décima del Concurso.

6º.- Que la citada empresa ha presentado documentación corregida del Avance de planeamiento en el ámbito del Área LD 1 Norte, la cual ha sido informada favorablemente por los Servicios Técnicos de Planeamiento. De acuerdo con dicha documentación, las CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN serán las siguientes:

6.1.- Concreción del área a desarrollar.

La zona a incorporar al proceso de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena es la que comprende la zona Norte del área de suelo urbanizable no programado designadas en el mismo como LD 1. Está situada al Noroeste del barrio de Los Dolores, limitando por el Norte con el Polígono de Santa Ana y el suelo no urbanizable; por el Sur, el Barrio de Los Dolores; por el Este, los terrenos que se expropiaron para el ferrocarril y por el Oeste, con la carretera a La Aljorra.

La superficie del área descrita es de 36,87 Ha, según resulta de la medición mediante procedimiento informático, por los límites señalados, sobre la base cartográfica digital escala 1/1.000 que ha sido realizada por el Adjudicatario-Urbanizador. En dicha superficie se incluyen los espacios calificados como Sistemas Generales por el Plan General (espacios libres, viales de inter-conexión interior y conexiones con el exterior).

6.2.- Objeto de la actuación:

Se pretende una ordenación del área, que le caracterice como una zona urbana residencial, integrada dentro del modelo de desarrollo marcado por el Plan General, como una unidad urbanística, aunque con una vocación de

integración, complemento y remate de esta parte del Barrio de Los Dolores.

Dicha ordenación se deberá adecuar a los sistemas generales previstos, teniendo en cuenta los elementos de borde del barrio y la transición con las tipologías de las zonas colindantes así como la interconexión con éstas.

6.3.- Características y magnitudes de la actuación.

6.3.1.- Estructura general.

En el Avance de planeamiento aprobado se refleja la delimitación del sector, los sistemas generales adscritos, la estructura propuesta para el ámbito de actuación a desarrollar y su relación con la estructura que el Plan General plantea para la zona.

6.3.2.- Superficies.

Sup. de Sectores.	275.050.- m².
Sup. S.G. Espacios libres	41.000.- "
Sup. S.G Viario	52.668.- "
Sup. Total Actuación.	**368.718.- m².**

6.3.3.- Edificabilidad.

La densidad total residencial será de 1.175 viviendas como máximo, lo que supone una densidad de 32 viviendas Ha sobre el total del área a programar y una densidad media de 43 viviendas Ha, sobre la superficie neta del sector o sectores que se delimiten, inferior a las 75 viviendas Ha.

La edificabilidad lucrativa total del sector o sectores a delimitar será el resultado de multiplicar la superficie del mismo o de los mismos, más la de los sistemas generales a adscribir, por 0,40 m2/m2.

Aunque con cierta flexibilidad se establecen las siguientes tipologías: Unifamiliar y colectiva a vial o aislada, con una altura máxima de 2 plantas.

La distribución de las tipologías se adecuará a las existentes en el entorno, situándose la edificación mas intensiva junto a las zonas mas densas del barrio y la mas extensiva en los bordes.

6.3.4.- Equipamientos y dotaciones de cesión.

Sistemas Generales.

Las superficies incluidas en el ámbito del área a ordenar y que se destinan al uso y dominio público, como elementos integrantes de la estructura general del territorio son:

- Espacios Libres.- La superficie que se deberá destinar a Espacios Libres de Sistema General será de 41.000 m2. La situación de estos espacios libres será la que se indica en los planos de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo del Plan General, que en el presente caso coincide con la finca denominada "Huerto de Las Bolas"

- Viario.- La superficie de viario de la estructura general del territorio, viene igualmente marcada en los planos "B" del Plan General y corresponden al vial de circunvalación norte de Los Dolores, en una anchura de 20 m. y a la vía de relación coincidente con los terrenos que se expropiaron del ferrocarril, en una anchura de 22 m. Con respecto a la N-301, su anchura se adecuará a la sección que se contempla en el proyecto de mejora redactado por el Mº de Fomento. De acuerdo con las mejoras ofrecidas con respecto a las Bases del Concurso, la anchura del vial coincidente con la carretera de La Aljorra se ampliará a 15 m. desde el eje actual.

Sistemas Locales.

Además de las superficies indicadas en el apartado anterior, en el desarrollo del Plan Parcial o Planes Parciales en que puede dividirse el P.A.U. para su ejecución, se deberán reservar las superficies que se indican en el artículo 106 de la LSRM, en concordancia con Anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo para el deportivo que, con independencia de lo anterior, tendrá una superficie mínima de 20.000 m^2. La situación de estos equipamientos se distribuirá convenientemente, según la función, en zonas céntricas y no en espacios residuales, de forma similar a la ordenación del Avance aprobado. En el caso de que se plantee dividir el área en dos sectores,

los equipamientos deportivos y escolares se situarán agrupados, lo cual deberá venir señalado en el plano de estructura general del P.A.U. El 50% de la superficie construida que debe destinarse reglamentariamente a equipamiento comercial, se realizará sobre parcela destinada exclusivamente a este fin.

6.4.- Sistema de Actuación.

La ejecución del PAU y del Plan o Planes Parciales que lo desarrollen se llevará a cabo mediante el sistema de Compensación, con los requisitos establecidos al efecto en la legislación urbanística, sin perjuicio de la posibilidad de aplicación de cualesquiera de los sistemas de actuación de iniciativa privada previstos en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. La distribución del aprovechamiento de la actuación se realizará en la manera establecida en las estipulaciones del presente Convenio, de acuerdo con las Bases para desarrollo del Programa de Actuación Urbanística del Area y la aplicación de la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Se establece como condición de la presente actuación: la obtención para el dominio público de las edificaciones y demás elementos que se encuentran dentro de la finca denominada "Huerto de Las Bolas", calificado como Espacio Libre de Sistema General, con cargo al adjudicatario-urbanizador. A los efectos anteriores, el Ayuntamiento realizará la valoración económica de las edificaciones e instalaciones, en el plazo de dos meses desde la formalización de la adjudicación, con el fin de que su importe figure en el EEF del PAU, iniciando el expediente de expropiación en caso de no llegar a un acuerdo con los propietarios, transcurridos dos meses desde su aprobación.

7º.- Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Base Decimosexta del Concurso, la formalización de la Adjudicación del Concurso para el desarrollo urbanístico del Área LD 1 Norte se lleva a cabo mediante la firma del presente Convenio Urbanístico, que incorpora las determinaciones generales de la actuación, adaptadas a la Ley del Suelo de la Región de Murcia y donde se establecen las garantías, compromisos y plazos para el planeamiento particular, así como las obligaciones que establece el artículo 80 de la citada Ley y complementariamente el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las causas y las sanciones por su incumplimiento, con arreglo a las siguientes.

ESTIPULACIONES

1.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ADJUDICATARIO-URBANIZADOR.

1.1.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO-URBANIZADOR:

1.1.1.- En materia de planeamiento.

- Redactar y presentar el Programa de Actuación Urbanística (PAU) en el plazo máximo de 3 meses a partir de la firma del presente Convenio con el que se formaliza la adjudicación del Concurso. Dicho P.A.U. contendrá uno o dos sectores. En este último caso, la estructura general del ámbito deberá venir determinada de una forma mas detallada, no solo con la situación de los equipamientos y viales de sistema general, sino de aquellos viales que vayan a formar la estructura básica de los sectores, así como la ubicación de los equipamientos a agrupar (deportivo y escolar), de acuerdo las directrices del Avance de planeamiento aprobado, debiendo abarcar el primero de los sectores a desarrollar, al menos, la tercera parte del ámbito de actuación, donde poder realizar como mínimo una Unidad Básica, según el RP. Para la delimitación de los sectores se tendrá en cuenta la solución de las conexiones con el exterior, incorporando para esto los viales que correspondan del sistema General de Comunicaciones para su ejecución simultanea con el que se programe en primer lugar, no debiéndose producir "costuras" en la transición tipológica, según se justifica en el avance citado anteriormente.

- Redactar y presentar el Plan Parcial, en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación definitiva del P.A.U., y de 3 años para el segundo de ellos, caso de delimitarse dos sectores, acompañados del correspondiente Programa de Actuación (PA), para su tramitación conjunta.

- Los Planes de Etapas del P.A.U. y del Plan Parcial que lo desarrolle, deberán contener el programa de construcción de viviendas, de acuerdo con los plazos que se establecen en el punto 1.1.5 siguiente. El plazo máximo para el desarrollo total de la actuación será de doce años. (12 años).

- En el caso de que sean dos los sectores que se delimiten, junto con el P.P. del primero a desarrollar, se acompañará el Proyecto de Urbanización correspondiente a los sistemas generales adscritos al ámbito de actuación, así como la conexión con las infraestructuras generales.

1.1.2.- En materia de gestión y cesiones.-

Por acuerdo Plenario de 9 de noviembre de 1998 se inició la incorporación al proceso de urbanización de los suelos urbanizables de la periferia, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 215 y siguientes del Reglamento de gestión, mediante concurso, justificando esta intervención municipal en la demanda de suelo y en la dificultad que existe para realizar actuaciones por parte de la iniciativa privada que tengan la entidad adecuada, dado el fraccionamiento de la propiedad del suelo en las zonas periurbanas. Aprobadas las bases y convocado el correspondiente concurso para el desarrollo del Área LD 1 Norte, resultó adjudicatario del mismo el Adjudicatario-Urbanizador, lo cual ha sido ratificado por acuerdo Plenario de 15 de julio de 2002.

La ejecución del PAU y de los Planes Parciales que lo desarrollen se llevará a cabo siguiendo con el procedimiento iniciado y con los requisitos establecidos al efecto en la legislación urbanística vigente, correspondiendo al Adjudicatario-Urbanizador la ejecución de la actuación.

El Programa de Actuación (PA) será un documento independiente y contendrá las determinaciones que se establecen en el artículo 172 de la LSRM. La proposición económica deberá de justificarse, desglosando el volumen de la inversión e incluyendo, detalladamente, todos los costes de planeamiento, gestión, indemnizaciones, urbanización y administración. Dichos costes deberán temporalizarse por años, fases y etapas, explícitamente en un capítulo que se denominará Programa de Inversiones, de acuerdo con el programa de trabajo propuesto y el volumen estimado de la inversión. Este capítulo contendrá un resumen denominado "Planificación y Compromiso Financiero de la Inversión", en el que deberá acreditarse el origen de los fondos necesarios para el desarrollo de la actuación, mediante certificado de entidad financiera, donde se justifique la disponibilidad de crédito o depósito en cuantía igual o mayor a la inversión máxima prevista y vendrá expresamente suscrito por el

Adjudicatario-Urbanizador. Se acompañará de un Anexo donde vengan detalladas todas las obras de urbanización a realizar así como el tipo y calidad de los materiales a emplear, a nivel de anteproyecto de urbanización, el cual se considerará vinculante; los cambios en el mismo deberán estar justificados y ser aprobados, previo informe comparativo por parte de los SSTT municipales.

Se cederán al Ayuntamiento los terrenos destinados a viario público, espacios libres públicos y demás dotaciones expresadas en el punto 6.3.4. del presente.

Los plazos en que deban realizarse dichas cesiones vendrán determinados en el Plan de Etapas del Plan Parcial, caso de plantearse, de forma justificada, la delimitación de mas de una Unidad de Actuación, debiendo incluirse en la primera de ellas los sistemas generales y los terrenos necesarios para la conexión con las infraestructuras generales.

De acuerdo con lo establecido en las Bases de Concurso, se cederá así mismo al Ayuntamiento, el 10% del aprovechamiento, en parcelas urbanizadas, con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

La constitución de las Juntas de Compensación y la redacción y tramitación de los respectivos proyectos de Reparcelación se realizará de acuerdo con lo previsto en el Plan de Etapas.

En un principio se contemplará una única unidad de actuación para la gestión y el desarrollo del Sector o de cada Sector. No obstante, en casos justificados, en los que, para favorecer la viabilidad de la actuación, resulte aconsejable establecer una moratoria en el desarrollo de una zona debido a que, para la ejecución del planeamiento, sea preciso la supresión de viviendas, instalaciones, o cultivos, o bien, para aquellas zonas donde las preexistencias aconsejen una gestión especifica, se podrán contemplar dos o mas unidades de actuación, siempre y cuando no se dificulte la ejecución de las conexiones y la ejecución de los sistemas generales, debiendo incluirse en la primera de ellas las conexiones con las infraestructuras generales.

1.1.3.- En materia de urbanización e indemnizaciones.-

- El Adjudicatario-Urbanizador es el responsable de realizar y financiar íntegramente la urbanización de todos los viales públicos de sistema general

incluidos en su ámbito así como los del Plan o Planes Parciales que desarrolle el Sector o Sectores. La obligación de urbanizar tendrá la extensión contemplada en el artículo 80 de la LSRM y complementariamente en el articulo 63 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La urbanización del viario integrante del sistema general y conexiones con el exterior, deberá realizarse completa. En el vial de circunvalación, la parte que linda con el suelo no urbanizable, con una anchura de cinco metros, se tratará como senda peatonal y carril bici. El vial que se plantea sobre los terrenos expropiados para el ferrocarril se urbanizará como vía verde, con una calzada de 6 m. de anchura de una sola dirección y acera de 2 m., para servicio a las edificaciones que den fachada al mismo y el resto como senda peatonal y carril bici, con su correspondiente arbolado. Se deberán contemplar dos rotondas en la intersección del vial de circunvalación con la carretera MU 602 y con la N 301, con un diámetro de 40 m. siendo el importe de ejecución de la primera íntegramente a cargo del Adjudicatario-Urbanizador y la segunda compartido al 50% con el promotor del Area LD 3.

La urbanización del viario propio del Plan Parcial estará totalmente finalizada en cada Unidad de Actuación en que se divida para su ejecución, antes de la ocupación de cualquier vivienda o edificación en el ámbito del polígono respectivo.

- Será obligación del Adjudicatario-Urbanizador el acondicionamiento de los espacios libres públicos de sistema general cuyos proyectos de jardinería y arbolado deberán integrarse en el Proyectos de Urbanización de la primera unidad de actuación, caso de plantearse, justificadamente mas de una, entregándose junto con las obras de dicho polígono.

- Serán igualmente obligación del Adjudicatario-Urbanizador el asumir y financiar los importes de indemnización por las edificaciones existentes y del realojo o desahucio de los residentes legales; los costos del traslado de las instalaciones que resulten disconformes con el planeamiento, o la indemnización por su extinción, así como de las plantaciones y cultivos.

- Específicamente se establece la obtención para el dominio público de las edificaciones y demás elementos que se encuentran dentro de la finca denominada "Huerto de Las Bolas" como primera actuación tras la aprobación del PAU, con cargo al Adjudicatario-Urbanizador. A los efectos anteriores, el

Ayuntamiento realizará la valoración económica de las edificaciones e instalaciones, en el plazo de dos meses desde la formalización de la adjudicación, con el fin de que su importe figure en el EEF del PAU, iniciando el expediente de expropiación en caso de no llegar a un acuerdo con los propietarios, transcurridos dos meses desde su aprobación.

- En el Programa de Actuación (PA) deberán de quedar definidas las obras de urbanización a realizar y la estimación económica de las mismas, así como de las indemnizaciones, en cada una de las fases o etapas que se establezcan, de acuerdo con el programa de construcción de viviendas previsto, justificando de esta manera, que existe concordancia entre el **Programa de Inversiones** para la urbanización y la terminación de las viviendas.

- Con respecto al importe de las indemnizaciones por las edificaciones a demoler y las instalaciones que se hayan de extinguir o trasladar, deberán de venir expresamente detalladas en el Programa de Actuación, distinguiendo los siguientes conceptos: el valor de las edificaciones, sin el suelo; el coste de realojo o desahucio de los residentes legales; el coste por el traslado o extinción las instalaciones y el de los cultivos. Los valores deberán justificarse en función de los valores de las ponencias catastrales y en caso inexistencia o de perdida de vigencia de estos, el valor medio de mercado, obtenido por el método de comparación, el método residual o el de capitalización de rentas, de acuerdo con las vigentes normas de valoración para garantía hipotecaria. Si por estar en desacuerdo los propietarios con el valor de las indemnizaciones previstas, estos recurren en vía contenciosa- administrativa contra dichos valores y el valor que resulte de la resolución del expediente es mayor del estipulado en el Programa, el Adjudicatario-Urbanizador asumirá y financiará su importe.

- En lo referente a las conexiones con las infraestructuras generales, los puntos de suministro o vertido serán los que se determinen en el Plan Territorial de Infraestructuras Hidráulicas para los suelos urbanizables y redotación de los barrio periféricos, a redactar por el Ayuntamiento o empresa que este designe. El importe a abonar será el que corresponda del importe de las obras a realizar, en proporción al nº de viviendas, respecto al total contemplado por el citado Plan Especial.

- Todo lo anterior sin perjuicio del deber de asumir los gastos de urbanización que corresponda a los propietarios no adjudicatarios en el caso de opten por la adquisición del 90% del aprovechamiento urbanístico

patrimonializable.

1.1.4.- En materia de edificación para equipamientos públicos.

Será a costa íntegramente del Adjudicatario-Urbanizador el proyecto y la construcción de un edificio para servicios administrativos, con una superficie mínima construida de 200 m2.

1.1.5.- Edificación privada.

Los planes de etapas del plan o planes parciales que desarrollen la actuación, deberán contener los consiguientes programas de construcción de viviendas, ajustados a las directrices de carácter general que se determinan a continuación:

- El 35% de las viviendas previstas, en los 4 años siguientes a la aprobación del P.A.U.
- El 70% de las viviendas, en el plazo de ocho años, según lo anterior.
- El 100% de las viviendas, en el plazo de 12 años, idem.

El plan o planes parciales se desarrollarán en una o dos etapas, con una duración total de ocho años, al cabo de los cuales deben estar terminadas la totalidad de las obras de urbanización del área a desarrollar.

El Adjudicatario-Urbanizador del PAU podrá acometer como máximo el 50% del total de la edificación prevista en la actuación. Dentro de los planes de etapas, éste deberá enajenar a terceros, parcelas edificables, con todos los servicios y requisitos legales para el otorgamiento de la licencia de construcción, mediante subasta pública. Junto con los planes de etapas del PAU y de los Planes Parciales que lo desarrollen, el adjudicatario presentará programa de promoción de la edificabilidad que se reserva y de las ventas de suelo urbanizado restante.

El 40% de las viviendas que se construyan deberán ser de protección oficial, debiendo constar esta circunstancia igualmente en los documentos de venta. Los precios de venta o alquiler de estas viviendas será el establecido por la legislación al respecto.

1.1.6.- Causas y sanciones por incumplimiento.

El incumplimiento de los plazos fijados anteriormente para la redacción y presentación del planeamiento o para el desarrollo del mismo será causa directa para la resolución del presente Convenio y dará lugar a la pérdida de las garantías que se han establecido para el mismo, sin perjuicio de las sanciones que procedan, conforme a los previsto en la LSRM y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo anterior, si el incumplimiento de las obligaciones fuere calificado de leve, el Adjudicatario-Urbanizador podrá proseguir su ejecución si se garantiza su observancia suficientemente a juicio del Ayuntamiento.

En caso de Resolución del presente Convenio Urbanístico con el Promotor-Urbanizador, el Ayuntamiento podrá acordar bien la ejecución directa respecto de la parte del Programa que haya quedado pendiente, o bien convocar un concurso para adjudicar lo que reste por ejecutar del mismo.

El Ayuntamiento, podrá asumir la ejecución subsidiaria del Programa de Actuación Urbanística y, en su caso, del Plan que lo desarrollen, en caso de incumplimiento del adjudicatario de sus obligaciones de ejecución de los mismos, cargándole los gastos que se produzcan, cuyo importe será exigible por vía de apremio.

Serán motivos expresos y directos de resolución de la adjudicación:

- El incumplimiento de los plazos en la presentación del planeamiento.
- El desfase de un treinta por ciento (30%), entre la inversión prevista y la realizada, de acuerdo con el Plan de Etapas y el Programa de Inversiones.

El incumplimiento será notificado al Adjudicatario-Urbanizador, de forma motivada y dándole el plazo que se considere conveniente, en cada caso, para que proceda a subsanar lo requerido. Transcurrido esta plazo sin que este haya puesto solución a los motivos que dieron origen al incumplimiento, se iniciará el trámite de resolución, cuya propuesta será aprobada por el Ayuntamiento Pleno.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA · URBANISMO ·

1.1.8.- Garantías.

Previamente a la firma del presente Convenio Urbanístico, el Adjudicatario-Urbanizador ha depositado una fianza de 300.506,05 Euros, (50.000.000,00 pts.) para responder de las obligaciones contraídas en el mismo, referente a la formulación del P.A.U. y del P.P. Dicha garantía se cancelará cuando se deposite la garantía definitiva, antes de ser publicada la aprobación definitiva del P.P., cuyo importe será equivalente al costo total de ejecución de los sistemas generales y conexiones con las infraestructuras generales, mas el importe del 10% del coste previsto en el P.P. para las obras de urbanización del Sector.

1.2.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO-URBANIZADOR:

El Adjudicatario-Urbanizador ostentará los siguientes derechos:

1.2.1.- Respecto al planeamiento y la gestión.

De acuerdo con el Avance de la ordenación aprobado, el Adjudicatario-Urbanizador tendrá derecho a someter a la aprobación de la Administración actuante los instrumentos de planeamiento, gestión y obras de urbanización necesarios para el desarrollo urbanístico del área.

El Adjudicatario-Urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento la ocupación directa de los terrenos de sistema general y conexiones exteriores de la actuación en los términos establecidos en la legislación urbanística.

1.2.2.- Respecto a las contraprestaciones.

El Adjudicatario-Urbanizador tendrá derecho a la adjudicación del aprovechamiento urbanístico establecido en las Bases aprobadas para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística del Area y el que se deriva de la asunción de todas las cargas de urbanización específicas en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. Este derecho se cuantifica en un total de 0,21 m2/m2 en relación a la superficie del Plan o cada uno de los Planes en que se divida el área y de los sistemas generales adscritos, que supone el 52,5% del aprovechamiento total.

Este aprovechamiento, unido al que pudiera corresponderle en el caso de ser titular de suelo, formará el conjunto de derechos con los cuales entrará a formar parte de las respectivas juntas de compensación. No obstante, en los proyectos de reparcelación deberá distinguirse el aprovechamiento que le corresponde como adjudicatario-urbanizador, del que le corresponde como propietario de suelo.

2.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Los propietarios de suelo ostentarán los siguientes derechos:

2.1.- Los propietarios de suelo tendrán derecho a la adjudicación del aprovechamiento que les corresponde de acuerdo con las Bases aprobadas para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística del Area, en parcelas urbanizadas. Este derecho se cuantifica en 0,15 m2/m2 en relación a su superficie, que supone el 37,5 % del aprovechamiento generado por los terrenos. No obstante lo anterior, los propietarios no adjudicatarios, podrán optar por la posibilidad de adquirir el 90% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable, debiendo costear los gastos de urbanización en la proporción que les corresponda.

2.2.- Tendrán derecho a recibir en todo momento información sobre el estado de tramitación y ejecución del Programa y de los instrumentos de desarrollo del mismo.

2.3.- Tendrán derecho a someter a consideración de la Administración actuante sugerencias en relación con los instrumentos de planeamiento, gestión y obras de urbanización que se tramiten.

2.4.- Tendrán derecho a recibir información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir, cuando proceda.

2.5.- Los propietarios de suelo podrán exigir que el urbanizador ejecute la obra con la diligencia debida y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación.

3.- POSICIÓN Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

3.1.- Generalidades

El Ayuntamiento asumirá el papel que le otorga la legislación urbanística en vigor, disponiendo de las facultades precisas para vigilar e inspeccionar el cumplimiento de las obligaciones de los promotores contenidas en este convenio y demás legislación aplicable.

El Ayuntamiento se compromete a la agilización máxima, dentro del marco que le permita la legalidad vigente, de los trámites que conllevan estas actuaciones, tanto en la aprobación de los instrumentos urbanísticos, como en el otorgamiento de las correspondientes licencias.

El Ayuntamiento percibirá el aprovechamiento que le corresponde conforme a las Bases aprobadas para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística del Area, en parcelas urbanizadas, con destino al Patrimonio Municipal de Suelo. Este derecho se cuantifica en un total de 0,04 m2/m2 en relación a la superficie del Plan o cada uno de los Planes en que se divida el área y de los sistemas generales adscritos, que supone el 10% del aprovechamiento total del área.

3.2.- Gestión.-

El Ayuntamiento se compromete a iniciar los expedientes de ocupación directa de aquellos sistemas generales cuyos propietarios no se hayan adherido a la actuación o realizar las expropiaciones necesarias, en los términos establecidos en la legislación general, no solamente del ámbito de la actuación, sino también de los terrenos que sean precisos para el enlace de la zona de actuación con los sistemas e infraestructuras exteriores.

4.- LEGISLACIÓN SUBSIDIARIA:

En lo no previsto en el presente convenio, se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia y Ley 2/2002, de modificación de la anterior.
- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1975, y artículos vigentes del TR, R.D.L. 1/92.
- Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones
- Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- R.D. legislativo 781/86 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de

Régimen Local.

- Legislación sobre Contratación Administrativa Pública.
- Supletoriamente, por las demás normas del derecho administrativo, y en defecto de esta última, serán de aplicación las normas de derecho privado.

Los derechos y deberes adquiribles recíprocamente, por el Ayuntamiento y por el Adjudicatario-Urbanizador firmante del presente Convenio, serán los que naturalmente deriven de la aplicación de las condiciones contenidas en el mismo, de las normas subsidiarias a las que se ha hecho mención anteriormente, de cualquier otra normativa aplicable de carácter supletorio.

5.- OTRAS CONDICIONES:

5.1.- Naturaleza del Convenio.

El presente Convenio tiene la naturaleza contractual administrativa, a tenor de lo dispuesto en la Regla 6ª del Artículo 113 del R.D. Legislativo 781/1986 de 18 de abril y el artículo 158 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. Según se determina en el punto 3 del citado artículo y ateniéndose a los principios de publicidad y transparencia, el Ayuntamiento publicará el presente convenio en el plazo de un mes desde su celebración y lo mantendrá en régimen de consulta pública para lo cual será incorporado al P.A.U., Plan Parcial y al Programa de Actuación (PA).

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.