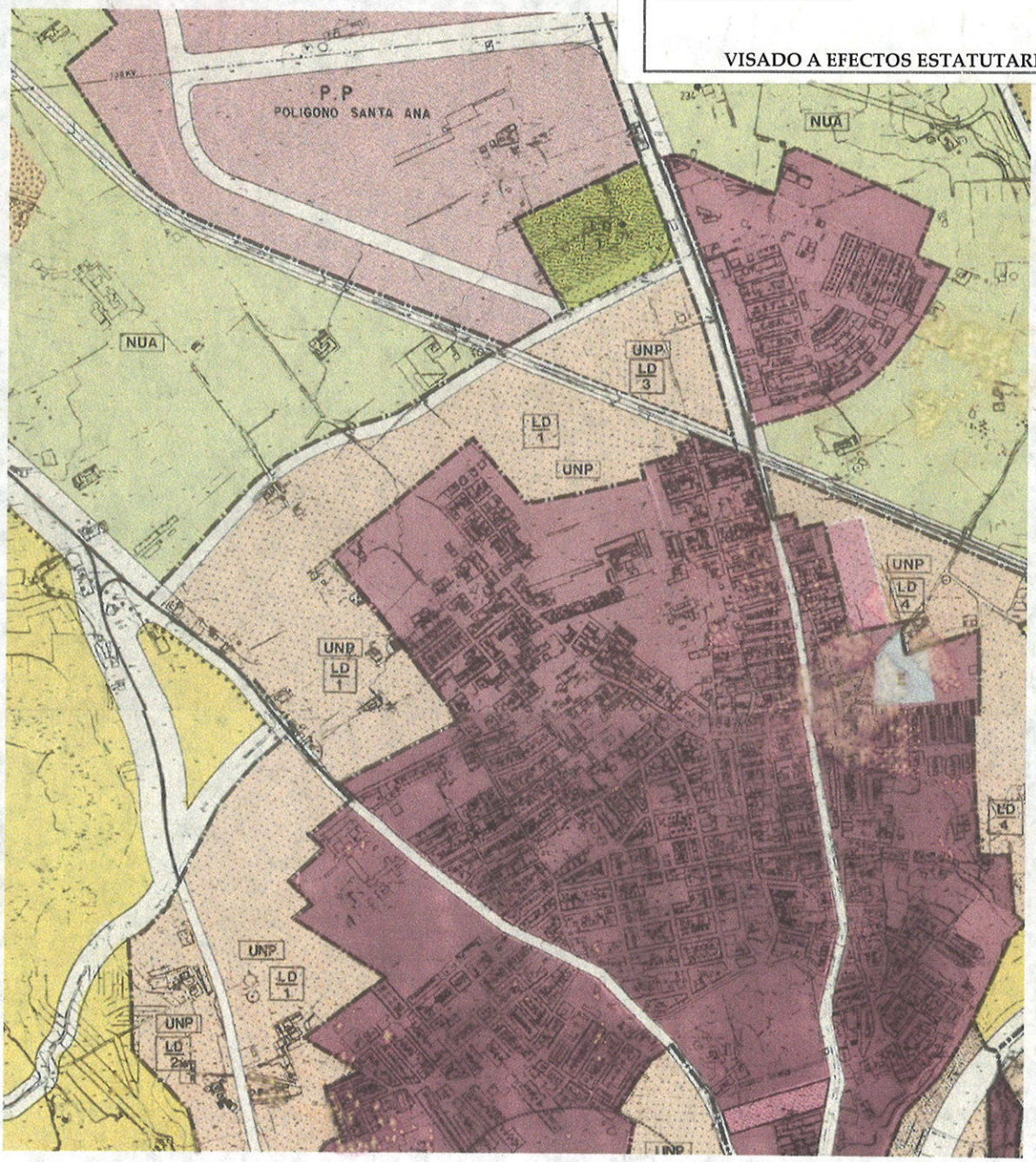
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 104825/010
Fecha: 23/07/03
Obra: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE AREA DE LD-1 NORTE
Fase: PROYECTO
Arquitectos: ANDRES REGUEIRO PONCE - ANA RESTOY CABRERA
Promotores: URBINCASA
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 2/16



PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA AREA UNP LD 1 NORTE- LOS DOLORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

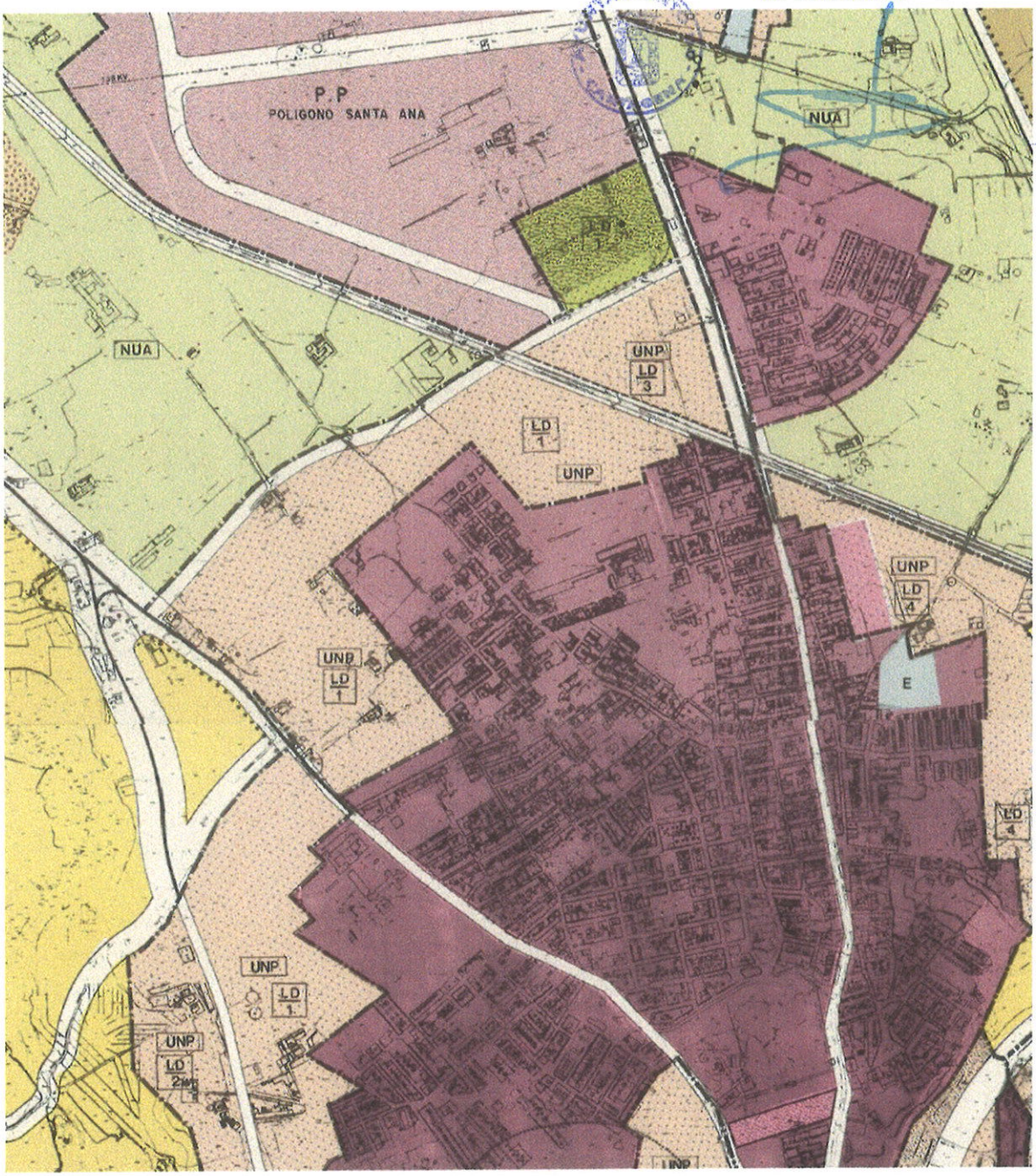
URBINCASA

URBANIZADOR:
URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA, S.A. **URBINCASA**

FECHA: JULIO–03

ARQUITECTOS andres regueiro ponce ana restoy cabrera

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 04 AGO. 2003
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuya fase/fonte forma
parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena - 9 SEP 2003
El Secretario



PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
AREA UNP LD 1 NORTE- LOS DOLORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA

URBINCASA

URBANIZADOR:
URBANIZADORA E INMOBILIARIA
CARTAGENERA, S.A. **URBINCASA**

FECHA:
JULIO-03

ARQUITECTOS andres regueiro ponce ana restoy cabrera

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 04 AGO. 2003
se aprobó Inicialmente
de Planeamiento, de cuyo expediente forma
parte el texto que le antecede se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena - 9 SEP 2003

MEMORIA

1- ANTECEDENTES ..... Pág. 3

2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Situación geográfica y delimitación ..... Pág. 3
2.2 Conexión con el exterior ..... Pág. 3
2.3 Características del terreno ..... Pág. 4
- 2.3.1 Orografía y topografía
- 2.3.2.Geología y geotecnia
- 2.3.3. Hidrogeología.
- 2.3.4. Sismicidad
- 2.3.5. Climatología
- 2.3.6. Vegetación existente
- 2.3.7.Red Hidrográfica

2.4 Situación actual del terreno ..... Pág. 5
- 2.4.1 Usos del suelo
- 2.4.2.Antecedentes y expectativas residenciales . Edificaciones
- 2.4.3.Afecciones
- 2.4.4.Infraestructuras y servicios (viales ,red eléctrica, abastecimiento de agua, telefonía)
- 2.4.5.Propiedad del suelo
- 2.4.6.Situación urbanística

3- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL P.A.U.:

3.1 Razones que aconsejan el desarrollo de la zona ..... Pág. 7
3.2 Objetivos y criterios básicos ..... Pág. 8
- 3.2.1.Estructura General
- 3.2.2. Superficies
- 3.2.3 Edificabilidad
- 3.2.4.Equipamientos y dotaciones de cesión

3.3 Condiciones de las bases del concurso ..... Pág. 9

4- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ..... Pág. 9

5.- NORMAS URBANÍSTICAS:

5.1 Normas generales Superficies, edificabilidad usos y condiciones de la ordenación .. Pág.10
5.2 Obligaciones del adjudicatario-urbanizador ..... Pág. 11
- 5.2.1.En materia de planeamiento.
- 5.2.2 En materia de gestión y cesiones
- 5.2.3 En materia de urbanización e indemnizaciones
- 5.2.4 En materia de edificación para equipamientos públicos
- 5.2.5 Edificación privada
- 5.2.6 Causas y sanciones por incumplimiento
- 5.2.7 Garantías

5.3 Derechos del adjudicatario urbanizador ..... Pág. 14
- 5.3.1 Respecto al planeamiento y la gestión
- 5.3.2 Respecto a las contraprestaciones

5.4 Derechos de los propietarios de suelo ..... Pág. 14
5.5 Posición y obligaciones del ayuntamiento ..... Pág. 15
- 5.5.1 Generalidades
- 5.5.2Gestión

6.-PLAN DE ETAPAS

6.1 Generalidades.....Pág. 15
6.2 Programa de inversiones propuesto, fases de urbanización .....Pág. 16

7.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.1 Introducción .....Pág. 17
7.2 Evaluación económica de la ejecución .....Pág. 17
7.2.1 Evaluación económica de la ejecución de sistemas generales
7.2.2 Evaluación económica de la ejecución de conexiones con redes territoriales
7.2.3 Evaluación económica de la ejecución de urbanización del sector
7.2..4 Coste del edificio administrativo
7.2.5 Resumen global

7.3 Valoración de la edificabilidad prevista como contraprestación al urbanizador .....Pág. 19
7.4 Justificación de la viabilidad de la actuación.....Pág. 20

8.-ANEJO 1 : MEMORIA DE CALIDADES DE URBANIZACIÓN.....Pág. 21 y ss

9.-ANEJO 2 : CONVENIO URBANÍSTICO .....Pág. 24 y ss

10.-ANEJO 3 : RELACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÁS CULTURAL.....Pág. 25 y ss

11.-ANEJO 4 : RELACIÓN DE EDIFICACIONES DISCONFORMES .....Pág. 26 y ss

PLANOS

PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

PI-1 Situación comarcal	1/25.000
PI-2 Delimitación del área	1/5.000
PI-3 Usos ,edificaciones cultivos y afecciones	1/2.000
PI-4 Infraestructuras y servicios existentes	1/2.000
PI-5 Catastral-propiedades del adjudicatario	1/2.000

PP.- PLANOS DE ORDENACION:

PO-1.-Situación en relación con el PG	1/10.000
PO-2.-Sistemas generales	1/2.000
PO-3.-Esquema de ordenación usos e intensidades	1/2.000
PO-4.-Redes fundamentales y conexiones	1/2.000
PO-5.-Fases de urbanización	1/2.000



1.- ANTECEDENTES.

En la sesión de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cartagena de 9 de noviembre de 1998 se acordó la incorporación al proceso de desarrollo urbanístico de todos los suelos clasificados por el Plan General como Urbanizables no Programados, de carácter semi-extensivo, entre los que se encuentra el área LD 1, al Norte de Los Dolores. Las bases para el concurso fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 2 de noviembre de 1999, publicándose en el B.O.R.M. el 27 de diciembre del mismo año.

El concurso fue convocado por Decreto de fecha 21 de enero de 2000, publicándose en el B.O.R. el 22 de febrero del mismo año dicho concurso fue adjudicado a la mercantil Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera ,en anagrama Urbincasa , en la sesión ordinaria celebrada por el Exclmo. Ayuntamiento Pleno el día 21 de septiembre de 2.000, con las condiciones del informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento.

Por Acuerdo plenario del 15 de julio de 2.002 se ratifica el Acuerdo de Adjudicación , requiriéndose al Adjudicatario , en virtud de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Suelo de la Región de Murcia ,para que proceda a ajustar las condiciones para el desarrollo de la actuación a los criterios de dicha Ley de forma previa a la presentación del P.A.U.

Que con fecha 20 de noviembre de 2.000 , la Adjudicataria , Urbanizadora e Inmobiliaria Castagenera , S.A. , presentó un aval por la cantidad de 30.506,05 euros , como garantía del desarrollo del P.A.U. , en cumplimiento de la base Décima del Concurso.

En fecha 11 de julio de 2003 se firma el *CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA FORMULACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN EL AREA DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO LD-1 (NORTE)EN LOS DOLORES.* Dicho convenio tiene naturaleza contractual administrativa .

2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 SITUACION GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN

La situación de los terrenos objeto del presente Instrumento de Planeamiento a incorporar al proceso de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena , según viene reflejado en el plano nº 1 de información, enclavado en la zona Noroeste del barrio de Los Dolores .

Los terrenos tienen una forma irregular , con una superficie total de 368.718 m^2 según cartografía a escala 1/500 realizada por la empresa Topolev,s.a.

Limita 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 la antigua carretera Nacional Cartagena –Murcia (N-301) y por el Oeste, con la carretera a La Aljorra (MU-602).

2.2 CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Los terrenos incluidos dentro del Área LD 1 Norte son límite de las calles del barrio de Los Dolores, por lo que la conexión con el mismo a efecto del tráfico que genere la actividad urbana, se realiza de una manera directa, con la prolongación de dichas calles.

La carretera regional MU 602 a Alhama de Murcia, que es colindante por el Sur-Oeste, será la que recoja como travesía urbana las distintas calles transversales que se establezcan en la zona a través de una vía de servicio , que conectará con una rotonda en el límite de la actuación con dicha carretera . En las Bases del concurso se propone incluir dentro de la actuación la ejecución del vial de circunvalación que el Plan General contempla por el Norte, conectando la carretera N 301 con la MU 602 citada anteriormente, con lo que la se integra el área a desarrollar en la estructura orgánica del territorio .

2.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

2.3.1 Orografía y topografía:

El terreno no presenta relieves accidentados notables, siendo prácticamente plano, con un declive muy suave hacia el Sur y hacia el Este. La altimetría es por tanto uniforme, con una variación que va desde la cota 48 en la intersección de la futura ronda con la carretera de Alhama, hasta la cota 40,50 en el cruce de N 301 con la antigua vía del ferrocarril.

2.3.2 Geología y geotecnia:

Desde el punto de vista geotécnico , según el Mapa Geotécnico del Instituto Tecnológico Geominero de España , editado en el Atlas del Medio Natural de la Región de Murcia de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas , la zona objeto de este estudio se corresponde con formaciones de materiales sedimentarios cuaternarios ,a priori compuestas por materiales poco consolidados , aunque con diferentes grados de alteración y cementación.

Comprende fundamentalmente materiales cuaternarios relacionados con depósitos de coluvión , terrazas y piedemontes . La litología predominante está compuesta por bloques , gavas , conglomerados y arcillas .El material es , en general , muy permeable .En general y sin considerar las zonas más arcillosas ,son materiales de alta compacidad , y no tienen problemas en este sentido.

La actuación se encuentra situada dentro de la zona geotécnica III –Depositos aluvio-coluviales , referida en la Guía de Planificación de Estudios Geotécnicos de la Región de Murcia , considerándose un conjunto heterogéneo , siendo las condiciones constructivas más favorables en los materiales granulares (arenas y gravas) , los terrenos arcillosos o cohesivos tienen una capacidad portante más reducida , y pueden generar ,asientos de consideración debiéndose realizar previamente a cualquier actuación un estudio de la zona de actuación , que , a priori , con los datos obtenidos en las inmediaciones , las edificaciones existentes en el Bº de Los Dolores se han realizado con zapatas o cimentaciones corridas calculadas para una resistencia media de 2-3 kg/cm2.

2.3.3 Hidrogeología:

No existe ningún cauce definido en la zona e incluso la vertiente que forma, que tal como se ha dicho anteriormente tiene su punto mas bajo en la confluencia de la carretera N 301 con la antigua vía del ferrocarril, es distinta a la de la rambla de Benipila que discurre próxima por el Oeste.

Por la profundidad de los pozos de la zona, se determina el nivel freático existente, el cual está alrededor de los 8 a 18 m. Las aguas tienen un grado de dureza alta, lo que no las hace aptas para el consumo.

La presencia de este nivel freático no es probable que tenga repercusión, desde el punto de vista geotécnico, en los proyectos constructivos si bien, por su grado de dureza, habrán de tomarse las precauciones adecuadas para que no afecten a los hormigones y no deberá emplearse para la fabricación de los mismos.

2.3.4 Sismicidad:

Esta zona se haya en un área tectónicamente activa, marcada por distintas fracturas que determinan bloques que juegan un papel independiente.

La línea sismo tectónica más notable de la zona es la falla Cerro Roldán (al oeste de Cartagena -La Unión-Isla del Ciervo-en el Mar Menor), coincidente con la orientación del sistema Bético. Esta fractura, junto con la falla Murcia-Cartagena determinan uno de los bloques anteriormente citados.

No obstante lo anteriormente indicado, las normas sismo-resistentes vigentes, Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02 dentro del "mapa de peligrosidad sísmica ", encuadran la Cartagena en la zona media , con un coeficiente de aceleración sísmica básica $0.04g < a_b < 0,08g$.

2.3.5 Climatología:

El clima está condicionado por su latitud , su situación al borde de la parte occidental del Mediterráneo , al Sureste de la península , su proximidad al norte de África y la orografía de la zona circundante.

La zona goza de un clima típicamente mediterráneo , suavizado por la proximidad del mar .Las temperaturas se ajustan al modelo citado, con veranos calurosos (aunque suavizados por la cercanía del mar) ,e inviernos suaves y cortos. El cielo aparece despejado durante gran parte del año .

La temperatura media anual se sitúa en valores superiores a los 16º C .El aspecto más destacado es la suavidad de los inviernos , el mes más frío es enero , con alrededor de 11º C de temperatura media , lo que ocasiona amplitudes térmicas bajas , a pesar de las altas temperaturas del mes más cálido , agosto , con valores medios entre 25 y 26º C. La termicidad es muy acusada , estando ausentes las heladas.

La insolación , es otro factor de gran trascendencia , se calcula del orden de 2.500-3.000 horas de insolación al año ; además el porcentaje de días despejados asciende al 70% anual .

La escasez de lluvias , es unos de los rasgos más característicos de la zona , teniendo un orden de precipitación generalmente inferior a 300 mm/año .Además adquiere su máxima expresión uno de los rasgos del Clima Mediterráneo ,esto es ,la irregularidad y torrencialidad de las lluvias y consecuentemente el alto poder corrosivo de las mismas.

El mapa de isováporas , nos muestra valores medios de evaporación de 1200 a 1400 mm/año
El déficit hídrico medio en la zona del campo de Cartagena se encuentra en 1000 mm/año

2.3.6 Vegetación existente.

La zona objeto del presente P.A.U., no tiene ningún rasgo ni detalle ecológico del que haya de hacerse mención.

En el Atlas del Medio Natural de la Región de Murcia editado por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas , e, el Mapa de Riesgos de erosión hídrica en zonas agrícolas , el suelo de esta unidad se encuentra enclavado en área no agrícola.

No existen masas arbóreas a considerar y los cultivos que tradicionalmente existieron en la zona, están prácticamente abandonados, salvo pequeños huertos familiares.

2.3.7 Red hidrográfica.

La actuación se encuentra situada en el Dominio hidrogeológico Campo de Cartagena , unidad amplia y compleja constituida por diferentes acuíferos . Se encontraba sobreexplotada , en su conjunto , antes de la llegada de las aguas del Trasvase Tajo-Segura , el cual ha incidido favorablemente en esta problemática el posibilitar un doble efecto :descenso del volumen extraido de agua subterránea e infiltración de excedentes de riego.Este hecho ha tenido su respuesta en la evolución piezométrica, cuya tendencia anterior fuertemente descendente se ha visto modificada desde principios de los 80 , en los que se observa un ascenso generalizado.

No existe ningún cauce definido en la zona , estando situada la actuación el este de la rambla Benipila.

2.4 SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO

2.4.1 Usos del suelo:

Actualmente los terrenos del área LD 1 se encuentran en barbecho, en su mayor parte, a excepción de la zona Suroeste, donde existen cultivos de temporada y pequeños huertos familiares.

Existen en el ámbito de actuación viviendas e instalaciones diseminadas

Hay que distinguir la zona norte, en la que sólo existe la Torre Llagostera y una vivienda unifamiliar, de la parte Sureste, donde se encuentran una serie de edificaciones, resto de los antiguos asentamiento rurales, algunas de las cuales han sido rehabilitadas, así como viviendas, almacenes y talleres, situados al borde de la carretera de Alhama y de la subida al Plan. En el plano PI-3 de los de información se han señalado las edificaciones existentes, tipología y estado de conservación.

Entre las viviendas existentes la Torre Llagostera o Huerto de las Bolas , se encuentra en declarado Bien de Interés Cultural , con categoría de Monumento, según resolución del 14 de junio de 2.000 de la Dirección General de Cultura ;con un entorno de protección definido por la línea que bordea el perímetro exterior que , fundamentalmente coincide con los límites actuales de la finca .Dicha finca queda calificada como Sistema General de Espacios Libres.

Así mismo quedan fuera de ordenación por estar afectadas por Sistemas Generales de viales de Inter.-conexión interior y conexiones con el exterior 12 edificaciones , incluyendo entre ellas 5 naves o , almacenes o talleres y 7 viviendas o anejos a ellas ,situadas en la carretera de Alhama (MU 602) y en el camino de subida al Plan que ,según las bases del concurso de adjudicación del presente P.A.U. ,son Sistemas Generales.

Hay dos edificaciones que quedan fuera de ordenación por la distribución de los viales interiores , son dos naves agrícolas y una vivienda aneja , con un mal estado de conservación (ver anejo).

Existen además varias viviendas o instalaciones , en buen estado de conservación, no afectadas por Sistemas Generales ni locales.

2.4.2 Antecedentes y expectativas residenciales. Edificaciones

Los terrenos afectados por la actuación se hallan clasificados en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena como suelo Urbanizable No Programado , en previsión de expectativas residenciales.

El desarrollo urbano experimentado en terrenos limítrofes , y la creciente demanda de vivienda , hacen que pueda considerarse el momento actual como óptimo para la programación del mismo .

Se pretende una ordenación del área , que la caracterice cómo una zona urbana residencial , de densidad media , 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.

2.4.3 Afecciones

No existe en la zona ningún tipo de afección a considerar que pueda suponer inconveniente para el desarrollo de la actuación urbanística, existen las siguientes afecciones que se han sido tenidas en cuenta en el presente :

- Bien de Interés Cultural , con categoría de monumento , de Torre Llagostera o Huerto de las Bolas , en el Bohío ,considerada Sistema General de espacios libres ,junto con su entorno.(ANEJO 3)
- Bien de Interés Cultural , con número de inventario 66 , Molino de Agua, abandonado junto a la carretera MU-602 .En la propuesta de ordenación se le conserva como parte integrante de una zona de espacios libres de dotación de Plan Parcial. (ANEJO 3 y planos de ordenación zona verde nº 11 v).

- Las líneas aéreas eléctricas de media tensón (MT), o de telefonía, que serán enterradas en el desarrollo de la urbanización.

2.4.4 Infraestructuras y servicios

El terreno , consecuentemente con el uso que hasta el momento ha venido presentando , no tiene red de servicios propios , encontrándose en disposición de alcanzarlos ,tanto por constituir una unidad urbanística , como por la cercanía de los mismos , con capacidad suficiente para la dotación del ámbito del presente P.A.U.

Con relación a las infraestructuras existentes , resulta:

- **Viales:**

Por el este ,la actuación limita con la carretera N 301 , y los terrenos que se expropiaron al ferrocarril. La nacional cuenta con un proyecto de mejora redactado por el M º de Fomento .

La carretera regional MU 602 a Alhama de Murcia, que es colindante por poniente, será la que recoja como travesía urbana las distintas calles transversales que se establezcan en la zona, en este momento , tiene una anchura pavimentada de 8 a 9 metros.

Existen caminos que atraviesan el territorio a ordenar , y que servirán de base para el trazado de las vías correspondientes . Como viario de estructura general del territorio queda marcado uno de éstos , en concreto el camino de subida al Plan , que en este momento cuenta con una anchura de 5.5 a 7 metros , con un estado de conservación medio o bajo.

- **Redes de abastecimiento de agua:**

En el plano nº PI-4 de información, se ha señalado las redes existentes en la zona urbana colindantes, aunque la capacidad de estas no permite conectar mas que pequeños ramales de la nueva zona que se incorpora al proceso de desarrollo urbanístico, para cerrar anillos o completar la malla. Para el abastecimiento del área LD 1 se deben realizar las conexiones con las infraestructuras de la ciudad, tal como se determina en la Bases del Concurso, de forma independiente a las que existen actualmente en el Barrio de Los Dolores.

- **Redes de saneamiento:**

Igualmente, en el plano PI-4. de información, se refleja la red de alcantarillado existente en el barrio, aplicándose los mismos criterios que para la red de agua.

- **Redes eléctricas:**

De acuerdo con lo que determine en su momento la compañía Suministradora, el suministro eléctrico se realizará desde las redes de media tensión que existen en la zona y que deben ser enterradas, reforzando y completando las mismas para anillar los Centros de Transformación a proyectar.

- **Telefonía:**

En el plano de infraestructuras existentes se marcan unas líneas aéreas de servicio telefónico , que deben ser enterradas y realizadas según marque el proyecto de urbanización.

2.4.5 Propiedad del suelo

En el plano catastral , nº PI-5 , se reflejan las distintas propiedades existentes dentro del área. La estructura de propiedad del suelo en la zona de actuación es algo diseminada en la zona sur-oeste , no así en las zona noreste.

Cabe destacar el peso de la mercantil Urbincasa , que representa un 37,48 % de la propiedad total de la actuación.

No existen terrenos de dominio público , salvo los caminos y carreteras que ya han sido señalados , y no influyen en la gestión.

2.4.6 Situación urbanística

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma el 9 de abril de 1987, califica los terrenos como suelo Urbanizable No Programado, dentro del Área LD 1.

Las Bases aprobadas para la incorporación de la zona al proceso de urbanización mediante concurso, han concretado el límite de la misma y las características para su desarrollo que éste instrumento desarrolla.

3- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL P.A.U.:

3.1 RAZONES QUE ACONSEJAN EL DESARROLLO DE LA ZONA

La comisión de Gobierno del Exclmo. Ayto de Cartagena , el 9 de Noviembre de 1.998 decidió incorporar al proceso de desarrollo urbanístico suelos urbanizables de uso residencial semi-extensivo , en los siguientes términos:

... Las tendencias del mercado en los diferentes ciclos económicos que se han sucedido desde la aprobación del Plan General, han ido señalando las preferencias de los consumidores hacia tipologías de carácter semi-extensivo, a diferencia de las previstas por este en los suelos programados, de carácter intensivo y semi- intensivo. Prueba de lo anterior es el escaso interés que ha mostrado la iniciativa privada por las zonas programadas de tipología intensiva, en contra del desarrollo de suelos no programados, como las áreas CO3 CO4 y la LB 1, de tipología semi-extensiva, actualmente en avanzado estado de ejecución.

... La dificultad que existe para realizar actuaciones que tengan la entidad adecuada por parte de la iniciativa privada, se debe al fraccionamiento de la propiedad del suelo en la zona periurbana, donde se han delimitado los suelos

3.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS

Se pretende el desarrollo del Área, ordenándola como zona residencial de carácter semi-extensivo, para la construcción de viviendas unifamiliares, en una o dos plantas, alternando con zonas de cuatro alturas , con una baja ocupación en planta y amplios espacios privados libres ,que permitan la dotación de equipamientos y cesiones previstas en la Ley 1/ 2.001

El área deberá integrarse en la estructura general del barrio de Los Dolores, uniéndose con este a través de las vías que la delimitan, aunque estableciendo las condiciones para dar a la misma un carácter propio, como unidad residencial autónoma.

3.2.1 ESTRUCTURA GENERAL

En el avance de ordenación aprobado , y en el plano de ordenación nº PO-3 de este documento , queda reflejada la delimitación del sector , los sistemas generales adscritos y la estructura propuesta para el ámbito de actuación a desarrollar y su relación con la estructura que el Plan General plantea para la zona, resolviendo los elementos de borde del barrio y su conexión con el vial de circunvalación y la denominada vía verde.

3.2.2 SUPERFICIES

Estas superficies se obtienen de la base cartográfica digital realizada por el adjudicatario a escala 1/1000 , por los límites señalados . En esta superficie se incluyen los espacios calificados como Sistemas Generales por el Plan General (espacios libres , viales Inter.-conexión interior y conexiones con el exterior).

Superficie total de la actuación .....368.718,00 m^2

Superficies de Sistemas Generales adscritos:
-Espacios libres .....41.000,00 m^2
-Viario .....52.668,00 m^2

Superficie del sector.....275.050 ,00 m^2

3.2.3 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad lucrativa total del área a desarrollar indicada en las bases del concurso es de 0,40 m^2 / m^2 incluyendo la superficie del sector y la de los sistemas generales a adscribir.

- Edificabilidad total : 0.40*368.718 =147.487,20 m^2 edificables.
- Edificabilidad neta sobre el sector: 0.5362 m^2 /m^2 edificables.

La distribución de las tipologías se adecua a las existentes en el entorno , situándose la edificación más intensiva formando tres núcleos más densos y la más extensiva en los bordes , junto al vial de circunvalación Norte de Los Dolores , la dotación de espacios verdes de sistemas generales y junto al equipamiento deportivo .

3.2.4.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES DE CESIÓN.

SISTEMAS GENERALES.-

Las superficies incluidas en el área a ordenar como elementos integrantes de la estructura general del territorio son:

1.- ESPACIOS LIBRES :Se incluye dentro del Área el espacio libre de Sistema General que en el Plan General se indica en los planos de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo como reserva , que coincide con la finca denominada "Huerto de Las Bolas".

2.-VIARIO: Se incorpora al sistema general viario, la reserva que se contempla igualmente en los planos de Estructura Territorial del Plan General (planos "C") a modo de circunvalación Norte de los Dolores, que une la M-301 con la MU-602 , la vía coincidente con los terrenos que se expropiaron al ferrocarril , la carretera de subida al plan y el vial de 16 m marcados como tales en las bases del concurso. La anchura de la MU-602 se amplia a 15 m desde su eje actual.

SISTEMAS LOCALES.-

Además de las superficies indicadas en el apartado anterior, en el desarrollo del Plan Parcial se deberán reservar las superficies que se indican en el articulo 106 de la LSRM y en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los suelos residenciales.

Estos equipamientos se distribuyen convenientemente según su función y no en zonas residuales, situándose el equipamiento deportivo, con una superficie de 20.000 m^2, tal como se establece en la bases, en la situación fijada en el avance de ordenación presentado , en la zona norte, junto al vial de circunvalación.

REDES DE SERVICIOS.-

Los servicios deberán de entroncar con las redes generales existentes, tal como se establece en las Bases del Concurso.

3.3 CONDICIONES DEL CONVENIO URBANISTICO

Tal como se establecía en la Base Decimosexta del Concurso , la formalización de la adjudicación se llevó a cabo mediante la firma del Convenio Urbanístico que se incorpora como Anejo 1 , y donde se establecen las garantías , compromisos y plazos para el planeamiento ,así como las obligaciones , causas y sanciones por su incumplimiento.

4- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se pretende el desarrollo del Área, ordenándola con espacios jerarquizados , evitando mimetizar desarrollos urbanos homogéneos que provocan ausencias de referencias urbanas visuales y una baja cualificación espacial en los ensanches .

Las bases del concurso definen como elementos Estructurales un vial de circunvalación y un espacio libre . El vial de circunvalación , lo podemos considerar como una "arteria " de la ciudad , con una amplia sección , pero necesitada de una estructura de apoyo , que sirva de canal de inferior nivel para hacer posible y fluida la relación desde "dentro " del barrio ,y que nos sirva de enlace con el borde existente , en muchos casos ya insuficiente . La zona verde del " Huerto de las Bolas" , se sitúa en un extremo de la actuación , y difícilmente se la puede considerar perteneciente a la trama de la actuación , sino elemento estructural de la ciudad , cuyo acceso ha de realizarse forzosamente desde la carretera M-301 y no desde la zona de actuación.

El uso característico de la actuación es el residencial , pero coexisten forzosamente con él los usos complementarios , por ser equipamiento o dotación necesaria del característico , además de otros usos compatibles ,regulándose la compatibilidad de usos según el artículo 3.6.0.6 del PGOU.

En la ubicación de las reservas de suelo parra parques , jardines y zonas de recreo de dominio y uso público se intentan conectar los espacios públicos y privados ,a distintas escalas según las distintas tipologías empleadas , se incluyen zonas más amplias junto a las dotaciones educativas , deportivas y sociales actuando de elemento integrador de usos , y se hacen más pequeñas y se entrelazan con el tejido residencial en otras zonas , para que sean lo más accesibles posible , convirtiéndose en una parte de la vida diaria de los residentes para actividades normales, perteneciendo a la trama urbana , como complemento al esquema viario.

Se pretende la construcción de viviendas unifamiliares, en una o dos plantas adosadas o semiadosadas , definiendo tres zonas de mayor densidad , con uso residencial colectivo , con una ocupación limitada que genere amplios espacios comunitarios de uso privado , elementos de transición con espacios para zonas de recreo de uso público.

5- NORMAS URBANISTICAS.

5.1 NORMAS GENERALES

SUPERFICIES

Superficie total de la actuación .....368.718,00 m^2

Superficies de Sistemas Generales adscritos:

-Espacios libres .....41.000,00 m^2

-Viario .....52.668,00 m^2

Superficie del sector.....275.050 ,00 m^2

EDIFICABILIDAD

- Edificabilidad total : 0.40*368.718 =147.487,20 m^2 edificables.
- Edificabilidad neta sobre el sector: 0.53 m^2 /m^2 edificables.
  147.487.20 / 275.050 = 0.5362 m^2/m^2

USO GLOBAL

El uso característico será el residencial , como usos complementarios y compatibles los determinados por el PGOU en su art. 3.6.0.6 ,anexo nº1

Densidad : según el art. 101 de la Ley 1 / 2.001 , se considera *residencial de* ***media densidad*** al ser la edificabilidad neta 0.5362 m^2/m^2

SECTORES

Se considera el desarrollo de la actuación en un único sector.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Las secciones de los viales de sistemas generales será la grafiada en los planos de ordenación.

La obtención para el dominio público del "Huerto de las Bolas" se establece como actuación preferente , se ha realizado una valoración económica por parte del ayuntamiento , que figura en el EFF del presente PAU ,y si en el plazo de 2 meses desde la aprobación de éste no se ha llegado a un acuerdo con los propietarios , el Ayuntamiento iniciará un expediente de expropiación.

La situación de equipamientos y viales que forman la estructura básica del área serán los indicados en los planos de ordenación propuestos.

Respecto a los equipamientos , tendrán las superficies indicadas en el articulo 106 de la LSRM y en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los suelos residenciales ; se dotará a la actuación de una zona de equipamiento deportivo, con una superficie de 20.000 m^2, tal como se establece en la bases, en la situación fijada en el avance de ordenación presentado , en la zona norte, junto al vial de circunvalación.

La tipología de la edificación tenderá a situar las zonas de mayor densidad en las zonas céntricas a la actuación ,creando núcleos mas densos , situando las zonas mas extensivas en los límites de la actuación con el vial de circunvalación . Las normas de referencia serán la Vc1 , Vc3 ,Vu1 y Au3 .

La altura máxima será de 4 plantas permitiéndose una planta ático retranqueada a viales y zona verde pública.

5.2 OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO-URBANIZADOR

5.2.1 EN MATERIA DE PLANEAMIENTO

-El adjudicatario deberá presentar el Plan Parcial en el plazo máximo de 2 meses desde la aprobación definitiva del presente P. A .U. , acompañado del Programa de Actuación para su tramitación conjunta.

- El Plan de Etapas del P.A.U. y del Plan Parcial deberán contener el programa de construcción de viviendas , de acuerdo con los plazos establecidos en el punto 5.2.5 , con un plazo máximo para el desarrollo total de la actuación de 12 años.

5.2.2 EN MATERIA DE GESTIÓN Y CESIONES

-La ejecución del **Plan Parcial** se llevará a cabo siguiendo el procedimiento iniciado y con los requisitos establecidos al efecto en la legislación urbanística vigente , correspondiendo a Urbincasa , como Adjudicatario-Urbanizador , la ejecución de la actuación.

-El **Programa de Actuación** , será un documento independiente y contendrá las determinaciones que establece el art.172 de la LSRM. La proposición económica deberá justificarse , desglosando el volumen de la inversión e incluyendo todos los costes de planeamiento , gestión ,indemnizaciones , urbanización y administración. Dichos costes deberán temporalizarse por años, y fases, explícitamente en un capítulo que se denominará Programa de Inversiones 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 ,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 Urbanizador. Se acompañará 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 .Los plazos en que deban realizarse dichas cesiones vendrán determinados en el Plan de Etapas del Plan Parcial .

-Se cederá así mismo al Ayuntamiento, el 10% del aprovechamiento , en parcelas urbanizadas , con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

-Al no ostentar el adjudicatario el 50% de la superficie de la Actuación , no se puede llevar a cabo el sistema de compensación (art 180 de la LSRM) ,y siendo que el Convenio Urbanístico suscrito posibilita la aplicación de cualesquiera de iniciativa privada previstos en la ley 1 / 2.001 (punto 6.4 del Convenio) se aplicará el sistema de concertación indirecta ,siendo el urbanizador el adjudicatario (Urbincasa) y siendo de aplicación las determinaciones del sistema de concurrencia regulado por la ley 1 – 2.001 (art. 179). Asumiendo la adjudicataria los compromisos, deberes y prestar las garantías del P. A. , así como la financiación de los Gastos de Urbanización y la elaboración y tramitación del planeamiento de desarrollo.

5.2.3 EN MATERIA DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES

- El adjudicatario-urbanizados realizará a su costa íntegramente la urbanización de todos los viales públicos de sistema general incluidos en su ámbito así como en el del Plan Parcial que lo desarrolle. La obligación de urbanizar tendrá la extensión contemplada en el artículo 80 de la LSRM y complementariamente el art. 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 servicio a las edificaciones que den fachada al mismo de una sola dirección (6 metros) , una acera de 2 m y el resto como senda peatonal y carril bici, con su correspondiente arbolado (ver planos de ordenación).Se deberán realizar 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 y la segunda compartida al 50 % con el promotor del Área LD-3

La urbanización del viario propio del cada fase en que divida la ejecución de las obras de urbanización definidas en el Plan Parcial estará totalmente finalizada en cada fase 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 del PAU el acondicionamiento de los espacios libres públicos de sistema general cuyos proyectos de jardinería y arbolado deberá integrarse en la primera fase del Proyecto de Urbanización, entregándose junto con las obras de dicha fase.

- Serán igualmente de cuenta del adjudicatario asumir y financiar los importes de indemnización por las edificaciones existentes y del realojo o deshaucio de los residentes legales; los costos del traslado de las instalaciones 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 presente P.A.U., siendo por cuenta del adjudicatario A los efectos anteriores, el Ayuntamiento nos ha avanzado verbalmente una la valoración económica de las edificaciones e instalaciones de forma verbal y su importe figura en el EEF del P.A.U., iniciando el expediente de expropiación en caso de no llegar a un acuerdo con los propietarios, trascurridos dos meses desde su aprobación.

- En el Programa de Actuación , 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 de urbanización que se establezcan en el Plan Parcial , de acuerdo con el programa de construcción de viviendas previsto , justificando 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 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 deshaucio de los residentes legales; el coste por traslado o extinción de instalaciones y el de los cultivos. Los valores deberán justificarse en función de los valores de las ponencias catastrales y en caso de inexistencia o de pérdida de vigencia de éstos , 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 (Urbincasa) 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 barrios periféricos , a redactar por el Ayuntamiento o empresa que este designe. El importe a abonar será el que corresponda en proporción a la edificabilidad asignada respecto del total contemplado en 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 que opten por la adquisición del 90 % del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

5.2.4 EN MATERIA DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

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

5.2.5 EDIFICACIÓN PRIVADA

Las fases de ejecución del plan parcial que lo desarrolle, deberá de 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 presente.
- 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 parcial será único , con un único sector y en el se desarrollarán las cuatro fases de ejecución de la urbanización, con una duración total de ocho años , al cabo de los cuales deben estar terminadas la totalidad de las obras de urbanización.

El adjudicatario del P. A. U. podrá acometer como máximo el 50% del total de la edificación prevista en la actuación. Dentro de los planes de etapas, este deberá de enajenar a terceros, parcelas edificables, con todos los servicios y requisitos legales para el otorgamiento de la licencia de construcción, mediante subasta pública. Para que el promotor o adjudicatario pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de la parcela y su entorno.

Junto con los planes de etapas del P. A. y del Plan Parcial que lo desarrollen, el adjudicatario presentará programa de promoción de la edificabilidad que se reserva y de las ventas del suelo urbanizado restante.

Al tener los propietarios no adjudicatarios el derecho a optar por la posibilidad de adquirir el 90% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable , debiendo costear los gastos de urbanización en la proporción que les corresponda, la venta por parte del promotor de parcelas edificables reflejada en el plan de etapas del P .A. se verá condicionada por el ejercicio de los distintos propietarios de suelo no adjudicatarios de dicha opción.

El 40% de la edificabilidad lucrativa deberá ser dedicada a la construcción de viviendas 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.

5.2.6 CAUSAS Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

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

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

En caso de resolución del convenio , 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 del mismo.

El Ayuntamiento podrá asumir la ejecución subsidiaria de PAU o del plan Parcial que lo desarrolle, 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 30% entre la inversión prevista y la realizada , de acuerdo con el Plan de Etapas y el Programa de Inversiones del Programa de Actuación.

El incumplimiento será notificado al Urbanizador ,de forma motivada y dándole el plazo que se considere conveniente, en cada caso , para que proceda a subsanar lo requerido. Transcurrido este plazo sin que éste 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.

5.2.7 GARANTÍAS

El urbanizador ha depositado una fianza de 300.506,05 euros para responder de las obligaciones contraídas en el mismo frente a la formulación del presente y del Plan Parcial. Dicha garantía se cancelará cuando se deposite la garantía definitiva , antes de ser publicada la aprobación definitiva del Plan Parcial , cuyo importe será equivalente al costo de ejecución de los sistemas generales y conexiones con las infraestructuras generales , más el importe del 10% del coste previsto en el P. P. para las obras de urbanización del sector.

5.3 DERECHOS DEL ADJUDICATARIO-URBANIZADOR

5.3.1 RESPECTO AL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN.

El urbanizador (URBINCASA) tiene derecho a someter a la aprobación del la Administración actuante los instrumentos de planeamiento , gestión y obras de urbanización necesarios para el desarrollo del área

Así mismo puede pedir 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.

5.3.1 RESPECTO A LAS CONTRAPRESTACIONES.

El urbanizador (URBINCASA) tiene derecho a la adjudicación de aprovechamiento urbanístico derivado de la asunción de todas las cargas de urbanización. Este derecho se cuantifica en de ***0.21 m^2/m^2*** en relación con la superficie del Plan y de los sistemas generales adscritos , lo que supone un ***52%*** *del aprovechamiento lucrativo total.*

En los proyectos de reparcelación deberá distinguirse el aprovechamiento que le corresponde como adjudicatario-urbanizador, del que le corresponde como propietario de suelo.

5.4 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Los propietarios de suelo tendrán los siguientes derechos:

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA URBANISMO

.1 Tendrán derecho a la adjudicación del aprovechamiento que les corresponde de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito , en parcelas urbanizadas .Este derecho se cuantifica en ***0.15 m^2/m^2*** *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 Tendrán derecho a recibir información sobre el estado de tramitación y ejecución del Programa y los instrumentos de desarrollo del mismo.

.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.

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

.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.

5.5 POSICIÓN Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

5.5.1 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 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 las 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 en parcelas urbanizadas , con destino al Patrimonio Municipal de Suelo. Este derecho se cuantifica en un total de ***0.04 m^2/m^2*** *en relación a la superficie del Plan y de los Sistemas Generales adscritos*, que supone un ***10%*** *del aprovechamiento total del área.*

5.5.2 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

6.PLAN DE ETAPAS

6.1 GENERALIDADES

Se prevé un único plan parcial y una **etapa única** de 12 años y con cuatro fases para la ejecución de las obras de urbanización de dos años de duración cada una de ellas , pudiendo simultanearse para las conexiones de las infraestructuras .

Las etapas se definirán con exactitud en el Plan Parcial, estando grafiadas en el plano nº PO-5, de forma indicativa, intentando partir de la zona más consolidada y con mayores posibilidades de gestión , hacia la zona menos consolidada y con más edificaciones disconformes con planeamiento.

El proyecto de urbanización será único debido a las previsiones del planeamiento respecto a infraestructuras y determinará las obras a realizar y fijará los plazos de forma concreta de acuerdo con el avance de los mismos previstos en el punto 5.2.5 del presente.

El cómputo de los plazos se realizará de la forma fijada en el convenio , desde la aprobación del presente.

La entrega de la urbanización al Ayuntamiento podrá fasearse siempre y cuando con cada fase se dé servicio a las parcelas en ellas incluidas, tanto de accesos como de infraestructuras.

El adjudicatario presentará programa indicativo de promoción de la edificabilidad que se reserva y de las ventas del suelo urbanizado restante, junto con el Programa de Actuación , siendo el mismo definitivo cuando se pronuncien los propietarios de suelo no adjudicatarios sobre la adquisición de la edificabilidad patrimonializable.

6.2 PROGRAMA DE INVERSIONES PROPUESTO FASES DE URBANIZACIÓN

	euros	pts
- 1ª fase (dos años)		
Proyecto del P.A.U.	18,931.88 €	3,150,000 p.
Proyecto del P.P.	75,727.53 €	12,600,000 p.
Proyecto de urbanización	405,683.17 €	67,500,000 p.
Proyecto de reparcelación	24,641.50 €	4,100,000 p.
Infraestructuras territoriales	412,220.00 €	68,587,637 p.
Ejecución 1ª fase ,acometidas y obtención del SG de zona Verde	3,045,614.21 €	506,747,566 p.
Gastos	121,704.95 €	20,250,000 p.
	4,104,523.23 €	682,935,203 p.
- 2ª fase (dos años)		
Ejecución de la 2ª fase , acometidas y SG	1,843,590.00 €	306,747,566 p.
Proyecto de edificio Administrativo	9,616.19 €	1,600,000 p.
Obtención de edificaciones disconformes	122,643.21 €	20,406,113 p.
Gastos	121,704.95 €	20,250,000 p.
	2,097,554.36 €	349,003,679 p.
- 3ª fase (dos años)		
Ejecución de la 3ª fase , acometidas y SG	1,843,590.00 €	306,747,566 p.
Ejecución de edificio administrativo	101,689.81 €	16,919,760 p.
Obtención de edificaciones disconformes	72,249.11 €	12,021,240 p.
Gastos	121,704.95 €	20,250,000 p.
	2,139,233.86 €	355,938,566 p.
- 4ª fase (dos años)		
Ejecución de la 4ª fase , acometidas y SG	1,843,590.00 €	306,747,566 p.
Obtención de edificaciones disconformes	242,171.70 €	40,293,981 p.
Gastos	121,704.95 €	20,250,000 p.
	2,207,466.66 €	367,291,547 p.
Totales	10,548,778.11 €	1,755,168,994 p.

Este programa se perfeccionará en el Programa de Actuación que se presentará con el Plan Parcial.

7.ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

7.1 INTRODUCCIÓN

Es presente Programa de Actuación Urbanística parte de que la totalidad de los costes de urbanización son de carácter privado , siendo del adjudicatario-urbanizador la obligación de asumir el importe de la inversión.

Para este estudio se parte de una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a sistemas generales y del sector , valorados globalmente a precio actual , tal y como si la actuación fuera a realizarse completa y de una sola vez.

De las edificaciones disconformes no se tienen los datos suficientes para una valoración exhaustiva , se realiza una aproximación a la misma con los datos catastrales obtenidos.

7.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN

7.2.1 Evaluación económica de la ejecución de sistemas generales

Obtención del "Huerto de las bolas" como espacio público

Según valoración remitida por el Ayuntamiento:

-Valoración de los vuelos	722.360 euros
-Valoración de las plantaciones	479.664 euros
Total	2.202.024 euros

Urbanización del viario S.G.

Según estimación realizada	1.978.522 euros

7.2.2 Evaluación económica de la ejecución de conexiones con redes territoriales

Para efectuar la estimación económica de las infraestructuras generales territoriales que nos permitan cuantificar las inversiones que hemos de realizar, es necesario efectuar un precálculo de dichas infraestructuras basándonos en los planos de las mismas, facilitados para el Concurso convocado y teniendo en cuenta los parámetros que para los cálculos, se fijan en la Ordenanza Municipal.

Se tendrá también en cuenta que existe un proyecto de interceptor de pluviales al que han de ir a conectar parte de los colectores de pluviales que han de construirse, y un interceptor ya construido; así cómo que el sistema último de evacuación y depuración de aguas se encuentra resuelto con la depuradora del Cabezo Beaza para las aguas residuales.

Para el cálculo de los colectores de fecales se han ido estimando según la topografía existente los porcentajes del total de viviendas y equipamientos de cada PAU, que han de verter sus aguas a los colectores previstos como infraestructuras territoriales, con los siguientes caudales unitarios:

Viviendas: 0,03125 l/s

Equipamientos:0.000598 l/s/m2 (media de los distintos tipos).

También se ha estimado que el 20% de las aguas de lluvia teóricas resultantes del cálculo serán vertidas al alcantarillado, procedentes de patio de viviendas, vertidos de azoteas etc.

Para el cálculo de los caudales de pluviales se han tenido en cuenta, aplicando el

Metodo Racional de cálculo y la fórmula de Manning.

Coeficiente medio de escorrentía ponderado de 0.65 para el conjunto de los sectores.

Coeficiente de admisión a la red de 0.50 ante la imposibilidad racional de recoger todas las aguas de lluvia en colectores en una zona urbana de pendiente moderada con ramblas cercanas.

Una intensidad media horaria de precipitación de 90 l/m2.

Pendientes medias próximas al 1%.

Las áreas de las cuencas generadoras de las aguas pluviales son las propias de cada sector, ya que los interceptores tienen estimado su caudal para el conjunto territorial.

Así mismo se tiene en cuenta que hay sectores cómo en LD1-LD2,CO5, que por la proximidad de las Ramblas de Benipila y de Canteras pueden verter sus aguas directamente en gran parte.

Para la estimación de los diámetros de las canalizaciones de abastecimiento de aguas se parte de los caudales de consumo para viviendas y equipamientos definidos anteriormente más los consumos de los jardines y zonas verdes de cada uno de los sectores, así cómo la posibilidad de que dos hidrantes con un caudal total conjunto de 33,33 l/s puedan estar funcionando simultáneamente en cualquier punto de la red, con la hipótesis de simultaneidad del 50% en el conjunto de las viviendas.

Con ello se llega a la estimación de diámetros y longitudes de colectores generales y aplicando precios de ejecución de mercado y de las redes de agua ya contratadas podemos obtener la siguiente valoración :

	pts	euros
COLECTORES GENERALES DE FECALES	338,068,770p.	2,031,834.23 €
COLECTORES GENERALES DE PLUVIALES	321,858,918p.	1,934,411.06 €
REDES GENERALES DE AGUA POTABLE	471,721,281p.	2,835,102.00 €
	1,131,648,969p.	6,801,347.29 €
16% IVA	181,063,835p.	1,088,215.57 €
TOTAL	1,312,712,804p.	7,889,562.85 €

De acuerdo con las bases del Concurso, el costo de los colectores se ha repartido proporcionalmente al número de viviendas de cada PAU , siendo la cuota a cargo del urbanizador del 35%.

SECTOR	VIVIENDAS	%	CUOTA SECTOR		35 % CARGO URBANIZADOR	
LD-1 Norte	1175	14.928	195,964,623p.	1,177,771.10 €	68,587,618p.	412,219.89 €
LD-1;LD-2	1700	21.598	283,523,284p.	1,704,009.26 €	99,233,149p.	596,403.24 €
CO-5	3100	39.385	517,013,047p.	3,107,310.99 €	180,954,567p.	1,087,558.85 €
LD-4	250	3.1762	41,694,601p.	250,589.60 €	14,593,110p.	87,706.36 €
LB-1	386	4.9041	64,376,463p.	386,910.34 €	22,531,762p.	135,418.62 €
BP-1	1260	16.008	210,140,787p.	1,262,971.57 €	73,549,275p.	442,040.05 €
Totales	7871	100	1,312,712,805p.	7,889,562.85 €	459,449,482p.	2,761,347.00 €

Resultando un importe para el Sector LD1 Norte de 412.220 euros.

7.2.3 Evaluación económica de la ejecución de la urbanización del sector

Según estimación realizada 5.395.838 euros

7.2.4 Evaluación económica de la ejecución del edificio administrativo

Presupuesto de ejecución material incluyendo proyectos, gastos generales y beneficio industrial para una edificación de 200 m^2 construidos y calidades medias.

Según estimación realizada 111.306 euros

7.2.5 Resumen global de la inversión.

	euros	pts
Obtención del S. G. De Espacios Libres	1,202,024.21	200,000,000
Urbanización Sistemas Generales (p p s/ módulo colegial)	1,978,521.96	329,198,355
Urbanización Sector (p /p s/ módulo colegial)	5,395,838.04	897,791,908
Infraestructuras territoriales	412,220.00	68,587,637
Edificio administrativo	111,306.00	18,519,760
Proyectos	524,984.07	87,350,000
Obtención de14 inst. y viviendas disconformes (más 10%)	437,064.02	72,721,334
gastos: gestión	36,060.73	6,000,000
administración	150,253.03	25,000,000
comercialización	90,151.82	15,000,000
financiación	210,354.24	35,000,000
Total costes	10,548,778.11	1,755,168,994

En esta estimación se incluyen , gastos generales , de administración y beneficio industrial , con una estimación global para los tres conceptos de un 20%.

No se ha tenido en cuenta el I.V.A.

7.3 JUSTIFICACIÓN DE INGRESOS POR VENTAS DE SUELO URBANIZADO

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR:	147,487.00 m^2	
EDIFICABILIDAD DE CESION-VPO- 10%:	14,748.70 m^2	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	132,738.30 m^2	
edificabilidad vpo(-30%- del sector-)	44,246.10 m^2	33.33 % de la lucrativa
edificabilidad renta libre	88,492.20 m^2	66.67 % de la lucrativa
	132,738.30 m^2	100 %
E. DEL ADJUDICATARIO-URBANIZADOR	77,430.68 m^2	52.5 % del total
edificabilidad vpo -%	25,810.23 m^2	33.33 % de la del urbanizador
edificabilidad renta libre	51,620.45 m^2	66.67 % de la del urbanizador
E. DEL PROPIETARIO DE SUELO	55,307.63 m^2	37.5 % del total
edificabilidad vpo -%	18,435.88 m^2	33.33 % de la del prop. de suelo
edificabilidad renta libre	36,871.75 m^2	66.67 % de la del prop. de suelo

VALOR DE LA EDIFICABILIDAD DEL URBANIZADOR

VIVIENDA DE VPO

Precios de venta	e/m2Util	e/m2 cons
m^2 util de vivienda	813.00	674.79
8 m^2 de trastero/viv (05)	487.80	404.87
25 m^2 util de garaje /vivi	292.68	404.9
	euros	pts
1 vivienda de 100 m^2 con	67,479.00 €	11,227,561 pts
8m^2trastero+25 m^2 garaje	13,360.84 €	2,223,057 pts
cada 100 m^2 vivienda	80,839.84 €	13,450,618 pts
Ponderación máx.10%	88,923.83 €	14,795,680 pts
valor del suelo 15%	13,338.57 €	2,219,352 pts
valor suelo /m2 construido con repercusión de garaje	133.39 €	22,194 pts

VIVIENDA LIBRE

valor suelo /m2 construido con repercusión de garaje	153.39 €	25,522.55 pts

IMPORTE DE VENTAS DE SUELO URBANIZADO PARA VIVIENDAS

	Metros venta	Repercusión	Total venta
DE VPO	25,810.23 m2	133.39 €	3,442,715.94 €
RENTA LIBRE	51,620.45 m2	153.39 €	7,918,246.67 €
	TOTAL		11,360,962.61 €

1,890,305,125 pts

7.4 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La Actuación se llevará a cabo de acuerdo con las criterios reseñados anteriormente , y de ello se deduce la viabilidad de la actuación , con un beneficio esperado de 812.084,50 euros (135.119.492 pts).

CONCLUSIÓN :

De todo lo expuesto se estima que el presente Programa de Actuación Urbanística ,del Área LD-1 Norte de los Dolores , encargado por la Mercantil "Urbanizadora e inmobiliaria Cartagenera, S.A." URBINCASA, a los arquitectos Andrés Regueiro Ponce y Ana Restoy Cabrera ,con la colaboración del bufete jurídico del abogado Ascensión López Ortega , es adecuado para su tramitación y aprobación al amparo de lo previsto en la Ley y el Convenio Urbanístico suscrito.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 04 AGO. 2003
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena - 9 SEP 2003
El Secretario

Cartagena, Julio de 2.003

Los Arquitectos

Fdo.: Andrés Regueiro Ponce

Fdo.: Ana Restoy Cabrera

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 104825/010 Fecha:23/07/03
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 23/120

ANEJO 1: CALIDADES DE LA URBANIZACION

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA URBANISMO

MEMORIA DE CALIDADES A EMPLEAR EN LA URBANIZACION

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO URBANO

Como norma general para la ejecución de las obras de urbanización se utilizarán como mínimo los materiales que se adecúan a la Ordenanza Municipal para la Redacción de Proyectos de obras de urbanización, y pormenorizando los mismos, los siguientes

PAVIMENTOS DE CALZADAS

En calzadas las bases granulares se obtendrán de canteras de reconocida calidad de sus áridos por su resistencia y ausencia de materia orgánica. En los pavimentos asfálticos en las capas de rodadura, el árido será procedente de machaqueo de pórfidos con el fin de garantizar su adecuada resistencia y durabilidad.

PAVIMENTOS PEATONALES

Se utilizarán hormigones procedentes de plantas que dispongan de la adecuada certificación por parte de la Comunidad Autónoma.

Se utilizará terrazo de baldosa de 20 pastillas que cumplan el PGE en cuanto a resistencia al desgaste, flexotracción y absorción de aguas; que se dispondrán en general en las aceras de toda la urbanización en el color que tanto por los proyectistas como por la Administración de acuerde.

El bordillo será del tipo bicapa de cuarzo, por su mejor aspecto y resistencia.

En los jardines y aceras peatonales, se utilizarán indistintamente el pavimento de adoquín en piezas de 24x 16x 8 con doble capa de cuarzo; baldosa de terrazo, de calidad análoga a la de aceras, y disponiendo en algunas de las plazas a ejecutar otros pavimentos según el uso a que se destinen, como es el hormigón premoldeado (tipo Bomanite) piedra natural, etc.

REDES DE ALCANTARILLADO Y PLUVIALES

Se utilizarán las calidades de uso normal en el Ayuntamiento de Cartagena.

-Tubos de hormigón vibrocentrifugado con junta de goma y campana armada tipo C,allí donde las cargas del terreno lo permitan. En aquéllos tramos de escasa pendiente se utilizarán tuberías de PVC de espesor de pared la necesaria para garantizar su resistencia al aplastamiento, y en su defecto se reforzarán de hormigón.

Si por la profundidad y carga esperada fuera necesario aumentar la resistencia de las tuberías se dispondrán de hormigón armado.

Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado de 1'20 metros de diámetro interior de un espesor de pared mínimo de 15 cm, y al menos 20 N/mm2 de resistencia característica.

Las tapas de registro serán de fundición dúctil con cierrre por enclavamiento mecánico, adecuados para recibir las cargas de tráfico pesado y como mínimo de 40 da N de carga de rotura.

Los sumideros de calzada tendrán rejilla de fundición dúctil con dispositivo de cierre adecuado y salvo que por su situación no sea posible serán prefabricados de hormigón.

Para las acometidas se utilizarán tuberías de PVC de saneamiento color teja, ejecutándose con perforación mecánica y "clip" de cierre para conseguir la hermeticidad.

REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

En general y siempre que la calidad del agua lo permita por las incrustaciones que puedan producirse, se ejecutarán las canalizaciones de polietileno de alta densidad, y en los cruces de calzada de fundición dúctil con juntas estándar o exprés (según diámetro y situación en obras).

Todos los accesorios y piezas especiales serán de fundición dúctil con tornillería de acero inoxidable.

La valvulería cumplirá todas las normas ISO, serán estancas, resistentes a la corrosión, con cuerpo y tipo de fundición dúctil, revestidas de epoxy, compuerta revestida de elastómero, eje de acero al carbono; del tipo EURO 20, o similares.

Los purgadores y ventosas serán también de acero inoxidable y fundición dúctil, con flotadores de acero latonado.

Los hidrantes y bocas de riego que se coloquen en aceras serán del tipo de los que llevan incorporada la arqueta de fundición. Los que deban ir aéreos serán también de fundición dúctil con protección, del tipo Atlas o Hermes.

Las acometidas domiciliarías se ejecutarán con collarín de fundición dúctil, tuberías de polietileno para uso alimentario, racores y enlaces de latón y válvulas de cierre del tipo AVK.

JARDINERIA

En las zonas que hayan de dedicarse a vegetación se dispondrá plantación tapizante, procurando puedan alternarse césped, césped mediterráneo y plantación tipo "gitanilla"

El arbolado se procurará sea resistente a la climatología de la zona y por tanto estará compuesto por especies que se han demostrado eficaces en cuanto durabilidad y mantenimiento: Ficus, Pinos, Olivos, Plataneras, Brachichitos, Palmeras de diversos tipos, etc. , que se procurará vayan distribuidos en función de la necesidad de sombra o de ornamentación de las distintas zonas.

Cuando sea necesaria la creación de una barrera vegetal para aislar visual o acústicamente una zona se añadirán cipreses.

El riego de los jardines será automatizado con programación horaria y sectorial y será en general de aspersión salvo en las zonas en donde no exista plantación tapizante ,que en general será por goteo .

El arbolado que haya de instalarse en aceras, será de tipo ornamental y de hoja perenne, colocando en su base alcorques transitables para cumplimiento de la accesibilidad.

Tanto en jardines cómo en aceras, la altura de los árboles será de 2.5 m. Y su circunferencia de 12 cm.

MOBILIARIO URBANO

, Los bancos a instalar se procurarán que sean resistentes al uso por lo que en general serán de hormigón en color, pulidos (tipo Romo), aún cuando para diversificar se dispondrán también de madera con pletinas de fundición.

Las papeleras serán abatibles de plancha embutida, para que sean resistentes al fuego.

En todas las zonas verdes y áreas de juego y en general de uso de niños se colocarán bebederos de acero con capa de imprimación y gris oxirón.

Los árboles que queden situados en acera o en general en zona de uso peatonal se protegerán con alcorques de fundición o piedra natural según las zonas.

Los juegos infantiles serán todos de madera inastillable y materiales plásticos en las zonas accesibles e irán situados según su altura de caída por los materiales que la normativa vigente prescribe.

ALUMBRADO PUBLICO

Las farolas que se sitúen para iluminación de calzadas serán en general de chapa de acero galvanizada, de un tipo homologado por el Ministerio de Industria; las que se instalen para iluminación de zonas peatonales y jardines, de fundición con farol ornamental, alternado según las zonas, con luminarias tipo globo o con diseño especial, fundamentalmente en las zonas de grandes superficies verdes o explanadas; en cualquier caso todas las columnas de estas zonas serán antivandálicas.

OTROS MATERIALES

Todos los materiales que según la normativa vigente hayan de pasar a las compañías suministradoras de energía y telecomunicaciones se realizarán de acuerdo a la reglamentación y normas vigentes, tanto estatales cómo particulares.

En general se utilizarán materiales que cumplan con la normativa que le sea de aplicación en el momento de la construcción.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA URBANISMO

ANEJO 2: CONVENIO URBANISTICO

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.- m^2.
Sup. S.G. Espacios libres	41.000.- "
Sup. S.G Viario	52.668.- "
Sup. Total Actuación.	**368.718.- m^2.**

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.

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.

ANEJO 3: RELACIÓN DE B.I.C.s



TORRE LLAGOSTERA O HUERTO DE LAS BOLAS

EL FARO DE CARTAGENA, S.L.

	S. B	Compl. Dedicación	P. Transp.	Turn. D y F.	Libre disp.	P.P. Extras	Nocturnidad	TOTAL Bruto
Redacción								
REDACTOR JEFE	80.000.-	20.000.-	16.000.-	7.000.-	10.000.-	16.667.-		149.667.-
JEFE DE SECCIÓN	75.000.-	18.750.-	15.000.-	7.000.-	9.000.-	15.625.-		140.375.-
REDACTOR	72.500.-	18.125.-	6.000.-	4.000.-		15.104.-		115.729.-
AYUDANTE DE REDACCIÓN	70.680.-	17.670.-	3.500.-	4.000.-		14.725.-		110.575.-
FOTÓGRAFO	72.500.-	18.125.-	6.000.-	4.000.-		15.104.-		115.729.-
AUXILIAR DE FOTÓGRAFO	70.680.-	17.670.-	3.500.-	4.000.-		14.725.-		110.575.-
DISEÑADOR GRÁFICO	72.500.-	18.125.-	6.000.-	4.000.-		15.104.-		115.729.-
AUXILIAR DE DISEÑADOR GRÁFICO	70.680.-	17.670.-	3.500.-	4.000.-		14.725.-		110.575.-
REPARTIDOR	70.680.-	17.670.-		4.000.-		14.725.-		107.075.-
Administración:								
JEFE ADMINISTRATIVO	100.000.-	25.000.-				20.833.-		145.833.-
OFICIAL DE 1.ª	80.000.-	20.000.-				16.667.-		116.667.-
OFICIAL DE 2.ª	75.000.-	18.750.-				15.625.-		109.375.-
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	73.000.-	18.250.-				15.208.-		106.458.-
OFICIAL DE 3.ª	70.680.-	17.670.-				14.725.-		103.375.-
Comercial:								
AGENTE COMERCIAL	70.680.-	17.670.-				14.725.-		103.075.-
Preimpresión e Impresión:								
DIRECTOR TÉCNICO	100.000.-	25.000.-	20.000.-	7.000.-	3.000.-	20.833.-	20.000.-	195.833.-
OFICIAL DE 1.ª	75.000.-	18.750.-	15.000.-	7.000.-	3.000.-	15.625.-	15.000.-	149.375.-
OFICIAL DE 2.ª	72.500.-	18.125.-	6.000.-	4.000.-		15.104.-	14.500.-	130.229.-
OFICIAL DE 3.ª	70.680.-	17.670.-	1.000.-	1.000.-		14.725.-	14.136.-	116.211.-

Por los trabajadores.—**María del Mar Saura Rosique.** Por la empresa.—**José Luis Fernández Medina.**

DILIGENCIA

La validez del presente convenio queda supeditada a la ratificación por parte de la Autoridad Laboral de D.ª María del Mar Saura Rosique como Delegada de Personal, tras su elección para dicho cargo celebrada el pasado día 29 de febrero de 2000 por los trabajadores de la empresa «El Faro de Cartagena, S.L».

Por los trabajadores.—**María del Mar Saura Rosique.** Por la empresa.—**José Luis Fernández Medina.**

Cd. 16232
Expte 845/99

Consejería de Turismo y Cultura

7321 **Resolución de 14 de junio de 2000 de la Dirección General de Cultura, por la que se incoa expediente de declaración de bien de interés cultural, con categoría de monumento, a favor de Torre Llagostera o Huerto de las Bolas en El Bohío, Cartagena (Murcia).**

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos del Instituto de Patrimonio Histórico.

Considerando lo que disponen los artículos 9 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y 2º.1.2 del Real Decreto 64/1994, de 21 de enero que modifica el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, para el desarrollo parcial de dicha Ley, y en virtud de las atribuciones que me confiere el Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 7/1984, de 24 de enero, transferidas por Real Decreto 3.031/1983, de 21 de septiembre.

RESUELVO:

1) Incoar expediente de declaración de bien de interés cultural, con categoría de Monumento, a favor de Torre Llagostera o Huerto de las Bolas, en El Bohío, Cartagena (Murcia).

2) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º.2.1 del Real Decreto 64/1994, de 21 de enero que modifica el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, describir para su identificación el bien objeto de la incoación, delimitando el entorno afectado, en el Anexo I que se adjunta a la presente Resolución.

Quedan afectados, asimismo, por esta incoación los bienes muebles que se relacionan en el Anexo II, sin perjuicio de que pueda ampliarse la relación o pormenorizarse la existente durante la tramitación del expediente.

3) Seguir con la tramitación del expediente, según las disposiciones vigentes.

4) Dar traslado de esta Resolución al Ayuntamiento de Cartagena y hacerle saber que, según lo dispuesto en los artículos 11.1, 16 y 19.1 y 3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, todas las actuaciones que hayan de realizarse en el Monumento cuya declaración se pretende, o en su entorno propio, no podrán llevarse a cabo, sin la previa autorización expresa de esta Dirección General de Cultura, quedando en suspenso, en su caso, los efectos de las licencias ya otorgadas. Será preceptiva la misma autorización para colocar en la misma cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

5) Que, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2º.2.2, del Real Decreto 64/1994, de 21 de enero que modifica el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, se notifique esta Resolución a los interesados, a los efectos oportunos, y al Registro General de Bienes de Interés Cultural para su anotación preventiva.

6) Que la presente Resolución, con sus anexos, se publique en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en el «Boletín Oficial del Estado «.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Murcia a 14 de junio de 2000.—El Director General de Cultura, **Miguel Ángel Centenero Gallego.**

ANEXO I

a) Descripción

El edificio, siguiendo la descripción que de él hace el Dr. Pérez Rojas, construido en el interior de un gran jardín, reúne todas las características de una mansión colonial, de África o América; es una arquitectura híbrida, exótica y clásica en un Mediterráneo polvoriento. El edificio sigue el tipo de casa de campo que en años anteriores construyó Carlos Mancha, una arquitectura elemental rodeada de por un amplio porche con marquesina de columnas de fundición. La marquesina es uno de los elementos más llamativos y configuradores del espacio externo. La profusa utilización del hierro en columnillas y barandales introduce la estética de este material en el primer plano de la edificación. El porche tiene algo de kiosko, de invernadero sin cristales.

En el extremo izquierdo de la fachada principal se hiergue una torre cuadrada de cuatro plantas y pequeña terraza, rodeada de una balaustrada ligeramente volada a modo de balcón sobre la misma torre. Esta solución, más los cuatro floreros cerámicos y la linterna recubierta de azulejería trozeada en un quehacer gaudinista, islamizan de manera ostensible la torre desde la que se abarca la propiedad colindante. En la casa de la familia Llagostera en la calle Mayor había otra torre en la terraza desde ambas torres se hacían señas y mensajes a través de banderas.

La cerámica se utilizó profusamente en todo el exterior formando bandas. En el porche la cerámica recubre todas las paredes con recuadros de diversos temas, en unas composiciones vegetales muy modernistas; en otros recuadros hay composiciones muy geométricas cuadrados y círculos en azul blanco y naranja formando composiciones de diseño muy moderno y que debieron ser realizadas hacia los años veinte.

El edificio más que ser todo el de Beltrí es muy posible que éste realizara alguna reforma y añadidos como la torre y los motivos cerámicos, de todas maneras hay que señalar el gusto del propietario por el color y la azulejería como queda patente en el edificio Llagostera de la calle Mayor, donde también intervino Beltrí.

b) Delimitación del entorno afectado

La Torre Llagostera o Huerto de Las Bolas, situada en El Bohío, Cartagena, ocupa parte de los planos de Ordenación, series C-2 y C-4 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena

El entorno de protección viene definido por la línea que bordea el perímetro exterior que, fundamentalmente, coincide con los límites actuales de la finca y se ajusta a los que a continuación se detallan, conteniendo todos los espacios en ella recogidos:

Norte: Límite actual de la finca.

Sur: Limite coincidente con la apertura de nueva calle.

Este: Trazado de la antigua carretera nacional de Cartagena a Murcia.

Oeste: Límite actual de la finca.

Este entorno está justificado por constituir su entorno visual y ambiental en el que cualquier intervención puede suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien y carácter del espacio que lo rodea.

Todo ello según plano adjunto.

ANEXO II

Relación de bienes muebles que comprende y constituyen parte esencial de su historia:

Banco tipo tu y yo de cerámica en tonos pastel.

Bancos corridos de cerámica.

Refugio-mirador con dos escaleras en cerámica con bancos superiores e inferiores, también cerámicos.

Fuente redonda con una copa en piedra.

Varios maceteros cerámicos

Banco cortavientos en cerámica fragmentada.

Mirador con gran escalera y banco redondo en el centro de la parte superior, en cerámica fragmentada y elementos cerámicos íntegros dispersos.

Jardín con paseos de pinos y diversos árboles dispersos en el entorno.



Región de Murcia Consejería de Turismo y Cultura Dirección General de Cultura	Instituto de Patrimonio Histórico
	EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL
	TORRE LLAGOSTERA O HUERTO DE LAS BOLAS EL BOHÍO, CARTAGENA
	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN



MOLINO DE AGUA Nº 6

EXTRACTO DEL EXPEDIENTE
DE DECLARACION DE BIENES
DE INTERES CULTURAL

I. DATOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE LA DECLARACION

Núm. de inventario: 66

1. DENOMINACION:

2. DESCRIPCION:

a) Inmueble objeto de la declaración: Molino de agua.

b) Partes integrantes, pertenencias y accesorios: Torre con pozo.

d) Bienes muebles (maquinaria) que comprende y constituyen parte esencial de su historia: No conserva nada.

e) Otros datos:

5. ESTADO DE CONSERVACION:

a) Condición: Muy mala. No conserva nada de maquinaria. Tampoco conserva la balsa original, ni la plataforma de elevación de la torre.

b) Restauraciones realizadas: Hay una balsa rectangular. ¿Se hizo sobre la balsa original?.

c) Otros datos:

6. USO (actual): Abandonado. Se extrae agua del pozo, con motor.

7. LOCALIZACION:

a) Comunidad Autónoma: Murcia.

b) Provincia: Murcia.

c) Municipio: Cartagena.

d) Ubicación: Los Gabatos. Carretera Cartagena-Fuente Alamo.

e) Núm. de plano 1/25.000: 977-II.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
URBANISMO

f) Coordenadas U.T.M.:
X: 675,3.
Y: 4167,9.

II. SITUACION JURIDICA

1. TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

a) Nombre y apellidos o razón social:

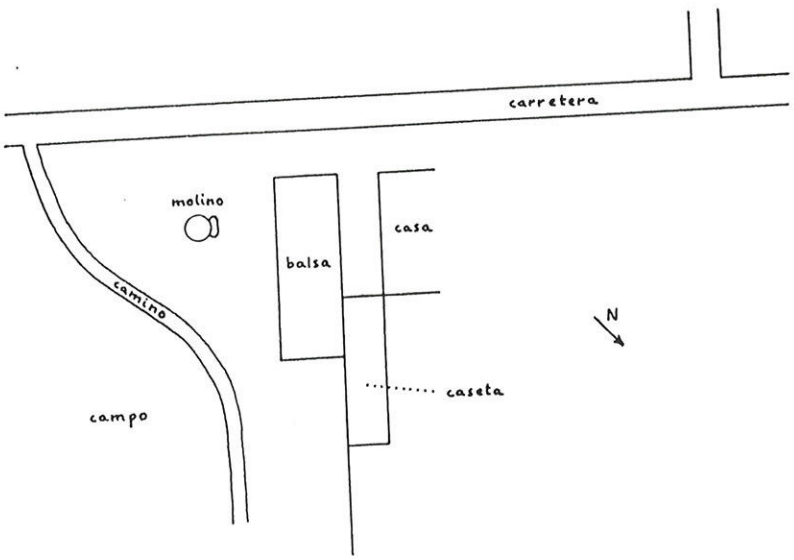
b) Domicilio:

IV. DOCUMENTOS GRAFICOS

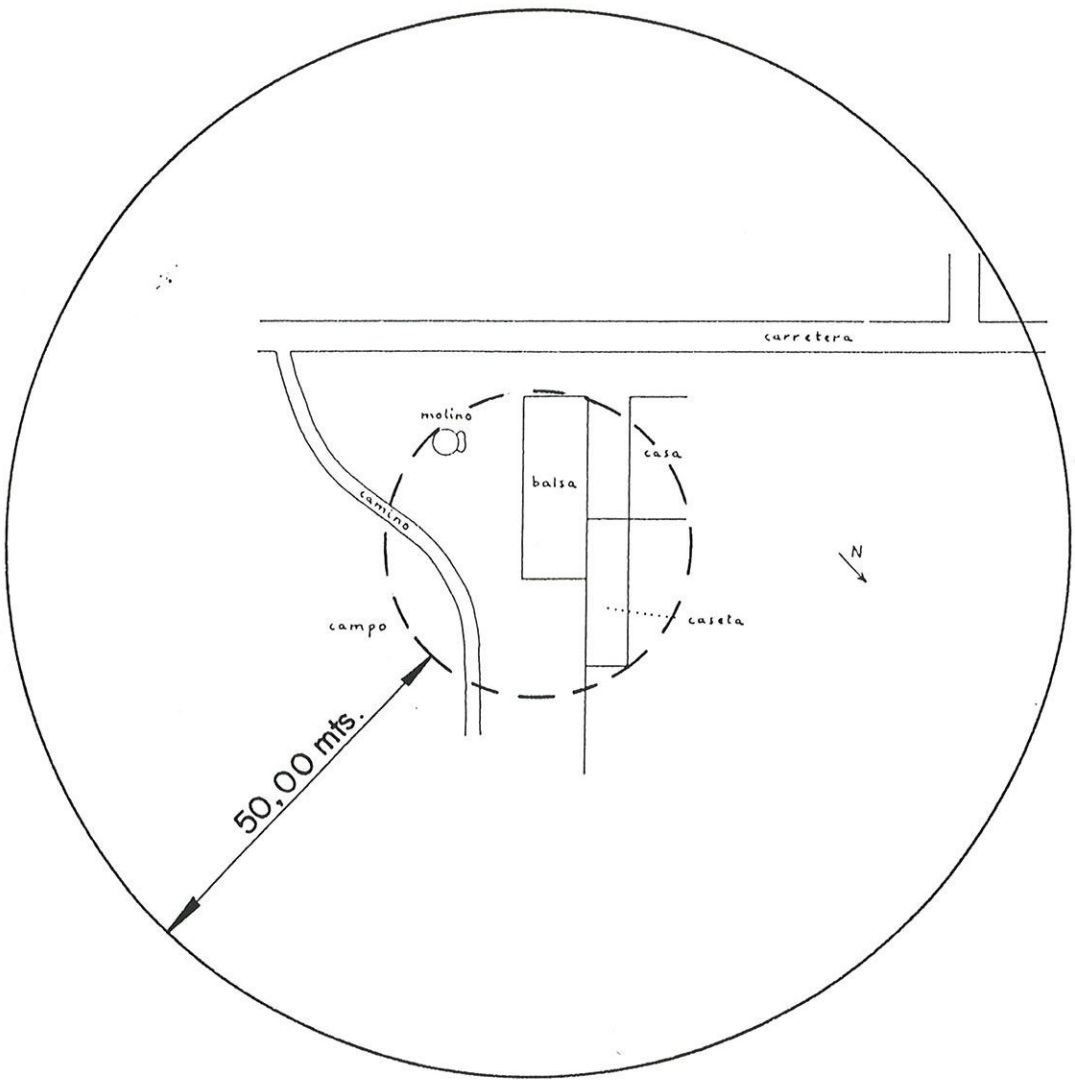
1. FOTOGRAFIAS:

G-1. Torre de molino.

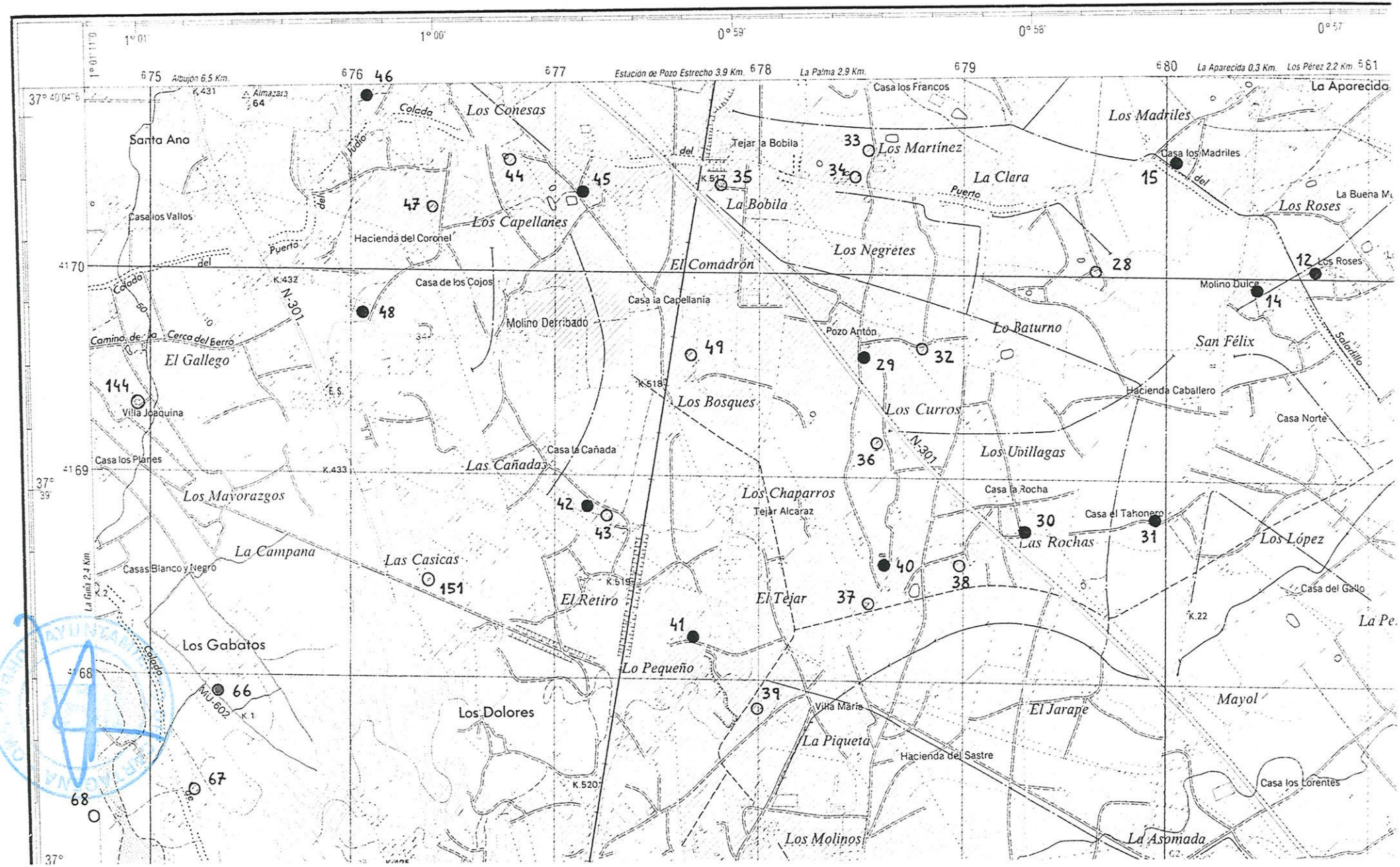
2. PLANO (Inmueble y entorno):



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
URBANISMO


carretera
molino
balsa
casa
camino
N
caseta
campo
50,00 mts.

MAPA TOPOGRÁFICO NACIONAL



ANEJO 4: RELACION DE EDIFICACIONES DISCONFORMES

INDEMNIZACIONES POR EDIFICACIONES E INSTALACIONES DISCONFORMES

N"	SITUACION	REF.CATASTRAL	DENOMINACIÓN	Uso	Conservación	calidad	sup. m^2	valor/m^2		valoración total	
								pts/m^2	euros/m^2	pts	euros
1	Subida al Plan	OO16018	Casas del Calero nº22	vivienda	normal	media	187	38,000	228.38	7,106,000	42,707.92
2	Subida al Plan	OO16021	Casas del Calero nº21	cochera	normal	media	121	20,000	120.20	2,420,000	14,544.49
3	Subida al Plan	OO16023	Casas del Calero nº3	nave agricola	mala	media/baja	490	5,000	30.05	2,450,000	14,724.80
4	Subida al Plan	OO16026	Huerto la Macarena nª3	porche viv. 50%	buena	buena	15	80,000	480.81	1,200,000	7,212.15
5	Nueva calle	s/r	Casas Baltasara	nave agricola	mala	baja	196	12,000	72.12	2,352,000	14,135.80
6	Nueva calle	OO12027	Huerto Gómez	nave agricola	mala	media/baja	191	12,000	72.12	2,292,000	13,775.20
				vivienda	mala	media/baja	89	29,600	177.90	2,634,400	15,833.06
7	Mu-602 Aljorra nº10	160067	Electro Bombas Bolardi	vivienda	regular	media/baja	70	29,600	177.90	2,072,000	12,452.97
				uso industrial	normal	media	206	20,102	120.82	4,141,012	24,887.98
8	Mu-602 Aljorra nº10B	16006	-	vivienda	regular	media/baja	95	29,600	177.90	2,812,000	16,900.46
9	Mu-602 Aljorra nº13	16008	Carpinteria Aluminio	nave insustrial	buena	media	325	20,102	120.82	6,533,150	39,265.02
10	Mu-602 Aljorra nº17	16012	-	vivienda	buena	buena	253	80,000	480.81	20,240,000	121,644.85
				garaje	buena	buena	27	40,000	240.40	1,080,000	6,490.93
11	Mu-602 Aljorra nº20	16014		nave agricola	mala	baja	208	5,000	30.05	1,040,000	6,250.53
12	Mu-602 Aljorra nº19	16001	taller de desguace	anejo chamizo	mala	mala	16	8,000	48.08	128,000	769.30
13	Mu-602 Aljorra nº22?	16003	taller mecanico	nave industrial	buena	media	221	20,102	120.82	4,442,542	26,700.22
14	Mu-602 Aljorra nº22?		vivienda	vivienda	regular	media/baja	107	29,600	177.90	3,167,200	19,035.26
	TOTALES									**66,110,304**	**397,330.93**

notas:

1.- se valora la edificación disconforme

2.- el nº 3 no tenemos constancia de la legalidad de la edificación y es de muy reciente construcción

3.- Se he trabajado con la documentación catastral recibida e inspcción ocular , no se ha medido, ni aportado títulos , descripciones o calidades interiores se pueden considerar aceptable desviaciónes significativas.



Nº1



Nº2

№4

№3

No 5

No 6



Nº7



Nº8



Nº 9



Nºs 10 11



Nº 12



Nº 13



Nº14

AYUNTAMIENTO DE TORTOSA
URBANISMO