

PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL
DESARROLLO
DE LA ACTUACION URBANIZADORA
DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA
CORRESPONDIENTE AL AREA DE SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO EN
SAN GINES DE LA JARA
SECTOR UR(SG) DEL PGMO DE
CARTAGENA

Texto Refundido

HANSA URBANA, S.A.

DILIGENCIA, para hacer constar que el pre-
sente documento corresponde al TEXTO
REFUNDIDO aprobada por resolución de
fecha 4/06/2006
EL SECRETARIO

INDICE**I.- ANTECEDENTES.****II.- CONTENIDO DEL PROGRAMA**

- 1.- Promotor.
- 2.- Relación de propietarios.
- 3.- Ámbito territorial.
- 4.- Sistema de actuación.
- 5.- Estimación de los gastos de urbanización contemplados en el artículo 160 de la Ley del Suelo.
- 6.- Plazos.
- 7.- Garantías que aseguran la ejecución de la actuación.
- 8.- Compromiso de prestación de fianza.
- 9.- Compromisos complementarios del Urbanizador.
- 10.- Otros compromisos derivados del planeamiento. Estimación de otros Gastos del Programa de Actuación.
- 11.- Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de suelo.
- 12.- Retribución al urbanizador mediante la cesión de solares.
- 13.- Retribución al urbanizador mediante pago en metálico.
- 14.- Criterios complementarios para la Reparcelación.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

1/06/2006

EL SECRETARIO



I. ANTECEDENTES.

El presente Programa de Actuación se inscribe dentro del procedimiento aplicable al Sistema de Concertación Indirecta, previsto en el artículo 179 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM). El citado procedimiento se inició mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, adoptado en fecha de 19 de julio de 2005.

El ámbito sobre el que se proyecta la eficacia del Programa viene delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación e identificado como Área de Suelo Urbanizable Sectorizado en San Ginés de la Jara, Sector UR (SG-1). Al no disponer el sector de ordenación pormenorizada establecida por el propio Plan General vigente, había de configurarse ésta a partir de la tramitación del correspondiente Plan Parcial, lo que se ha realizado, en este caso, de forma simultánea a la tramitación del procedimiento de selección de Urbanizador y de aprobación de Programa de Actuación. El Plan Parcial aplicable al Área Suelo Urbanizable Sectorizado en San Ginés de la Jara se aprobó inicialmente por la Junta Local de Gobierno en fecha de 19 de julio de 2005 y se ha aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión ordinaria celebrada el 23 de marzo de 2006.

El Programa de Actuación permite dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas del planeamiento, estableciendo las bases técnicas y económicas de la actuación urbanizadora, con especial referencia a la regulación detallada de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, de acuerdo con las previsiones de la LSRM.

Este documento, que se presentó como Propuesta de Programa de Actuación, ha sido elaborado por la Mercantil HANSA URBANA, S.A., propietaria de suelo dentro del Área señalada. Su elaboración y presentación constituyó una premisa de obligado cumplimiento para la participación en el Concurso cuya convocatoria se dirigió a la selección de Urbanizador. Mediante la presentación de esta propuesta se formalizó la aspiración de HANSA URBANA, S.A. a acceder a la condición de Urbanizador.

REFUNDIDO para hacer constar que el pre-
sentado documento constituye el TEXTO
aprobado por resolución de
fecha 1/06/2006

SECRETARIO

Finalmente, el Programa de Actuación ha sido tramitado con arreglo a las previsiones del artículo 173 de la LSRM, habiendo sido aprobado inicialmente por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena de fecha 15 de diciembre de 2005 con designación de Hansa Urbana, S.A. como Urbanizador, sometido a información pública y notificado personalmente a los interesados, y aprobado definitivamente por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena de fecha 20 de abril de 2006, en el que se establece que "El Urbanizador presentará un Texto Refundido del Programa que contemple las prescripciones del Plan Parcial, siendo condicionante de la efectividad del presente acuerdo".

Al objeto de dar cumplimiento a dicha prescripción se presenta mediante este Documento el Texto Refundido del Programa de Actuación para el desarrollo de la actuación urbanizadora de la Unidad de Ejecución Única correspondiente al área de Suelo Urbanizable Sectorizado en San Ginés de la Jara, Sector UR(SG) del PGMO de Cartagena.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

1/6/2006

SECRETARIO

II.- CONTENIDO DEL PROGRAMA

De acuerdo con lo que establece el artículo 172.2 de la LSRM, el contenido del Programa que se presenta se define a partir de la precisión de los siguientes extremos:

1.- Promotor.

Promueve el Programa de Actuación la Mercantil "HANSA URBANA, S.A.", (antes GESTION URBANISTICA MEDITERRANEO, S.A.), creada por fusión de la que ostentaba tal nombre de GESTION URBANISTICA MEDITERRANEO, S.A., con la mercantil FINACOM, S.A., mediante la absorción por la primera de la segunda, con disolución sin liquidación de FINACOM, S.A., y traspaso en bloque a título universal de todo su activo y pasivo a GESTION URBANISTICA DEL MEDITERRANEO, S.A.

Tiene su domicilio en Alicante, en la Avenida Locutor Vicente Hipólito, número 39, Distrito Postal 03540.

Forma parte de su objeto, entre otras actividades: la gestión técnica, urbanística y comercial de toda clase de terrenos cualquiera que sea su calificación urbanística; y la promoción, comercialización, administración y venta de viviendas, apartamentos, locales, construcciones deportivas o de ocio, hoteleras, comerciales y de servicios.

La Sociedad fue constituida, con su inicial denominación de GESTION URBANISTICA MEDITERRANEO, S.A., mediante escritura otorgada ante el Notario de Alicante, don José María Iriarte Calvo, el día 3 de Octubre de 1.988, bajo el número 1.832 de protocolo y ampliado su capital social por otras posteriores.

Los Estatutos se adaptaron a la nueva Ley mediante escritura autorizada por el citado Notario señor Iriarte, el 26 de Junio de 1.992, bajo el número 1.432 de protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, en el tomo 1.475, folio 66, hoja A-15.027, inscripción 1ª. Su capital social se ha ampliado por otras posteriores.

DILIGENCIA para el promotor que el presente documento REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 2/06/2006

EL SECRETARIO

1344

La fusión señalada al inicio, se formalizó en escritura ante el Notario de Alicante, don José María Iriarte Calvo, el 14 de Septiembre de 1.995, bajo el número 2.803 de su protocolo. Mediante la misma se cambió la denominación de la sociedad, pasando a denominarse HANSA URBANA, S.A., como ya ha quedado expresado. Inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en el tomo 1.839 general, folio 194, hoja número A-15.027, inscripción 13ª.

Fue ampliado el objeto social, por escritura autorizada por el Notario de Alicante, don José María Iriarte Calvo, el 9 de Julio de 1.996, bajo el número 2.143 de su protocolo.

Fue trasladado el domicilio social, estableciendo el indicado, por escritura autorizada por el Notario de Alicante, don Antonio Ripoll Jaén, el 29 de marzo de 2.001, bajo el número 1.213 de protocolo.

Dispone de C.I.F. con el número A-03402468.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

2.- Relación de propietarios.

De acuerdo con los datos obtenidos en el Registro de la Propiedad, la relación de titulares registrales de las fincas que componen el ámbito de actuación y que se señalan a continuación es la siguiente:

1. Hansa Urbana, S.A., 100% del pleno dominio de las Fincas: 522, 2.170, 2.312, 2.748, 4.584, 6.271, 6.272, 6.671, 7.253, 7.555, 8.515, 8.525, 8.545, 8.624, 11.551, 12.408, 13.088, 4.585, 41.670, 27.095, 4.588 bis, 42.920, 49.477.
2. Hansa Urbana, S.A. e Inversiones Prediales Españolas, S.L., 50% cada una del pleno dominio de las Fincas: 4.586, 4.589, 4.591.
3. Fermín Martínez García e Hijos, S.L., 100% del pleno dominio de la Finca 3.067.
4. Hernández Cruz, Alberto y Hernández Cruz Isabel, 50% cada uno del pleno dominio de la Finca 1.618.
5. Martínez García, José y Frutos Pintado, Asunción, 100% del pleno dominio de la finca 3.066.
6. Metrovacesa, S.A., 100% del pleno dominio de las Fincas: 4.516, 35.606, 37.400.
7. Montemayor del Mar Menor, S.L. en proindiviso con Montemayor del Mar Menor II, S.L., Montemayor del Mar Menor III, S.L., Guadalnorte, S.L. Sociedad Unipersonal, Inverlur 5005, S.A. Sociedad Unipersonal de las Fincas 754 y 6411.
8. Olmos Marín Francisco en proindiviso con Ros Galindo María del Carmen, Ros Martínez Adelia, Olmos Ros Maria del Carmen, Olmos Ros Jose María de la Finca 43.084.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

- 9. Oroval Mediterranea, S.L. 100% del pleno dominio de la Finca 8.592.
- 10. Sixtiana, S.L., 100% del pleno dominio de la Finca 392.

Por otra parte y según los datos facilitados por el Ayuntamiento, la relación de titulares que constan en el Catastro es la siguiente:

- 1. Martínez García Fermín, con domicilio en C/ Maiquez, nº 7, 30366 EL ALGAR (CARTAGENA).
- 2. Pers Calopa Sixto, con domicilio en Ps. Bonanova nº 50, 2º 2, 08017 BARCELONA.
- 3. Martínez García Florentino, con domicilio en C/ Alfonso XII nº 24, 6º, 28014 MADRID.
- 4. Armengol Gomis Alberto, con domicilio en Ps. Bonanova nº 28, 08022 BARCELONA.
- 5. Montero Pérez Pedro, con domicilio en Pd. Yeseras nº 1, 30366 EL ALGAR (CARTAGENA).
- 6. Hernández Cruz Alberto, con domicilio en C/ Boix Morer nº 5,5º D, 28003 MADRID.
- 7. Montero Pérez Juan, con domicilio en C/ Bonanza, 30366 EL ALGAR (CARTAGENA).
- 8. Espusol, S.L., con domicilio en C/ Ruiz de Alarcón nº 25, 5º DC, 28014 MADRID.
- 9. Aljomarsa, S.L., con domicilio en C/ Mayor nº 60, 30390 LA ALJORRA (CARTAGENA).
- 10. Hansa Urbana, S.A., con domicilio en Avda. Locutor Vicente Hipólito nº 39, 03540 ALICANTE.
- 11. Olmos Marín Carmelo, con domicilio en C/ Méndez Núñez nº 1, 1º B, 30360 LA UNION.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

12. Grupo Inmobiliario La Manga, S.A., con domicilio en Gran Vía La Manga nº 2 – Edf. Monterrey 2, 30370 CARTAGENA.
13. López Cerezuela M^a Rosa, con domicilio en C/ Angel Bruna nº 16, 2AS, 30203 CARTAGENA.
14. Olmos Marín Francisco, con domicilio en Avda. de Asturias nº 40 bajo, 30366 EL ALGAR (CARTAGENA).
15. Perez Alcaraz Martín, con domicilio en Plaza Santa Isabel nº 6, Esch.1, 2a.C., 30004 MURCIA.
16. Martínez Parra José, con domicilio en C/ Salitre nº 33, 28012 MADRID.
17. Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con domicilio en C/ Teniente Flomesta nº 3, 30001 MURCIA.
18. Ayuntamiento de Cartagena, con domicilio en C/ Sor Francisca Armendáriz s/n, CARTAGENA.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

SECRETARIO

3.- **Ámbito territorial.**

Como se ha señalado, el ámbito territorial del Programa de Actuación viene determinado, inicialmente, por la Modificación Puntual número 113 del Plan General Municipal de Ordenación, aprobada definitivamente mediante Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 31 de marzo de 2005 que clasificó como suelo urbanizable sectorizado un conjunto de terrenos situados en las proximidades del Monasterio de San Ginés de la Jara, incluyendo el recinto del citado Monasterio, con la denominación de Sector UR (SG).

El ámbito citado linda, por el Norte, con la Zona Marítimo Terrestre del Mar Menor y el PAU del Área PL-1 "Perla de Levante", por el Sur con la autovía MU-312, por el Oeste con la denominada Rambla de las Matildes y por el Este con los terrenos correspondientes al ámbito de la Modificación Puntual número 55 del PGMO de Cartagena, conocida como "Lo Poyo".

No obstante y en la medida en que el Programa de Actuación ha de devenir en el instrumento de gestión de la ordenación pormenorizada establecida definitivamente por el Plan Parcial del Sector SG-1 tramitado simultáneamente, el ámbito definitivo del Programa debe entenderse coincidente con el fijado, para su propia ordenación, en el referido Plan Parcial.

De conformidad con lo anterior, la referencia al ámbito debe establecerse en relación con lo que dispone el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en fecha 23 de marzo de 2006.

En el apartado 1.0.3, correspondiente a la Introducción a la Memoria del señalado documento de Plan Parcial aprobado definitivamente, se recoge lo siguiente:

"Para determinar el ámbito del Plan Parcial se ha tenido en cuenta lo que establece el artículo 101.1.a de la LSRM, a saber:

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/6/2006

SECRETARIO

Artículo 101-1.a. Delimitación de las áreas de suelo urbanizable sectorizado para su desarrollo urbanístico a las que se vincularán los sistemas generales necesarios para su ejecución.

Del mismo modo se ha considerado lo establecido el artículo 33.1 del Reglamento de Planeamiento estatal, aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, cuyo enunciado es el siguiente:

Artículo 33-1. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento. El planeamiento detallado de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales, salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales.

Finalmente y en el mismo sentido, se ha atendido a lo previsto en el artículo 31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto:

Artículo 31-4. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

De acuerdo con las consideraciones legales anteriores, el ámbito del presente Plan Parcial "Novo Carthago" en San Ginés de la Jara comprende los siguientes terrenos:

A efectos de planeamiento:

El suelo del Sector a ordenar pormenorizadamente más los suelos de los Sistemas Generales vinculados, internos y adyacentes o contiguos a la superficie del Sector y que se describen más adelante. El ámbito total, actualizado a partir de la resolución de la Confederación Hidrográfica del Segura, tiene una extensión de 5.673.725 m². El Sector, en sentido estricto, tiene una superficie de 4.355.351 m² y los Sistemas Generales vinculados, internos o contiguos, ocupan 1.318.374 m².

A efectos de su gestión posterior:

Además de las superficies señaladas, formarán parte del instrumento reparcelatorio a formular para la ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial, los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales exteriores adscritos

AGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

sp/ka

a este Sector, que fueron identificados y clasificados como tal en la documentación integrante de la Modificación Puntual número 113 del PGMO de Cartagena.

La citada incorporación, requisito imprescindible para la correcta aplicación a este caso del principio de equidistribución de beneficios y cargas que debe acompañar a todo desarrollo urbanístico, se deriva con nitidez de las previsiones del artículo 71.2 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal, ya citado, cuando establece que:

“...también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.”

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales exteriores adscritos, tiene una extensión de 235.485 m².”

En el mismo sentido, el apartado 1.3.1.1 correspondiente a la Memoria de Ordenación del Plan Parcial concluye que “...el Plan Parcial “Novo Carthago” se proyecta sobre el suelo del Sector a ordenar pormenorizadamente más los suelos de los Sistemas Generales vinculados, internos y adyacentes o contiguos a la superficie del Sector”. Este es el ámbito sobre el que debe manifestar su eficacia el presente Programa de Actuación.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006
El SECRETARIO

4.- Sistema de actuación.

De conformidad con lo que establece el artículo 171 de la LSRM *“corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública”*.

El Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en fecha de 19 de julio de 2005, por el que se aprobaron las Bases de Concurso y Criterios de adjudicación para la selección de Urbanizador dispuso, en su ordinal II, *“que se inicie el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios de la Unidad de Actuación otorgando un plazo de 3 meses para la presentación del programa de actuación conforme a las bases del concurso”*. De la lectura de este texto y del sentido del mismo se deducía que la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Cartagena, había establecido como sistema de actuación el denominado de *Concertación Indirecta*, regulado por lo dispuesto en el artículo 179 de la LSRM.

En el mismo sentido, el texto del Plan Parcial aplicable al sector que nos ocupa, recoge lo siguiente: *“El sistema de actuación aplicable, de acuerdo con las determinaciones introducidas en el Plan General por la Modificación Puntual número 113, será “cualquiera de entre los previstos en el artículo 171 de la LSRM como de iniciativa privada”. Entre todos estos, el Plan Parcial establece como sistema aplicable, con carácter preferente, el denominado como de Concertación Indirecta, cuyo procedimiento básico se regula en el artículo 179 de la LSRM”*.

Los requisitos para iniciar el procedimiento de Concertación Indirecta se fijan en el apartado 1 del artículo 179 de la LSRM, que establece que *“podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio y uso público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema”*.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

Mediante escrito presentado ante el Registro General del Ayuntamiento de Cartagena en fecha de 3 de mayo de 2005, la Mercantil HANSA URBANA, S.A. dio cumplimiento a la condición establecida por la norma referenciada.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006
El SECRETARIO

5.- Estimación de los gastos de urbanización contemplados en el artículo 160 de la Ley del Suelo.

El apartado b) de la Base Quinta del Concurso, recogiendo lo dispuesto en el artículo 172.2.c) de la LSRM, dispuso que dentro de los contenidos del Programa de Actuación había de contemplarse una *“estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional del Suelo”*.

El citado artículo 160.1 de la LSRM, a su vez, determina lo siguiente:

“1. A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) Redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes”.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

2/06/2000

Con objeto de cumplimentar, de la forma más detallada posible, el mandato legal, acompaña al presente documento de Programa un anteproyecto de urbanización correspondiente al ámbito territorial del mismo, donde se relacionan los importes a que ascienden los gastos previstos para los capítulos a), b) y c) del número 1 del artículo transcrito, describiendo las obras que justifican los mismos con la precisión propia de un documento con carácter de anteproyecto. Importa destacar, igualmente, que el anteproyecto citado y, consiguientemente, la valoración de las obras que contempla, se realizaron sobre la base del documento de Plan Parcial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, por lo que el Proyecto de Urbanización que se presente por el Urbanizador habrá de sufrir las modificaciones que requiera el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente y las derivadas de las mayores precisiones que este tipo de instrumento de gestión exige.

En el mismo sentido y por estar los sistemas generales vinculados, internos y adyacentes o contiguos, comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial, los gastos de urbanización se extenderán a los derivados de la ejecución de estos sistemas generales, tal y como resultan de la aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento de desarrollo, y con el coste que resulte del oportuno Proyecto de Urbanización.

En conclusión: el coste de las obras correspondientes a la ejecución de las vías públicas, la ejecución de los servicios urbanos y la ejecución de los espacios libres públicos se estima provisionalmente en la cantidad de 120.725.999,94 euros (ciento veinte millones setecientos veinticinco mil novecientos noventa y nueve euros con noventa y cuatro céntimos) [Presupuesto Ejecución Contrata incluyendo IVA], desglosados como sigue:

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

M. G. Red



	P.E.M.	P.E.C.
DEMOLICIONES Y DERRIBOS	397.065,57 €	484.420,00 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	21.534.657,94 €	26.272.282,69 €
RED DE AGUA POTABLE	5.498.316,79 €	6.707.946,48 €
RED DE SANEAMIENTO	2.435.303,02 €	2.971.069,68 €
RED DE PLUVIALES	3.591.641,96 €	4.381.803,19 €
REDES ELÉCTRICAS	6.791.204,07 €	8.285.268,97 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	3.240.764,32 €	3.953.732,47 €
RED DE TELEFONÍA	1.537.229,96 €	1.875.420,55 €
RED DE GAS	734.972,90 €	896.666,94 €
ESTACIÓN DE BOMBEO - IMPULSIÓN	2.682.105,21 €	3.272.168,36 €
RED DE RIEGO	3.211.310,90 €	3.917.799,30 €
PAVIMENTACIONES	13.254.332,33 €	16.170.285,45 €
MOBILIARIO URBANO (pérgolas, fuentes,...)	1.120.914,63 €	1.367.515,85 €
JARDINERÍA	3.446.607,76 €	4.204.861,47 €
SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL	589.066,12 €	718.660,67 €
SEÑALIZACIÓN VERTICAL	253.790,20 €	309.624,04 €
SEMAFORIZACIÓN	73.770,49 €	90.000,00 €
ESTRUCTURAS	2.944.125,68 €	3.591.833,33 €
OBRAS AUXILIARES (DESVIOS PROVISIONALES,...)	829.597,60 €	1.012.109,07 €
ENCAUZAMIENTOS RAMBLAS - OBRAS HIDRÁULICAS	4.508.196,72 €	5.500.000,00 €
CONEX. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	3.934.426,23 €	4.800.000,00 €
SEGURIDAD Y SALUD LABORAL	1.024.590,16 €	1.250.000,00 €
CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS HASTA RECEPCIÓN	1.672.679,81 €	2.040.669,37 €
	85.306.670,37 €	104.074.137,88 €
Total Presupuesto Ejecución Contrata con IVA		120.725.999,94 €

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 4/06/2006

EL SECRETARIO

En relación con los gastos contemplados en el apartado d), anteriormente transcrito, las estimaciones alcanzan la cifra de 7.824.500,58 euros (siete millones ochocientos veinticuatro mil quinientos euros con cincuenta y ocho céntimos), desglosados como sigue:

CARTOGRAFÍA, ESTUDIO GEOTÉCNICO Y MORFOLÓGICO DEL ÁMBITO	249.451,18 euros
REDACCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN	645.857,52 euros
REDACCIÓN PROYECTOS OBRAS ESPECÍFICAS (Depósitos, puentes, enlace MU 312, ...)	201.597,52 euros
REDACCIÓN PROYECTO PAISAJISMO ZONAS VERDES PÚBLICAS	69.600,00 euros
REDACCIÓN PROYECTOS MEDIOAMBIENTALES (EIA MP, EIA PP, EIA PU, Suelos Contaminados)	341.170,19 euros
REDACCIÓN PROYECTOS DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	110.617,04 euros
REDACCIÓN y TRAMITACIÓN PROYECTOS URBANÍSTICOS - Modificación Puntual, Plan Parcial, y Proyecto de Reparcelación	730.042,23 euros
SONDEOS y PROSPECCIONES ARQUEOLÓGICAS	191.345,48 euros
GASTOS DE NOTARÍA, REGISTROS Y TASAS DIVERSAS	126.984,06 euros
TOTAL FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTOS	2.666.665,21 euros
DIRECTOR DE OBRAS (I.C.C.P.)	282.355,37 euros
ASISTENCIA TÉCNICA + LEGAL + COORD. S+S	4.732.800,00 euros
DIRECC. y SEGUIM. Proy. Paisajista	27.840,00 euros
DIRECC. y SEGUIM. Proy. Medioambiental (L.I.C.)	104.400,00 euros
TOPOGRAFÍA	10.440,00 euros
TOTAL FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	5.157.835,37 euros
TOTAL HONORARIOS ASOCIADOS	7.824.500,58 euros

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

1/06/2006

Los gastos correspondientes al apartado e) del número 1 del artículo 160, transcrito, es decir, los relativos a las indemnizaciones derivadas de situaciones jurídicas concretas, se pueden estimar en la cantidad de 3.480.000 euros (tres millones cuatrocientos ochenta mil euros) incluyendo los impuestos legalmente repercutibles, siempre con carácter provisional y a resultas de conocer con precisión la totalidad de los supuestos indemnizables.

En conclusión: asciende el conjunto de los gastos de urbanización (obras, honorarios e indemnizaciones) anteriormente detallados a la suma de 132.030.500,52 euros (ciento treinta y dos millones treinta mil quinientos euros con cincuenta y dos céntimos), incluyendo el correspondiente IVA.

TOTAL GASTOS OBRAS URBANIZACIÓN	120.725.999,94 euros
TOTAL HONORARIOS ASOCIADOS	7.824.500,58 euros
TOTAL INDEMNIZACIONES PREVISTAS	3.480.000,00 euros
TOTAL GASTOS OBRAS URBANIZACIÓN, HONORARIOS E INDEMNIZACIONES	132.030.500,52 euros

Esta cifra tiene el carácter de estimación provisional, basada en los restringidos datos del anteproyecto de urbanización que se acompaña y en las aproximaciones elaboradas en relación con el resto de los conceptos incluidos en este apartado. Las cantidades definitivas a afrontar por los propietarios serán las que se deriven de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación que resulten finalmente aprobados, incrementadas con las cantidades suplementarias que pudieran ser autorizadas tras la correspondiente aprobación de estos instrumentos de gestión, es decir, incrementadas con las cantidades que pudieran derivarse de decisiones administrativas que impliquen variación en los costes del Programa, adoptadas tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, de acuerdo con lo que contempla el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

6.- Plazos.

Entre las precisiones que debe contener el Programa de Actuación, recoge el apartado 2.d) del artículo 172 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia la relativa a los plazos, con la redacción siguiente:

“d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles”.

En el apartado correspondiente al Plan de Actuación que, de acuerdo con lo estipulado en la letra k) del artículo 106 de la LSRM, forma parte de la Memoria del Plan Parcial del Sector SG-1, de San Ginés de la Jara, se recoge, de forma expresa lo siguiente: *“...de conformidad con lo señalado en el Plan General, a partir de la Modificación Puntual número 113, una vez aprobados definitivamente el presente Plan Parcial y el Programa de Actuación a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores, en el plazo de seis meses, a contar desde esa aprobación, se presentarán los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, para su tramitación por el Ayuntamiento”.*

No obstante, la mercantil HANSA URBANA, S.A. tiene la voluntad de acelerar, en lo posible, la ejecución de las determinaciones del planeamiento para lo que propone acortar a cuatro meses el plazo para la presentación de los proyectos de Reparcelación y Urbanización. Mediante la presentación de este Programa de Actuación, HANSA URBANA, S.A. asume el compromiso de presentar los dos citados instrumentos de gestión en el plazo de los cuatro meses subsiguientes a la adquisición de la condición de Urbanizador, cumplidos los requisitos legales para ello, mediante la firma del correspondiente Convenio.

En relación con las obras de urbanización, en el Plan de Actuación que contiene la Memoria del Plan Parcial del Sector SG-1, se precisa que *“el plazo fijado, para la finalización de las obras de urbanización, se establece en treinta y seis meses, a contar desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en cumplimiento de lo dispuesto en la Modificación Puntual número 113”.*

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

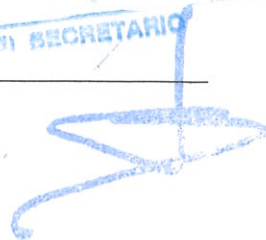
4/06/2006

EL SECRETARIO

La voluntad de HANSA URBANA, S.A. de acelerar la ejecución del planeamiento a que se ha hecho referencia anteriormente, alcanza a las obras de urbanización por lo que, desde la presentación de este Programa de Actuación, HANSA URBANA, S.A. asume el compromiso de ejecutar las obras citadas en el plazo de treinta y tres meses, a pesar de la enorme complejidad de supone la realización de las mismas en un ámbito de las dimensiones del que nos ocupa. Como se señala en el Plan Parcial, el cómputo del plazo citado comenzará a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO



7.- Garantías que aseguran la ejecución de la actuación.

La mercantil HANSA URBANA, S.A. es una empresa de contrastada solvencia, capaz de acometer la realización de la obra urbanizadora que se fundamenta en el Plan Parcial SG-1 de San Ginés de la Jara.

El volumen y las características de la financiación precisa para acometer la actuación que se programa resultará de la concreción de varios elementos, como son la ordenación que definitivamente se apruebe en el Plan Parcial, las particularidades del Proyecto de Urbanización o las operaciones que requieran las Resoluciones de las Autoridades medioambientales. Para determinar la financiación que habrá de aportarse por el Urbanizador, también será preciso concretar el modo de participación del resto de propietarios en el soporte de los gastos de urbanización, bien mediante el pago cuotas de urbanización bien mediante la entrega de solares urbanizados, lo que no tendrá lugar hasta el momento en que se someta a información pública el proyecto de reparcelación, según dispone el número 2 del artículo 188 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

No obstante y sea cual fuere el montante de la financiación que deba afrontar el Urbanizador para desarrollar la actuación que nos ocupa, la mercantil HANSA URBANA, S.A. está en condiciones de garantizar la capacidad necesaria para ello. Como prueba, se acompañan a la presente propuesta de Programa de Actuación tres cartas de solvencia emitidas por las Entidades BANCO POPULAR, BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO y CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO, en fecha de 19 de octubre de 2005 y que acreditan la suficiencia de medios financieros para garantizar la ejecución de la obra urbanizadora del ámbito del Plan Parcial SG-1 y del resto de los compromisos que integran la actuación.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

1/06/2006

8.- Compromiso de prestación de fianza.

El apartado 1 del artículo 162 de la LSRM dispone, al respecto, lo siguiente:

“1. Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al diez por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad”.

En el mismo sentido, el número 1 del artículo 188 de la Ley del Suelo citada, precepto correspondiente al *sistema de concurrencia* pero aplicable, en cuanto a la ejecución de la actuación, al *sistema de concertación indirecta* por expresa remisión del número 3 del artículo 179 de la LSRM, precisa el modo de prestación de las garantías en los siguientes términos:

“1. El adjudicatario del Programa de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir los deberes y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Programa aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció, con derecho, en este caso, a la devolución de las garantías prestadas”.

Es voluntad manifiesta de HANSA URBANA, S.A. respetar escrupulosamente los enunciados de la legislación urbanística vigente, para lo que, dando cumplimiento a lo que establecen las normas transcritas y a lo requerido en el apartado f) de la Base Quinta de las del Concurso, HANSA URBANA, S.A. manifiesta su compromiso de constituir garantía suficiente en cuantía equivalente al diez por ciento de los costes de urbanización que resultan de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación.

A los costes citados habrá que añadir los correspondientes a las medidas derivadas de las Resoluciones dictadas por las Autoridades competentes en materia de Medio Ambiente, como se detallará posteriormente.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

Con carácter provisional y a la espera de la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos de Urbanización y Reparcelación y de los proyectos y medidas correspondientes a adoptar por las autoridades medioambientales, en esta propuesta se ha establecido el coste del Programa en la cantidad de 150.030.500,52 euros (ciento cincuenta millones treinta mil quinientos euros con cincuenta y dos céntimos) incluyendo el correspondiente IVA., como se detalla en otro apartado del mismo. Consiguientemente, el diez por ciento que habrá de ser garantizado por HANSA URBANA asciende a la cifra de 15.003.050,05 euros (quince millones tres mil cincuenta euros con cinco céntimos).

Una vez iniciada la ejecución de la obra urbanizadora, el urbanizador tendrá derecho a solicitar del Ayuntamiento la reducción de la garantía presentada, en proporción a la parte de obra que haya sido ejecutada sobre el total de la misma.

OILIGENCIA, para nacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

El SECRETARIO

2/6/2006

9.- Compromisos complementarios del Urbanizador.

Para el supuesto de resultar seleccionada como Urbanizador encargado de ejecutar la actuación en el ámbito que nos ocupa, la mercantil HANSA URBANA, S.A. asume, con carácter de compromiso complementario y a su exclusiva costa, la realización de los trabajos de restauración del Monasterio de San Ginés de la Jara, en los términos que seguidamente se expresan.

El Monasterio de San Ginés de la Jara, cuyo estado de deterioro es más que evidente, es propiedad de HANSA URBANA, S.A., como resultado de la reciente adquisición de una finca que contiene, en su interior, el recinto del citado Monasterio.

El suelo correspondiente al recinto amurallado sobre el que se sitúa el Monasterio, ha sido calificado como suelo de Sistema General por la Modificación Puntual número 113 del PGMO, estableciendo su Memoria de Ordenación al respecto:

***“Red de equipamientos. SGECC
EQUIPAMIENTO CÍVICO-CULTURAL
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS***

Este espacio corresponde al recinto del Monasterio de San Ginés de la Jara, protegido mediante la figura de “Bien de Interés Cultural” de la Ley de Patrimonio Histórico Cultural.”

Por otra parte, el apartado de Normas Urbanísticas, que se incorpora al Plan General a partir de la Modificación Puntual número 113, se expresa en los siguientes términos:

“SGECC Sistema General Equipamiento Cívico-Cultural

Comprende el suelo correspondiente al recinto del Monasterio de San Ginés de la Jara. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General, para este tipo de usos y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.”

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

1/06/2006

EL SECRETARIO

Respetando las previsiones del PGMCO transcritas, el Plan Parcial SG-1, en su redacción aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local, establece lo siguiente:

En el apartado 1.3.1.1.1.3.1, correspondiente a la Memoria de Ordenación:

“SG-ECC Equipamiento Cívico Cultural “San Ginés de la Jara”.

Superficie de suelo: 67.384 m2.

El Plan General reserva y destina el Monasterio de San Ginés de la Jara a equipamiento dotacional, correspondiente a la red de Sistemas Generales. Dada la consideración de máxima protección del Monasterio de San Ginés, mediante la figura de “Bien de Interés Cultural” de la Ley de Patrimonio Histórico Cultural y su capacidad estructurante, el Plan Parcial “Novo Carthago” le asigna el uso de equipamiento cívico-cultural, de acuerdo con el artículo 3.6.3.1.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General.”

En el apartado 1.4.5.1.3.3, del capítulo de Normas Urbanísticas, correspondiente a las Normas particulares de zona:

“SGECC Equipamiento Cívico Cultural

Parcela mínima: la existente.

Separación a linderos: No se fija expresamente una separación a linderos.

Índice de edificabilidad: 0,25 m2t / m2s

Altura máxima: existente

Ocupación máxima: 25%

Uso Característico:

La prestación de servicios a la población de reunión, recreo, espectáculo y cultura. El área calificada corresponde al Monasterio de San Ginés y su entorno. En todos los casos las condiciones serán las establecidas en la sección 3ª del capítulo sexto de las normas del Plan General.

Usos Compatibles:

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.”

Como se deduce de los instrumentos de planeamiento citados, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la cesión a la Administración

DILIGENCIA para la aprobación que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

actuante del suelo correspondiente al Sistema General de Equipamiento Cívico-Cultural que alberga en su interior los restos del Monasterio de San Gines de la Jara y, consecuentemente, los citados restos, en el estado ruinoso en que se encuentran.

No obstante, HANSA URBANA, S.A. es consciente del excepcional valor que, en el orden emocional que provocan las auténticas señas de identidad, representa para los ciudadanos de Cartagena el Monasterio de San Ginés de la Jara. Por ello entiende que, si bien sus obligaciones legales alcanzan exclusivamente a la cesión del Monasterio en el estado en que se encuentra, debe realizar un esfuerzo inversor suplementario que permita la restauración del inmueble citado y su cesión a la Administración en condiciones de uso público, uso que deberá desarrollarse en la forma en que la propia Administración estime como conveniente.

Para que el compromiso que ahora asume HANSA URBANA, S.A. pueda ser valorado con todo rigor, esta Mercantil ha empezado a dar los pasos necesarios para su cumplimiento, aún antes de acceder a la condición de Urbanizador y como forma de evidenciar la firmeza de su ofrecimiento. Para ello, se encargó a la Empresa ARQUITECTURA, TRABAJOS DE RESTAURACION Y ARQUEOLOGIA, S.L., a través de la persona de su Director, el Arquitecto D. Francisco José Sánchez Medrano, la elaboración de un Proyecto de Restauración del Monasterio de San Ginés de la Jara, proyecto sobre el que la citada empresa ha estado trabajando, en coordinación con los técnicos de la Consejería de Educación y Cultura de la Región de Murcia. Una vez realizada una serie de investigaciones en los campos planimétrico, histórico y constructivo, se ha formalizado una propuesta de intervención que ha obtenido, en tanto que proyecto básico, el visado del Colegio de Arquitectos de Murcia en fecha de 7 de octubre del presente año de 2005.

El citado proyecto básico ha sido presentado, mediante escrito dirigido al Ilmo. Sr. Director General de Cultura cuya copia registrada se acompaña, ante la Consejería de Educación y Cultura, solicitando informe favorable, como requisito necesario para *"poder desarrollar dicha propuesta con las características técnicas, estructurales y de instalaciones adecuadas"*.

La Dirección General de Cultura dictó el pasado 24 de octubre de 2005 Resolución por la que autorizaba el proyecto básico de restauración del Monasterio de San Ginés de la Jara presentado ante la misma el 16 de septiembre de 2005. Se acompaña copia de la Resolución emitida.

En desarrollo del referido proyecto básico de Restauración del Monasterio de San Ginés de la Jara, se ha encargado a ARQUITECTURA, TRABAJOS DE RESTAURACION Y ARQUEOLOGIA, S.L. el Proyecto de Ejecución de dicha intervención que garantiza la rehabilitación y puesta en uso de la totalidad del

AGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO



edificio de acuerdo con lo exigido en el Decreto de designación de HANSA URBANA, S.A. como Urbanizador. La ejecución de dicho Proyecto define, por tanto, el alcance del presente compromiso.

En resumen: HANSA URBANA, S.A. asume el compromiso de restauración del Monasterio de San Ginés de la Jara, de acuerdo con el Proyecto de Ejecución elaborado por la sociedad ARQUITECTURA, TRABAJOS DE RESTAURACION Y ARQUEOLOGIA, S.L. cuyo presupuesto de contrata o licitación asciende a la cantidad de 1.581.632,02 Euros (un millón quinientos ochenta y un mil seiscientos treinta y dos euros con dos céntimos). Este ofrecimiento tiene el carácter de compromiso complementario del Urbanizador y se realizará exclusivamente a su costa. El Proyecto de Ejecución citado, que constituye el marco del compromiso, se acompaña al presente Programa de Actuación.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO



10.- Otros compromisos derivados del planeamiento. Estimación de otros Gastos del Programa de Actuación.

En la Base Quinta de las que rigen el Concurso para la selección de Programa y de Urbanizador se establece que "...los Programas de Actuación que concurren al concurso que se convoque para la selección de urbanizador deberán incluir el compromiso de asumir el cumplimiento de todas las determinaciones derivadas del planeamiento general y de desarrollo aplicables al Sector y, específicamente al haberse constituido como elemento condicionante para la aprobación del planeamiento, de las medidas correctoras y compensadoras impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental, de la Dirección General de Calidad Ambiental, relativa a la Modificación Puntual 113 del Plan General, aprobada en fecha de 20 de enero de 2005, publicada en el BORM nº 17 de 22 de enero de 2005. Igualmente el Programa habrá de asumir el compromiso de dar cumplimiento a las medidas que se deriven de las Declaraciones de Impacto Ambiental relativas al Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización, que habrán de dictarse en el curso de los correspondientes procedimientos de Evaluación impuestos por la Declaración de 20 de enero de 2005, citada".

En cumplimiento de este requisito, se considerará como parte inseparable de la actuación urbanizadora del ámbito del Plan Parcial SG-1 la ejecución de todas las medidas estipuladas por los instrumentos de planeamiento y por las disposiciones dictadas por las Autoridades competentes en materia de medio ambiente. Los gastos que se ocasionen con este motivo serán considerados como gastos de urbanización o gastos del Programa, a todos los efectos y, consecuentemente, deberán ser sufragados por los propietarios o titulares de derechos patrimoniales.

Además de las medidas compensatorias y correctoras que se describen en el apartado B del Anexo de prescripciones técnicas que acompaña la Declaración de Impacto Ambiental relativa a la Modificación Puntual 113 del PGMO, y en el mismo apartado y Anexo de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial Novo Carthago, que habrán de valorarse en el momento oportuno, de acuerdo con los proyectos que apruebe la Autoridad medioambiental y habrán de ejecutarse del modo que en ellos se autorice, la primera de las referidas Declaraciones de Impacto Ambiental dispone la necesidad de realizar un concreto conjunto de operaciones, como consecuencia de la aplicación al ámbito que nos ocupa de las disposiciones del

...que el pre-
sunto documento corresponde al TEXTO
REFUNDIDO aprobado por resolución de
fecha
EL SECRETARIO
1/06/2006

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Estas operaciones que, según lo que dispone la referida Declaración, han de realizarse "con carácter previo a cualquier labor de urbanización" se están llevando ya a la práctica, por impulso de HANSA URBANA, S.A., lo que permitirá adelantar en el tiempo la obra urbanizadora, en beneficio del conjunto de los propietarios. En el momento de presentarse esta propuesta de Programa de Actuación, la situación administrativa de las operaciones citadas, que han dado lugar a la apertura del Expediente 424/05 de la Unidad "Dirección General de Calidad Ambiental", denominado "Estudio de delimitación, inventario detallado y valoración de riesgos derivados de suelos potencialmente contaminados en el ámbito de la Modificación Puntual nº 113 del PGOU de Cartagena", es la siguiente:

1. En fecha de 23 de junio de 2005 se presentó ante la citada Dirección General de Calidad Ambiental escrito adjuntando documento correspondiente a "Metodología del estudio", como documento número uno del "Estudio de delimitación, inventario detallado y valoración de riesgos".
2. Mediante escrito firmado por el Director General de Calidad Ambiental y comunicado a HANSA URBANA, en fecha de 4 de agosto de 2005 se estimó como aceptable y válida la metodología propuesta para la realización del "Estudio".
3. En fecha de 22 de septiembre de 2005 se presentó ante la misma Dirección General el "Documento Final: Informe de investigación detallada. Análisis de riesgos", como documento incluido dentro del tan citado "Estudio".
4. A la espera de que por la Dirección General de Calidad Ambiental se proceda a la validación del anteriormente citado "Documento Final", se ha iniciado la redacción de los proyectos y programas de detalle de las actuaciones necesarias para proceder a la limpieza y recuperación de aquellos emplazamientos identificados con suelos contaminados, que habrán de ser igualmente presentados ante la Dirección General citada, para obtener su aprobación.
5. Las actuaciones que dispongan los proyectos y programas que resulten aprobados, habrán de llevarse a efecto como parte de la obras de urbanización del ámbito.

El hecho de que HANSA URBANA haya promovido la tramitación de los citados instrumentos medioambientales, adelantando unos trabajos imprescindibles para la ejecución de la obra urbanizadora, de acuerdo con lo que dispone la Condición número 4 del Apartado B del Anexo de la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente a la Modificación Puntual 113 del PGMO, pone de manifiesto el

REFUNDIDO aprobado por resolución de
fecha

SECRETARIO

1/06/2006

compromiso de esta mercantil con el desarrollo de la actuación urbanística, posibilitando, de forma evidente, la minoración de los plazos necesarios para la realización de la citada operación urbanizadora.

Asimismo, como se ha señalado, las condiciones que imponga la Declaración de Impacto Ambiental relativa al Proyecto de Urbanización, que habrá de obtenerse igualmente en cumplimiento de lo establecido en la Condición número 7 del Apartado B del Anexo de la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente a la Modificación Puntual 113 del PGMO, habrán de hacerse efectivas en el contexto de la actuación urbanizadora y como parte de la misma, lo que habrá de ser costeado por el conjunto de los propietarios y titulares de derechos patrimoniales.

En el momento en que HANSA URBANA, S.A. debe presentar este Programa y dada la ausencia de proyectos de intervención aprobados por la Autoridad medioambiental, el coste del conjunto de actuaciones necesarias para la implantación de las medidas correctoras y compensadoras requeridas por los Apartados B del Anexo de las Declaraciones de Impacto Ambiental correspondientes a la Modificación Puntual 113 del PGMO y al Plan Parcial Novo Carthago resulta difícilmente predecible, aunque más tarde, en el momento de establecer la estimación sobre los gastos totales del Programa se haya realizado una aproximación al alcance de dicho coste.

Como se ha señalado en el apartado 5 anterior, correspondiente a los capítulos también considerados como gastos de urbanización, las cantidades definitivas a afrontar por los propietarios serán las que se deriven de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación que resulten finalmente aprobados, incrementadas con las cantidades suplementarias que pudieran ser autorizadas tras la correspondiente aprobación de estos instrumentos de gestión.

Teniendo en cuenta el tiempo que ha de transcurrir hasta la aprobación definitiva de los citados Proyectos, es de suponer que en los mismos se recojan gran parte de los gastos derivados de las actuaciones que dispongan las Autoridades urbanísticas y medioambientales. No obstante y dada la complejidad de las actuaciones pendientes, no se debe descartar la existencia de decisiones administrativas que impliquen variación en los costes del Programa, adoptadas tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación. Los gastos derivados de estas decisiones deberán ser afrontados también por los propietarios, de acuerdo con lo que contempla el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

DILIGENCIA. para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

2/06/2006

EL SECRETARIO

11.- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios de suelo.

El artículo 188 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia dispone, en su apartado 4, lo siguiente:

“4. Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atenderán a las determinaciones del planeamiento, del Programa de Actuación y del proyecto de reparcelación...”

En cumplimiento de este mandato legal, el párrafo final de la Base Quinta, de las del Concurso, estipula:

“La propuesta de Programa de Actuación contendrá, conforme a lo establecido en el art. 188 de la Ley Regional del Suelo, una regulación detallada de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, fijando las condiciones y los modos de realizar la retribución mediante cuotas de urbanización o solares urbanizados y la forma y plazos para establecer las garantías para el abono de las mismas, según sea el sistema de retribución al urbanizador por el que opten los propietarios de suelo en su caso”.

En este sentido, mediante este apartado del Programa de Actuación se trataría de complementar y precisar las determinaciones de la LSRM, contenidas fundamentalmente en los artículos 188, 189 y 190, para dotar de un mayor grado de seguridad jurídica el entramado de relaciones entre el urbanizador adjudicatario de la actuación y los propietarios y titulares de derechos patrimoniales en la misma.

Las reglas que han de regir las citadas relaciones son las siguientes:

Primera.- El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la actuación urbanizadora. Éstos le serán compensados por los propietarios mediante retribución en terrenos edificables o en metálico.

Segunda.- Los propietarios participarán en la actuación mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

su licencia para todo el presente documento con el texto REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

El SECRETARIO

1/06/2006

1.^a Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de los gastos de urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el planeamiento y el Programa de Actuación.

2.^a Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

Tercera.- Los propietarios que expresamente declinen participar en la actuación, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

Cuarta.- Los propietarios podrán ejercer los siguientes derechos:

- a) Expresar su voluntad de retribuir en metálico la labor del urbanizador, mediante comunicación fehaciente que deberá dirigirse al Ayuntamiento y al urbanizador durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación. La citada comunicación deberá ir acompañada de las garantías, reales o financieras, suficientes para asegurar la retribución al urbanizador del importe de las cuotas a las que deba hacer frente el propietario, de acuerdo con el porcentaje que representen sus derechos respecto del total de la actuación. Este importe deberá incluir la cifra correspondiente al I.V.A.
- b) Recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir.
- c) Someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos de urbanización y reparcelación y, en general, para el desarrollo de la actuación, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.
- d) Exigir que el urbanizador ejecute la actuación con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante la supervise en los términos previstos por la Ley.
- e) Manifiestar su parecer respecto de la cuantía de los gastos de urbanización, tanto durante el periodo de información pública correspondiente a la tramitación del Proyecto de Reparcelación, como durante los procedimientos de aprobación separada de cuotas de urbanización o variaciones de los gastos de urbanización. En ambos casos, la resolución de las discrepancias, si las hubiere, corresponderá al Ayuntamiento.

DILIGENCIA, para constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 12/06/2006

EL SECRETARIO

Quinta.- El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación y ser oído antes de la aprobación definitiva de ambos instrumentos.

b) Proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas no contempladas en el Programa de Actuación.

c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en los terrenos sometidos a la actuación urbanizadora hasta que, una vez aprobado el Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela de forma simultánea, al menos, a su edificación. En este supuesto, se establecerán mecanismos que permitan garantizar la coordinación de las obras de urbanización y edificación y la reparación de los desperfectos que se puedan ocasionar, por las obras de edificación, en la urbanización ya ejecutada.

d) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

f) Ceder total o parcialmente la condición de urbanizador en favor de tercero que se subrogue en sus deberes, previa autorización del Ayuntamiento.

g) Solicitar la resolución de la adjudicación, con las indemnizaciones que procedan, cuando se altere en más de un veinte por ciento el coste de los compromisos y deberes que haya asumido, como consecuencia de decisiones de la Administración. Si la alteración no alcanza el veinte por ciento citado, tendrá derecho a ser compensado por las diferencias producidas.

Sexta.- El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, para el supuesto en que resulte de aplicación la modalidad de cesión de solares, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle de esta forma, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución.

b) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

PRESENCIA, para indicar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

1/06/2006

SECRETARIO

c) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que constituyan el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Séptima.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006
— EL SECRETARIO

12.- Retribución al urbanizador mediante la cesión de solares.

De conformidad con las posibilidades contenidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la mercantil HANSA URBANA, S.A. opta por instrumentar la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación, sin perjuicio de las facultades que el número 6 del artículo 189 de la citada Ley otorga a los propietarios de suelo incluidos en la unidad de actuación para optar por el abono en metálico de la citada retribución.

Así, los propietarios podrán contribuir proporcionadamente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno y recibiendo a cambio, en los términos que se establezcan, de forma definitiva, en el Proyecto de Reparcelación, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

Pese a la ausencia en la LSRM de un criterio específico a la hora de determinar, concretamente, la superficie de terrenos edificables que corresponde recibir al urbanizador por la realización de su labor urbanizadora, parece razonable establecer la relación entre el precio del suelo y los gastos del Programa, como método apropiado para obtener, en porcentaje de aprovechamientos homogeneizados o, de forma más precisa, en solares susceptibles de acoger un determinado porcentaje de aprovechamientos homogeneizados, la retribución del Urbanizador. De esta forma, una vez obtenido el coste de la labor urbanizadora por metro cuadrado de suelo bruto susceptible de generar aprovechamiento y conociendo el precio de éste, podremos establecer el porcentaje que suponen los gastos del Programa sobre el precio del suelo, porcentaje que habrá de resultar equivalente al de los aprovechamientos homogeneizados que deba entregar al urbanizador el propietario acogido a este régimen de retribución.

A continuación se procede a determinar, de forma provisional, los parámetros correspondientes a los gastos del Programa y al valor del suelo bruto para, de esta manera, determinar el porcentaje de aprovechamientos que constituye la retribución del Urbanizador.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

12.1.- Estimación de los gastos del Programa.

El artículo 80 de la LSRM establece lo siguiente:

“Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

...//...

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.”

Queda claro, por tanto, el alcance de los gastos que deben ser sufragados por los propietarios y que pasamos a precisar en los términos que siguen.

De acuerdo con las estimaciones realizadas en el número 5 de la presente propuesta de Programa, los gastos de urbanización (obras, honorarios e indemnizaciones) que allí se detallan, con el carácter provisional que se señaló, ascienden a la suma de 132.030.500,52 euros (ciento treinta y dos millones treinta mil quinientos euros con cincuenta y dos céntimos), incluyendo el correspondiente IVA.

Sin embargo, con este capítulo no se agotan los gastos a los que se debe hacer frente para llevar a efecto la actuación urbanizadora de acuerdo con las determinaciones del planeamiento aplicable. En este sentido y como anteriormente se ha razonado, los gastos del Programa que han de ser sufragados por los propietarios y titulares de derechos patrimoniales deben incluir los relativos a otros compromisos derivados del planeamiento que ya se han descrito en el número 10 de esta propuesta de Programa de Actuación.

En el momento de presentarse a trámite este Programa, no se ha producido la validación del “Documento Final: Informe de investigación detallada” al que se hizo referencia en el subapartado 4 del número 10 citado, por parte de la Autoridad medioambiental. Consiguientemente, no ha resultado posible finalizar la elaboración de los proyectos y programas de detalle de las actuaciones necesarias para la limpieza y recuperación de los suelos contaminados que fueron impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente a la Modificación Puntual número 113 del PGMO. Como ya se ha señalado, tampoco se conoce con precisión el carácter y el alcance del resto de las medidas

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 4/06/2006

EL SECRETARIO

correctoras y compensadoras apuntadas en el Apartado B del Anexo de la Declaración de Impacto Ambiental aludida. Resulta, por tanto, extraordinariamente difícil realizar una estimación de los costes que habrán de derivarse de las actuaciones citadas, máxime si tenemos en cuenta que las relativas a la limpieza y recuperación de suelos contaminados, han de elaborarse y aprobarse a la luz del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, ya citado en el número 10 de esta propuesta que, por su novedad, no permite establecer hipótesis basadas en la valoración de las consecuencias económicas de su aplicación a situaciones similares.

A pesar de ello, de los trabajos avanzados para la elaboración de los proyectos de estas actuaciones podemos presumir que el importe de las mismas no será menor que la cantidad de 18.000.000 euros (dieciocho millones de euros) incluyendo el IVA correspondiente, cantidad que habrá que añadir a la de los gastos de urbanización que se han detallado con anterioridad para realizar el cálculo relativo a la retribución del urbanizador.

No obstante, si como consecuencia de las decisiones de las autoridades medioambientales, imposibles de prever en estos momentos, esta cantidad resultara superada con posterioridad a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, el incremento se saldaría por los propietarios mediante compensaciones en metálico, de conformidad con lo que dispone el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la Ley del Suelo que transcribimos:

“Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico.”

De su simple lectura se deduce que la aplicación de este precepto se debe hacer extensiva, también, a cualquier otra variación en los gastos de urbanización, posterior a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, motivada por decisiones de la Administración.

En resumen: a salvo de las circunstancias recogidas en los párrafos anteriores, el conjunto de los gastos previstos para la ejecución del Programa (obras de urbanización + honorarios + indemnizaciones + medidas de carácter medioambiental) asciende a la cantidad de 150.030.500,52 euros (ciento cincuenta millones treinta mil quinientos euros con cincuenta y dos céntimos).

DILIGENCIA. para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

16/09/2006
El SECRETARIO

TOTAL GASTOS OBRAS URBANIZACIÓN	120.725.999,94 euros
TOTAL HONORARIOS ASOCIADOS	7.824.500,58 euros
TOTAL INDEMNIZACIONES PREVISTAS	3.480.000,00 euros
TOTAL GASTOS OBRAS URBANIZACIÓN, HONORARIOS E INDEMNIZACIONES	132.030.500,52 euros
TOTAL MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL	18.000.000,00 euros
ESTIMACIÓN GASTOS TOTALES DEL PROGRAMA	150.030.500,52 euros

12.2.- Determinación del precio del suelo.

En relación con la valoración del suelo, para un supuesto de suelo urbanizable sectorizado como el que nos ocupa, los párrafos segundo y tercero del número 1 del artículo 27 de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en su redacción dada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, disponen lo siguiente:

“En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.”

Ahora bien, el denominado “método residual dinámico”, recogido en el Anexo IV de la Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, contiene un elevado número de datos que han de manejarse sobre la base de hipótesis difícilmente contrastables, lo que introduce un alto índice de subjetividad en el cálculo que no garantiza, ni mínimamente, el rigor del resultado, al menos para el ámbito que nos ocupa.

Para constatar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

Por otra parte, el espíritu de esta Ley Estatal se orienta a acercar, lo máximo posible, la valoración del suelo al valor real de mercado. En este sentido, dice el número 3 de la Exposición de Motivos:

“En lo que concierne a los criterios de valoración del suelo, la Ley ha optado por establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, renunciando así formalmente a toda clase de fórmulas artificiosas que, con mayor o menor fundamento aparente, contradicen esa realidad y constituyen una fuente interminable de conflictos, proyectando una sombra de injusticia que resta credibilidad a la Administración y contribuye a deslegitimar su actuación.

Se elimina así la actual dualidad de valores, inicial y urbanístico, a la que habían quedado ya reducidos los cuatro valores diferentes que estableció en su día la versión primera de la Ley del Suelo, de forma que, a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria. A partir de este principio básico, la Ley se limita a establecer el método aplicable para la determinación de ese valor, en función, claro está, de la clase de suelo y, en consecuencia, del régimen jurídico aplicable al mismo y de sus características concretas.”

De conformidad con este objetivo de la Ley y para determinar el valor del precio del suelo de la forma menos lesiva para los intereses de los actuales propietarios, parece más adecuado acudir directamente al precio actual de mercado, abandonando fórmulas artificiosas de “métodos residuales”, sobre todo cuando resulta perfectamente constatable este precio de mercado por existir transacciones recientemente realizadas, incluso por la mercantil que presenta esta propuesta, cuyas circunstancias se recogen en documento público. Cualquier otra fórmula legal aplicable resultaría distorsionada por el reciente cambio de clasificación operado por la Modificación Puntual número 113 del PGMO, perjudicando notablemente las expectativas de los propietarios acogidos a esta modalidad de abono en suelo de la retribución de la labor urbanizadora.

De acuerdo con este razonamiento podemos fijar el precio del suelo bruto, del ámbito del Programa de Actuación, en la cantidad de 80 €. (Ochenta Euros) por cada metro cuadrado. Indudablemente se trata de un precio que puede ser considerado como medio, teniendo en cuenta los datos disponibles sobre las transacciones más recientemente realizadas.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

12.3.- Porcentaje de retribución al urbanizador.

Determinado el coste total del Programa, conocido el ámbito sobre el que van a realizarse las obras de urbanización, con su complemento de carácter medioambiental y estimado el valor del suelo, resulta sencillo establecer el porcentaje que supone el coste del Programa por metro cuadrado de suelo, respecto del valor del metro cuadrado de suelo, siempre en términos de suelo bruto. Como se ha precisado, el citado porcentaje habrá de resultar equivalente al porcentaje de aprovechamientos homogeneizados que deberá ceder el propietario al urbanizador, respecto de los que le tocaría recibir si abonara los costes del Programa en metálico. Lo anterior se entenderá con la salvedad de la variación que represente el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cartagena, cuyos costes de urbanización deberán ser soportados por el resto de los propietarios en función del aprovechamiento urbanístico que les sea adjudicado en el Proyecto de Reparcelación.

El detalle de la operación es el siguiente suponiendo que se produzca la sustitución íntegra del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento por su equivalente económico:

A.	Estimación Gastos Totales del Programa	150.030.501 euros
B.	Superficie generadora aprovechamientos (según Plan Parcial Aprobación Definitiva)	5.686.945 m2
A. / B.	Costes del programa por m2 bruto generador de aprovechamientos	26,38 euros / m2 bruto gen. aprov.
C.	Valor de mercado del metro cuadrado de suelo bruto	80 euros / m2 bruto
(A/B)/C	Porcentaje del coste del programa sobre el valor del suelo	32,98%

Consecuentemente y con carácter provisional, a la espera de lo que definitivamente se derive de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación que se aprueben, se establece que el urbanizador deberá recibir solares urbanizados suficientes para materializar el 32,98% de los aprovechamientos homogeneizados que habrían de corresponder a cada propietario acogido a esta modalidad de retribución, si hubiera satisfecho en metálico el importe su cuota parte del coste del Programa.

En caso de que no se produzca la sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita por su equivalente económico, los costes de urbanización correspondientes al aprovechamiento cedido al Ayuntamiento

DILIGENCIA, para constatar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

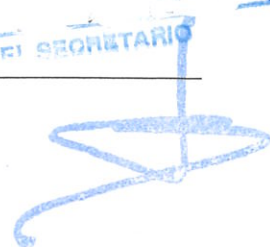
EL SECRETARIO

1/6/2006

recaerán sobre el resto de los propietarios de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con su porcentaje final de participación, incrementándose por tanto el porcentaje de retribución del Urbanizador.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO



13.- Retribución al urbanizador mediante pago en metálico.

13.1.- Determinación de la cuantía de la retribución.

Alternativamente y de forma subsidiaria en relación con la opción anterior, consistente en instrumentar la retribución del Urbanizador mediante parte de los solares resultantes de la actuación, los propietarios podrán contribuir a sufragar los gastos de urbanización descritos en metálico, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda recibir.

Las cuotas a abonar se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación y en la cuenta de liquidación provisional. Esta deuda se garantizará, por cada propietario, de conformidad con las disposiciones que, al respecto, establece la LSRM.

De acuerdo con lo prevenido en el artículo 189.6 de la LSRM, esta opción deberá ejercitarse expresamente, por los propietarios que lo deseen, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, mediante comunicación fehaciente que deberá dirigirse al Ayuntamiento y al urbanizador durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación. La citada comunicación deberá ir acompañada de las garantías, financieras o reales, suficientes para asegurar la retribución al urbanizador del importe de las cuotas a las que deba hacer frente el propietario, incluido el IVA correspondiente, de acuerdo con el porcentaje que representen sus derechos respecto del total de la actuación.

En caso de que no se produzca el ejercicio de la opción citada, se entenderá que el propietario opta por instrumentar el pago al Urbanizador mediante la entrega de parte de los terrenos urbanizados que deberían adjudicársele, de acuerdo con la proporción establecida en el epígrafe correspondiente de esta Proposición.

Los gastos del Programa, a sufragar por los titulares de derechos en la unidad de actuación, son equivalentes a los que se han expuesto en el número 12 anterior, en el subapartado 12.1 titulado "Estimación de los gastos del Programa", ascendiendo a la cantidad de 150.030.500,52 euros (ciento cincuenta millones treinta mil quinientos euros con cincuenta y dos céntimos), cantidad que incluye el IVA correspondiente.

No obstante y como se señaló en el apartado citado, estas cifras tienen un carácter provisional, debiendo concretarse las mismas a partir de lo que establezcan los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

1/06/2006

EL SECRETARIO

También será de aplicación, respecto de la variación de los costes del Programa debido a la adopción de medidas, urbanísticas o medioambientales, adoptadas con posterioridad a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, lo dispuesto en el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM.

Por tanto, con el carácter provisional que se ha señalado y teniendo en cuenta el aprovechamiento del Sector, suponiendo que se produzca la sustitución íntegra del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento por su equivalente económico la repercusión de los gastos de Programa por unidad de aprovechamiento, homogeneizado de acuerdo con los coeficientes establecidos por el planeamiento, es la siguiente:

	Aprovechamiento resultante	Coeficientes de homogeneización propuestos Plan Parcial	Unidades de aprovechamiento homogeneizado (UAs)
Residencial	661.107 m2 edificables	1,00	661.107 UAs
Turístico - Residencial	176.295 m2 edificables	0,60	105.777 UAs
Comercial	37.074 m2 edificables	0,75	27.805 UAs
Equipamiento Privado Golf	7.000 m2 edificables	0,30	2.100 UAs
Estimación Gastos Totales del Programa			150.030.500,52 euros
Aprovechamiento total (en Unidades de Aprovechamiento Homogeneizado)			796.790 UAs
Coste de programa por Unidad de aprovechamiento homogeneizado			188,29 euros / UA

En caso de que no se produzca la sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita por su equivalente económico, los costes de urbanización correspondientes al aprovechamiento cedido al Ayuntamiento recaerán sobre el resto de los propietarios de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con su porcentaje final de participación, incrementándose la repercusión por unidad de aprovechamiento homogeneizado.

A partir de la cifra que resulte se podrá determinar la cantidad que debe abonar cada titular de derechos de aprovechamiento urbanístico para hacer frente a los gastos de urbanización, cantidad que debe figurar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y en la cuenta de liquidación provisional que le acompaña.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha

EL SECRETARIO

13.2.- Reglas para el abono de la retribución.

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por el Ayuntamiento.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes. Transcurrido éste podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que hubiera lugar en caso de excesos de adjudicación en favor del propietario.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Las cuotas de urbanización se abonarán mensualmente por los propietarios, de acuerdo con el importe correspondiente a las certificaciones relativas a la obra que se haya ejecutado, previa aprobación de las cantidades por el Ayuntamiento.

El abono de estas cuotas tiene el concepto de pago a cuenta. Para que pueda producirse, el urbanizador presentará al Ayuntamiento los datos sobre las certificaciones suscritas por el director de las obras y sobre el importe de las cuotas que corresponda abonar a cada propietario. El Ayuntamiento aprobará las citadas cuotas en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual podrá entenderse producida ésta por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas.

El presente documento corresponde al TEXTO
REFUNDIDO aprobado por resolución de
fecha

1/06/2006

EL SECRETARIO

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la garantía correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

EL SECRETARIO

14.- Criterios complementarios para la Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse a los criterios que, con carácter general, establece el artículo 175 de la LSRM.

No obstante, los criterios señalados se complementarán con los que se relacionan a continuación:

1. Los aprovechamientos de uso lucrativo privado de que dispone la unidad de actuación se reconocerán, a los diferentes titulares de derechos, en los diferentes usos, en proporción directa a las cuotas de participación de cada uno de ellos en la citada unidad de actuación.

2. No procederá aquella distribución proporcional en el supuesto del uso de equipamiento privado, vinculado al suelo destinado a la práctica del golf, cuya adjudicación se realizará a un solo propietario que habrá de garantizar la construcción y el funcionamiento de la instalación por un periodo mínimo de cinco años.

3. Los derechos correspondientes a los propietarios de parcelas iniciales y al Urbanizador procurarán agruparse, produciéndose en la medida de lo posible la adjudicación de parcelas resultantes independientes para cada uno de ellos.

Además de a los criterios señalados, los aprovechamientos a adjudicar estarán sujetos a las siguientes reglas de valoración y vinculación específica:

a). A los aprovechamientos, según los diferentes usos, les serán de aplicación los coeficientes de homogeneización establecidos por el Plan Parcial, o, en su caso, por el Proyecto de Reparcelación.

b). Los desequilibrios en las adjudicaciones, por exceso o defecto sobre los derechos que correspondan a los titulares de derechos de aprovechamiento o al Urbanizador, así como las indemnizaciones en metálico sustitutorias de la adjudicación en terrenos, se valorarán de conformidad con los precios unitarios

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

SECRETARIO



establecidos en el Programa para el suelo y para el coste de la actuación urbanizadora.

En Cartagena, a 4 de mayo de 2006.

DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento corresponde al TEXTO REFUNDIDO aprobado por resolución de fecha 1/06/2006

El SECRETARIO

