

TEXTO REFUNDIDO (1/3) → Entregado 10/11/2015

- ✓ ○ RECTIFICADO EN PLANO P-03 → apart. 5 P. de A.
- { CONSIDERACIONES YA → apart. 9
EXPUESTAS EN EL DOC → apart. 11
QUE ESTUVO EN INF. PÚBLICA → apart. 12
(DOC. de 20.MAYO.2015 y otros)
- FALTA FIRMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN UNIDAD DE ACTUACION SCP2.4

AJUSTADO A LAS CONDICIONES DE ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DE JGL DE 05.12.2014

CABO DE PALOS - CARTAGENA

PROMOTOR: CERTAIN, S.L.

REDACTOR: CMMP ARQUITECTOS

MURCIA, MAYO 2015

ÍNDICE

MEMORIA.-

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
4. JUSTIFICACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
5. IDENTIFICACION DEL PROMOTOR.
6. JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.
7. ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION.
8. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
9. PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCION DE INVERSIONES
10. GARANTÍAS ASEGURADORAS DE LA ACTUACION.
11. COMPROMISO DE PRESTACION DE AVAL O FIANZA.
12. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.
13. CONCLUSION.

RELACIÓN DE PLANOS.-

ANEXOS.-

- ANEXO 1.- ACUERDO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO Y BASES DEL CONCURSO.
- ANEXO 2.- ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD.
- ANEXO 3.- ESCRITURA DE ACUERDOS SOCIALES.
- ANEXO 4.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS CON IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y DOCUMENTACIÓN REGISTRAL Y CATASTAL.
- ANEXO 5.- RELACIÓN DE PROPIEDADES AGRUPADOS POR PROPIETARIO.
- ANEXO 6.-GARANTIAS ASEGURADORAS DE LA EJECUCIÓN, COMPROMISOS Y AVALES.

MEMORIA.-

1.- ANTECEDENTES.

El Centro Comercial "Las Dunas" se ejecutó mediante una actuación puntual al amparo de una declaración de utilidad pública o interés social en un suelo entonces clasificado como urbanizable no programado (Sector CP-2). Tras la autorización de la Administración regional, dicho proyecto obtuvo licencia municipal de obras el 3 de mayo de 1991.

La urbanización se gestionó en su totalidad, de manera que se le cedieron al Ayuntamiento de Cartagena los viales y espacios libres correspondientes, pasando a ser de uso y dominio público, habiendo sido escriturados a favor del Ayuntamiento de Cartagena.

Así mismo se le cedió la titularidad de dos locales ya terminados, actualmente destinados a servicios sociales, que también se registraron con fecha 7 de febrero de 1992, de conformidad con el convenio suscrito con el Ayuntamiento en fecha 6 de septiembre de 1990 y que figura en una de las condiciones impuestas por el Ayuntamiento en la concesión de la licencia de obras.

Posteriormente, con fecha 28 de junio de 2002 el Pleno del Ayuntamiento de Cartagena adopta el Acuerdo de incorporación de los terrenos al proceso urbanizador a solicitud de algunos de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del PAU. Tras su tramitación municipal, con fecha 19 de septiembre de 2005 la Comunidad Autónoma aprueba definitivamente el PAU.

El Plan Parcial del Sector CP2 fue aprobado inicialmente con fecha 27 de julio de 2004 y definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena con fecha 18 de julio de 2006.

En este Plan Parcial, el Centro Comercial "Las Dunas" queda enclavado en la Unidad de Actuación nº 4, sin embargo contempla un cambio de uso de una parte importante de los edificios existentes construidos con uso comercial a hotelero, sin recoger en sus determinaciones las indemnizaciones necesarias por las demoliciones consecuencia de su inadecuación al nuevo uso.

Al mismo tiempo, en la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, esta situación irregular subsiste, ya que estos terrenos ordenados al amparo de licencia, gestionados y edificados, con explotaciones correspondientes a su uso comercial en parte de los mismos, no se incorporan al suelo urbano consolidado

sino que se les mantiene en una clasificación de suelo urbanizable sectorizado integrándolo como Unidad de Actuación nº 4 del Sector CP2, del que debiera haber sido segregado y calificado como urbano directo.

Por ello se presentó una alegación en el periodo de exposición pública de la Revisión del PGOU de Cartagena, tras su aprobación inicial. En dicha alegación se solicitó la regularización de la situación del Centro Comercial "Las Dunas", reconociendo el carácter urbano de estos suelos, segregándolos del ámbito del Plan Parcial, pasando a ser clasificados como suelo urbano directo al disponer de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por consolidación de la edificación, y así mismo, se mantenga el uso comercial acorde con el ya existente.

Esta alegación fue estimada parcialmente en el sentido de cambiar la ordenanza aplicable al Centro Comercial "Las Dunas", pasando a ser de uso comercial. Y así quedó recogido en la aprobación provisional de la Revisión del PGOU de Cartagena, y por tanto tras la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Cartagena, la situación jurídica del Centro Comercial "Las Dunas" enclavado en la Unidad de Actuación nº 4 del Plan Parcial CP2 queda de la siguiente manera: se trata de un suelo urbanizable con planeamiento aprobado definitivamente que para obtener la condición de solar requiere de un desarrollo urbanístico vía Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

Con fecha 8 de Mayo de 2013, D. José García Fernández en representación de la mercantil "Certain, S.L." como propietaria de más del 25% de la superficie de la Unidad de Actuación solicitó la aplicación del sistema de concertación indirecta para la gestión de la Unidad de Actuación SCP2.4 (antigua UA 4 del Plan Parcial Sector CP2) de Cabo de Palos (Cartagena). En la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 25 de octubre de 2013, se adoptó Acuerdo de iniciar procedimiento de promoción de la concurrencia entre los propietarios de la Unidad de Actuación para la adjudicación del concurso tendente a obtener la condición de urbanizador, aprobando las bases del concurso, notificando individualmente dichas bases y dicho acuerdo a cada uno de los propietarios de la Unidad, procediendo en lo demás según dispone el art. 179 del Decreto Legislativo, 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM). Dicha acuerdo fue notificado a la mercantil Certain, S.L. con fecha 18 de Diciembre de 2013. (Anexo nº1)

2. OBJETO.

Es objeto del presente documento la redacción del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación SCP2.4 (antigua UA 4 del Plan Parcial Sector CP2) de Cabo de Palos (Cartagena), de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Decreto Legislativo, 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM).

El Programa de Actuación como instrumento de gestión urbanística tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de esta actuación bajo el sistema de Concertación Indirecta, con el contenido y las determinaciones que se establecen en el artículo 172 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

3. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

El planeamiento de rango superior que delimita el ámbito de la Unidad de Actuación SCP4 2 y que establece sus condiciones básicas, es la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 2011 por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, si bien, dicha aprobación se otorgó a reserva de subsanación de las deficiencias apuntadas en su antecedente vigésimo tercero, siendo subsanadas y produciéndose por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha 17 de julio de 2012, la toma de conocimiento del Texto Refundido de la Revisión del P.G.M.O. de Cartagena, (BORM 27 de julio de 2012) del que trae causa este documento.

Los terrenos en donde se desarrolla esta Unidad de Actuación se encuentran ubicados en la zona del núcleo urbano de Cabo de Palos Murcia situada entre la Autovía de La Manga y la carretera de Cabo de Palos, en el término municipal de Cartagena.

Los datos de superficie y edificabilidad de la Unidad de Actuación SCP2 4 son las recogidas en el Plan General Municipal de Ordenación y son los siguientes:

SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS UA SCP2 4	TOTAL
Usos Privados	16.181,59 m ² s
Usos Públicos Locales	5.179,05 m ² s
Viarío (y S.G. vinculados)	7.769,10 m ² s
S.G. adscritos	1.030,93 m ² s
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION SCP2	30.160,67 m²s
Aprov. unitario (m²t/m²s)	0,350
APROVECHAMIENTO	10.554,80 m²t

Se trata de terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación SCP2 4 y la zonificación que el P.G.M.O. de Cartagena que establece para esta Unidad de Actuación en su ficha es la siguiente:

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	 urbanismo	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN CARTAGENA
--	--	---

Ficha de unidad de actuación

SCP2 4

Superficies y aprovechamientos	Usos privados	16.181,59	Aprovechamiento	10.554,80
	Usos públicos locales	5.179,05	Aprov. unitario	0,350
	Viarío (y S.G. vinculados)	7.769,10	Ocupación lucrativa	53,65%
	S.G. adscritos	1.030,93	Ocupación * Aprov.unif.	0,188
	Total unidad	30.180,67		

Usos públicos	Norma	Superficie
	L	5.179,05

Usos privados	Norma	Superficie	IE	Edificabilidad		TOTAL
				por índice	por fondo	
	S	43,61	-			
	T.E2(0,6009)	12.429,14	0,601	7,468,67		7.468,67
	Tc.E2(0,8321)	3.708,65	0,832	3.088,13		3.088,13

Observaciones Antigua U.A. 4 del Plan Parcial Sector CP2 de Cabo de Palos
Adscritos 1030,93 m² del SGEL.116.2

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN	VERSIÓN 2012.1	SCP2.4
------------------------------	-------------------	--------

4. JUSTIFICACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de este Programa es la definida y delimitada en la Revisión del PGM de Cartagena como Unidad de Actuación **SCP2.4**, cuya superficie sujeta a transformación es de **TREINTA MIL CIENTO SESENTA METROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS (30.160,67 m²)** de los cuales, tiene adscritos 1.030,93 m² del Sistema General de Espacios Libres 116.2, estando en la actualidad ocupada por las edificaciones del Centro Comercial Las Dunas, y tiene asignado un aprovechamiento unitario de 0,350 m²/m², con lo que le corresponde un aprovechamiento de 10.554,80 m²t.

Las características y magnitudes básicas de esta Unidad de Actuación son las recogidas en el Plan General Municipal de Ordenación y descritas a continuación:

UNIDAD DE ACTUACION SCP2 4						
		SUPERFICIE	PARCELA	IND. EDIFICAB.	EDIFIC. POR INDICE	TOTAL
PRIVADO						
Uso privado (Servicio)	S	43,61 m ²	S	---		
Uso privado	T.E2	12.429,14 m ²	T.E2	0,601	7.468,67	7.468,67
Uso privado	Tc.E2	3.708,85 m ²	Tc.E2	0,832	3.086,13	3.086,13
TOTAL PRIVADO		16.181,59 m²	TOTAL			10.554,80
PÚBLICO						
Uso publico local	L	5.179,05 m ²				
Viarío (y S.G. vinculados)	SGCO	7.769,10 m ²				
S.G. Adscritos	SGEL 116.2	1.030,93 m ²				
TOTAL PÚBLICO		13.979,08 m²				
TOTAL UA SCP2 4		30.160,67 m²				

La delimitación de la Unidad de Actuación se refleja en el plano de proyecto P-01 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA SCP2 4 Y ETAPAS DE ACTUACION (E 1:1.500), con los siguientes linderos:

- Norte:** Urbanización Los Geranios
- Sur:** Unidades de Actuación nº 3A y 3B del antiguo Plan Parcial CP2 y terrenos de la UA 16 de Cabo de Palos
- Oeste:** Unidad de Actuación nº 2 del antiguo Plan Parcial CP2.
- Este:** Encuentro de la carretera de Cabo de Palos con la carretera de La Manga

En esta Unidad de Actuación se encuentra el Centro Comercial Las Dunas, un conjunto arquitectónico, en el que predominan las dos alturas, formado por una zona de galería comercial entorno a una plaza cerrada por soportales, que sirve de entrada al conjunto desde el cruce de las carreteras de Cabo de Palos y de La Manga, a partir de ella se desarrolla un peine formado por cuatro líneas de edificación que alterna una y dos plantas, y que a su vez, forman tres calles de servicio peatonal. Estas edificaciones se adentran en la Unidad hasta llegar a una explanada asfaltada que, en la actualidad, se utiliza para el mercado semanal. Todo el perímetro está ocupado en el subsuelo por un aparcamiento y en superficie todo el tráfico es peatonal. Esta edificación se realizó al amparo de una declaración de Interés Social, y en la actualidad se encuentra en un considerable estado de degradación y abandono, tan solo se utiliza la zona en torno al atrio de la entrada, en la que existen algunos bares y comercios, el resto se encuentra deshabitado.

La ordenación está condicionada por las preexistencias urbanas, ya que las dos calles laterales al Centro Comercial Las Dunas ya son viales de tráfico rodado de titularidad municipal.

Esta Unidad de Actuación reúne las características exigidas en el artículo 170 del TRLSRM, que establece expresamente:

"1. Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada y completa.

2. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.

b) En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.

c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.

4. Cuando en la Unidad existan bienes de uso y dominio publico adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.”

5. IDENTIFICACION DEL PROMOTOR.

El promotor del Programa de Actuación, es la mercantil **CERTAIN S.L.**, con domicilio social en C/ Paseo nº12, Cieza y CIF B-30326714, como propietaria de más del 25% de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación. Se acompaña escritura de constitución de la sociedad (Anexo nº2)

Está representada por:

D. Francisco García Fernández, mayor de edad con domicilio en Cieza, Avenida Jiménez Castellanos Nº18-3ªA y DNI 34.824.333-X

D. Antonio García Marín, mayor de edad con domicilio en Cieza, Calle San Sebastián Nº1-2º y DNI 34.824.332-D

D. Antonio García Salmerón, mayor de edad con domicilio en Cieza, Calle Solidaridad Nº4-Bajo y DNI 48.400.065-S

Todos ellos en calidad de Administradores Mancomunados, según escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Murcia D. Antonio Navarro Cremades, en Abaran, Núm.243/2013 de su protocolo, en inscrita en el Registro Mercantil de Murcia. (Anexo nº3)

Actúan en calidad de promotor y propietario del 59,97% de las propiedades de la Unidad de Actuación, una vez descontados los terrenos de uso y dominio publico. Se acompaña relación de propiedades dentro de la Unidad de Actuación con identificación de Nº de finca registral, certificado por el Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios (Anexo nº4) .También se acompaña como (Anexo nº5) Listado de propiedades agrupadas por Propietario con identificación de dirección a efectos de notificaciones

El restante 40,03% de las propiedades de la Unidad de Actuación descontados los terrenos de dominio y uso público corresponden a distintos propietarios del Centro Comercial Las Dunas cuya relación se detalla en los citados (Anexo nº4 y 5)

El resto de los terrenos incluidos en esta Unidad de Actuación son terrenos de uso y dominio publico, tal y como se describe gráficamente en el plano nº P-03 Estructura de la propiedad del suelo.

- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA= 12.948,15 m²

→ - DOMINIO PUBLICO CARRETERA RM-12 = 1.030,93 m²

6. JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.

En el caso que nos ocupa, tal y como hemos comentado en el apartado 1. Antecedentes, las cesiones correspondientes a esta Unidad de Actuación ya se realizaron cuando se ejecutó el Centro Comercial Las Dunas, por lo que dichos terrenos son de titularidad municipal, y por lo tanto de uso y dominio publico, y la parte correspondiente al Sistema General Adscrito a esta Unidad de Actuación pertenece al dominio público de la carretera RM-12.

Así que dada la estructura de la propiedad del suelo de esta Unidad de Actuación y en base al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 25 de octubre de 2013, se determina para la gestión de ésta Unidad de Actuación el Sistema de **CONCERTACIÓN INDIRECTA**, procediendo en toda su tramitación según lo dispuesto en el art.179 del Decreto Legislativo, 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Tal y como establece el artículo 179 del TRLSRM se podrá utilizar este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que represente al menos el 25 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio y uso público.

Artículo 179.- Sistema de Concertación Indirecta.

1. *Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 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.*

2. *Recibida la solicitud, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Actuación, otorgando un plazo de tres meses para la presentación de Programas de Actuación conforme a las bases del concurso y criterios de adjudicación fijados por la Administración.*

3. *El Programa que resulte seleccionado será objeto de la tramitación correspondiente, conforme al artículo 173 de esta Ley, ostentando el adjudicatario del concurso la condición de urbanizador y siendo de aplicación las determinaciones del sistema de concurrencia regulado en esta ley.*

De esta forma, y a fin de impulsar el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación, conforme al proceso de concurrencia convocado, "CERTAIN, S.L." presenta este Programa de Actuación con la pretensión de asumir la condición de urbanizador del ámbito de actuación, suscribiendo los compromisos, asumiendo los deberes y prestando las garantías que se establezcan en el planeamiento, en este Programa y en el Acuerdo de adjudicación mediante la firma del preceptivo Convenio Urbanístico de Colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena.

7. ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 160 del TRLSRM, se realiza una estimación total del coste aproximado de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Actuación, entendiendo estas cifras de forma provisional. Todos estos aspectos serán perfectamente definidos en el Proyecto de Urbanización que se realice, el cual será preceptivo para el desarrollo e implantación de las mismas.

Los gastos de urbanización así calculados tendrán la consideración de Oferta Económica del Programa y por tanto de presupuesto máximo cerrado a repercutir al resto de propietarios de la actuación , a todos los efectos. Lo será con excepción de la partida de indemnizaciones.

URBANIZACION INTERIOR:

Han sido consideradas las siguientes obras e instalaciones.

CAPITULOS.-	EUROS
CAPITULO I.- DEMOLICIONES	17.728,81 €
CAPITULO II.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.183,25€
CAPITULO III.- PAVIMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	345.034,45€
CAPITULO IV.- SEÑALIZACIÓN	5.037,67 €
CAPITULO V.- RED DE ABASTECIMIENTO	55.840,09€
CAPITULO VI.- RED DE SANEAMIENTO	19.574,65 €
CAPITULO VII.- JARDINERÍA Y RIEGO	10.015,96€
CAPITULO VIII.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO	28.000€
CAPITULO IX.- RED DE TELECOMUNICACIONES	9.020,33€

CAPITULO X.- SEGURIDAD Y SALUD

8.960,04€

TOTAL URBANIZACION INTERIOR**500.395,25**

Además de las obras interiores, y cumpliendo con el art. 6.c del Real Decreto Legislativo 2/2008, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se completa el presupuesto de gastos incorporando el importe de la cuota-parte que le corresponde a este Sector para la financiación de actuaciones públicas de mejora de Sistemas Generales, así como la conexión con las infraestructuras generales del municipio.

En resumen:

COSTES DE URBANIZACION UA SCP2 4	EUROS
URBANIZACION INTERIOR	500.395,25€

Por lo que, el coste estimado de las obras de urbanización para la totalidad de la Unidad de Actuación, según se detalla en el resumen de presupuesto que se expone a continuación es de:

RESUMEN DE PRESUPUESTO:**ESTIMACIÓN COSTES UA SCP2 4****IMPORTE (€)****URBANIZACION INTERIOR**

Demoliciones	17.728,81
Movimiento de Tierras	1.183,25
Pavimentación y Mobiliario Urbano	345.034,45
Señalización	5.037,67
Red de Abastecimiento Agua Potable	55.840,09
Red de Saneamiento	19.574,65
Jardinería y Riego	10.015,96
Alumbrado Publico	28.000,00
Red de Telecomunicaciones	9.020,33
Seguridad y Salud	8.960,04
PEM URBANIZACION interior	500.395,25

TOTAL GASTOS URBANIZACION INT**500.395,25**

14 % GASTOS GENERALES

70.055,33

6 % BENEFICIO INDUSTRIAL

30.023,71

TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN**600.474,29**

21% I.V.A.	105.083,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	726.573,92

PRESUPUESTO	726.573,92
SUPERFICIE DEL AMBITO	30.160,67
IMPORTE m2 OBRAS DE URBANIZACIÓN	24.09

PRESUPUESTO	726.573,92
SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SECTOR	10.554,80
IMPORTE URBANIZACIÓN POR m2 EDIFICABLE	68.83

COSTE DE HONORARIOS PROFESIONALES POR REDACCION DE PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRAS:

En el coste de proyectos y dirección de obras se consideran los honorarios facultativos de los diferentes profesionales que intervienen en el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización y dirección de obras de urbanización.

Los honorarios facultativos han sido calculados provisionalmente y a resultas del exacto importe de las obras de urbanización, conforme a las tarifas profesionales recomendadas por los colegios profesionales. El desglose de dichos conceptos es el siguiente:

CONCEPTOS	IMPORTE (EUROS)
- Redacción de proyectos:	
Programa de Actuación	3.000,00
Proyecto de Reparcelación	10.500,00
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	15.000,00
TOTAL	28.500,00
IVA 21%	5.985,00
TOTAL	34.485,00

INDEMNIZACIONES

No existen elementos indemnizables en esta Unidad de Actuación.

OTROS COSTES (10%):

Existen otros costes difíciles de prever cuyo importe se cuantifican a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE (EUROS)
Otros gastos (10%)	60.047,42
TOTAL	60.047,42
IVA 21%	12.609,95
TOTAL	72.657,37

GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN:

Por lo tanto, y según establece el art. 160 del TRLSRM, el resumen detallado de los Gastos de Urbanización de la Unidad de Actuación SCP2 4 asciende a la cantidad de:

UA SCP2 4	IMPORTE TOTAL (EUROS)
COSTE DE OBRAS DE URBANIZACION (IVA incl.)	726.573,92
COSTE DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS (IVA incl.)	34.485,00
INDEMNIZACIONES	---
OTROS COSTES	72.657,37
TOTAL	833.716,29

Asciende el coste estimado total de la actuación a realizar en la Unidad de Actuación SCP2 4 a la cantidad global de **OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIEZ Y SEIS EUROS CON VEINTE Y NUEVE CÉNTIMOS (833.716,29 €)** IVA incluido.

Los gastos de urbanización así calculados tendrán la consideración de Oferta Económica del Programa y por tanto de presupuesto máximo cerrado a repercutir al resto de los propietarios de la actuación a excepción de la partida de indemnizaciones.

8. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se exponen en este punto los plazos máximos para la ejecución de la actuación prevista que serán los que siguen:

8.1. Plazos de presentación:

- Proyecto de Reparcelación: **3 meses** a contar desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación.
- Proyecto de Urbanización: **3 meses** a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

8.2. Plazos de urbanización:

Se establece una única etapa de urbanización cuyo plazo de inicio de las obras será de **6 MESES** desde la publicación oficial de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de otros **6 MESES** a contar desde del inicio de las mismas, para su ejecución.

No se determinan plazos para las obras de edificación.

9. PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCION DE INVERSIONES.-

El proceso de urbanización de la Unidad de Actuación SCP2 4, requerirá una serie de actuaciones cuyo desarrollo secuencial constituye el Programa de Trabajo y es el siguiente:

- a) Elaboración por parte del adjudicatario del concurso, del Programa de Actuación.
- b) Remisión para su aprobación, notificaciones y publicación a la Gerencia de Urbanismo.
- c) Redacción del Proyecto de Reparcelación, remisión para aprobación definitiva del mismo, a la Gerencia de Urbanismo.
- d) Formalización del Proyecto de Reparcelación y presentación en el Registro de la Propiedad.
- e) Entrega de las instalaciones y servicios a las Entidades respectivas.
- f) Solicitud de la recepción provisional ante la Gerencia de Urbanismo.
- g) Formalización del acta de cesión.
- h) Recepción definitiva por transcurso de un año.
- i) Devolución de avales por la Gerencia a quienes se les hubiera exigido al solicitar la licencia de edificación.

En esta actuación de iniciativa privada, los medios económicos precisos para la ejecución de las obras de urbanización y puesta en servicio de los servicios urbanísticos, así como el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones, se determinan y realizan de acuerdo con este Programa de Actuación, los cuales se concretarán por el urbanizador con la temporalización de las mismas, atendiendo a las condiciones de mercado y al volumen de ventas.



La previsión de inversión se prevé en un 70% para el 2014 y el 30% restante en 2015.

En cuanto al programa de trabajo de las obras de urbanización propiamente dichas, es obvio que éste se concretará oportunamente con la redacción y presentación del Proyecto de Urbanización, por ser este un documento mucho más técnico y preciso que el presente. Aun así, a modo de avance de dicho programa y para los plazos previstos para la actuación se prevén:

- Conexión con las infraestructuras generales, es decir, red de abastecimiento, red de saneamiento, conexión con las infraestructuras de telecomunicaciones y red de alumbrado, según puntos de entronque facilitados por los operadores autorizados en la zona y empresas gestoras municipales para dichos servicios.
- Completar y mejorar las redes de servicios existentes en base a las indicaciones de las compañías suministradoras y recomendaciones de los técnicos municipales.
- Adecuación y mejora de los viales existentes y espacios libres.

10. GARANTÍAS ASEGURADORAS DE LA ACTUACIÓN.

Por tratarse de una iniciativa de carácter privado, todos los gastos serán de cuenta del promotor urbanizador, que le serán retribuidos por el resto de los propietarios en metálico mediante cuotas de urbanización, lo que supone una garantía cierta y evaluable económicamente de la liquidez inmediata o a corto plazo de "CERTAIN, S.L."

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad quedan garantizadas con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuoto correspondiente.

Es de aplicación lo previsto en los arts. 210.2 y 211 del TRLSRM, así como la de afección real de las fincas de resultado a la obligación de urbanizar conforme al art. 19 RD 1093/1997, de 4 de julio.

Se aporta como (Anexo nº6) Declaración de capacidad jurídica, de obrar y solvencia económica así como avales bancarios que garantizan la viabilidad de la actuación.

11. COMPROMISO DE PRESTACION DE AVAL O FIANZA.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del deber de urbanizar, el promotor del presente Programa de Actuación constituirá una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización de esta Unidad de Actuación, tal y como establece el artículo 172.2.f) del TRLSRM. (Anexo nº6)

La cantidad correspondiente al presupuesto de la totalidad de los gastos de urbanización asciende a la cantidad de 833.716,29 €, Por lo que la garantía a prestar que establece el art. 172.2.f del TRLSRM en cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos asciende a la cantidad de **OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS (83.371,63 €)**

La cuantía de este aval irá disminuyendo según se reciban las distintas fases o etapas de la Urbanización.

12. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.

Respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento del sector libre de cargas de urbanización al que hace referencia el art.80d) del TRLSRM, ya fue efectuada una cesión con dos locales ya terminados, actualmente destinados a servicios sociales, que se registraron con fecha 7 de febrero de 1992, de conformidad con el convenio suscrito con el Ayuntamiento en fecha 6 de septiembre de 1990 y que figura en una de las condiciones impuestas por el Ayuntamiento en la concesión de la licencia de obras.

No obstante será en el Documento de Reparcelación el que lo valore y justifique la posible exención de la cesión del 10%. En caso de haber diferencia en exceso o defecto se ajustaría monetariamente.

13. CONCLUSION.

Conforme a los apartados anteriores, con los anexos que se acompañan se da por concluida la redacción del presente Programa de Actuación de la Unidad de Actuación SCP2 4, en Cabo de Palos (Cartagena), todo ello al amparo del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia

Murcia, Mayo de 2.015

Los Promotores:

D. Francisco García Fernández

D. Antonio García Marín

D. Antonio García Salmerón

ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS DE LA MERCANTIL "CERTAIN, S.L."