

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 08.06.05
se aprobó inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 07.07.05
El Secretario



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de
Urbanismo de fecha 15.06.06
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 15.07.07
El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA DEL AREA LD1 (NORTE) LOS DOLORES

Redactado por:

Pascual Lozano Segado
JEFE DE LOS SERVICIOS JURIDICOS
DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO.

Mónica Lavía Martínez
JEFE DE PLANEAMIENTO

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 15.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

15.01.07

El Secretario

INDICE

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 08.06.05 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

07.07.05

El Secretario

A. JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION PROPUESTO: SISTEMA DE CONCURRENCIA.

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y DE LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE CONCURRENCIA.
4. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE CONCURRENCIA PROPUESTO.
 - 4.1 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.
 - 4.2 DERECHOS DEL URBANIZADOR.
5. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA.

B. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

6. AMBITO TERRITORIAL.
7. RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.
8. AVANCE DE PLANEAMIENTO.
 - 8.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
 - 8.2 CARACTERISTICAS DE LA ACTUACIÓN.
 - 8.2.1. SUPERFICIES.
 - 8.2.2. EDIFICABILIDAD.
 - 8.2.3. USO GLOBAL.
 - 8.2.4. DELIMITACION DE SECTORES.



8.3. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

8.3.1. CONDICIONES GENERALES.

8.3.2. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

9. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

9.1. CONDICIONES GENERALES.

9.2 EVALUACION ECONOMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS CONEXIONES
EXTERIORES.

9.3. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA URBANIZACIÓN.

9.3.1. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA EJECUCIÓN DE
LOS SISTEMAS GENERALES.

9.3.2. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA EJECUCIÓN DE
LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR.

9.4 INDEMNIZACIONES.

9.5. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

9.6. TEMPORALIZACION DE LA INVERSION.

10. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

11. GARANTÍAS.

11.1. CUANTIFICACION DEL AVAL.

12. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR.



C. BASES DEL CONCURSO PARA SELECCIÓN DE URBANIZADOR.

13. BASES DEL CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE URBANIZADOR EN EL AREA
LD1-NORTE, POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA.

ANEXO I. RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES EN EL AMBITO.

PLANOS.

1. SITUACIÓN EN RELACION CON EL PGMO
2. CATASTRAL
3. ESTRUCTURA GENERAL. DELIMITACION SECTOR Y SIST. GENERAL
4. REDES FUNDAMENTALES Y CONEXIONES EXTERIORES



PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA DEL AREA LD1 (NORTE) LOS DOLORES

A. JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION PROPUESTO: SISTEMA DE CONCURRENCIA.

1. INTRODUCCIÓN

Por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 18 de junio de 2004 resulta aprobado el Programa de Actuación Urbanística del Area LD1 (Norte) en Los Dolores, habiéndose realizado la Toma de Conocimiento del Texto Refundido de dicho instrumento de planeamiento mediante Orden Resolutoria de fecha 10 de enero de 2005, quedando definidas las condiciones para el desarrollo del Plan Parcial correspondiente al único sector delimitado y sus Sistemas Generales adscritos, conforme a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística para el suelo urbanizable sectorizado.

En el suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región



de Murcia y sus modificaciones legislativas posteriores. En este sentido, las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización completa de los terrenos clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, mediante la aprobación, en su caso, del Programa de Actuación. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre unidades de actuación completas, utilizándose como instrumento el proyecto de reparcelación. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, elaborando el proyecto de reparcelación así como el de urbanización, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

De acuerdo con lo establecido en el art. 170 de la LSRM las unidades de actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento, o mediante procedimiento específico, en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbano sectorizado. 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.

Por su parte, el art.171 de dicho texto legal, establece que las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:



1. de iniciativa privada:
 - a. Sistema de concertación directa.
 - b. Sistema de concertación indirecta.
 - c. Sistema de compensación.

2. de iniciativa pública:
 - a. Sistema de cooperación.
 - b. Sistema de concurrencia
 - c. Sistema de expropiación.
 - d. Sistema de ocupación directa.

Corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

El art. 172 de la LSRM regula el contenido de los Programas de Actuación, que son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de actuación de concertación, compensación, cooperación, y concurrencia.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación,



el contenido de los Programas de Actuación se ajustará a lo siguiente:

- a. Identificación del promotor y relación de propietarios.
- b. Justificación del ámbito territorial.
- c. Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones.
- d. Plazos para la ejecución de la actuación.
- e. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación.
- f. Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador en cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos.
- g. En su caso, compromisos complementarios del urbanizador, en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

La aprobación definitiva del Programa de Actuación otorga la condición de urbanizador al adjudicatario, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa.

Sobre el contenido general del Programa de Actuación, las especialidades del sistema de concurrencia en cuanto sistema de iniciativa pública son las siguientes:

1. El sistema de concurrencia se utiliza a iniciativa del Ayuntamiento cuando concurren circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, en este caso, elaborará y aprobará un



Programa de Actuación y convocará un concurso para la selección de urbanizador.

2. Mediante el acuerdo de aprobación inicial del Programa, el Ayuntamiento convocará un concurso señalando, en su caso, el avance de planeamiento, y fijando criterios para su adjudicación, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de los terrenos de cesión, obras de urbanización, y demás contenidos del Programa.
3. Durante el periodo de información pública podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias como alternativas la Programa, e igualmente proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada.
4. La aprobación definitiva del Programa lleva aparejada la adjudicación y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presente la mejor propuesta, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el Programa original o una alternativa con su propia proposición.

2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, clasifica los terrenos del Area



LD1 como Suelo Urbanizable No Programado.

Por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 2 de noviembre de 1999 se aprobaron definitivamente las Bases del Concurso para la formulación del PAU y desarrollo urbanístico del Área LD 1 Norte, publicándose la convocatoria del mismo en el BOE de 22 de febrero de 2000.

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

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

Habiendo sido aprobada la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en la que se establecen nuevos criterios para el desarrollo de los suelos urbanizables, por Acuerdo Plenario de 15 de julio de 2002 fue ratificado el Acuerdo de adjudicación, de fecha 21 de septiembre de 2000, requiriéndose al Adjudicatario, en cumplimiento de la Disposición Transitoria 4ª de la citada Ley Regional, para que proceda a ajustar las



condiciones para el desarrollo de la actuación a los criterios de dicha Ley y a la firma de un Convenio Urbanístico donde se recojan estas condiciones, de forma previa a la presentación del PAU. Por Acuerdo de Comisión de Gobierno de 7 de octubre de 2002 se aprueba la propuesta de convenio urbanístico para la formulación y desarrollo de la adjudicación del concurso convocado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística del sector LD1 Norte, modificado por el Acuerdo de Comisión de Gobierno de 9 de mayo de 2003 sobre resolución de alegaciones presentadas a dicha propuesta de convenio.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Base Decimosexta del Concurso, la formalización de la Adjudicación del Concurso para el desarrollo urbanístico del Área LD 1 Norte se lleva a cabo mediante la firma del Convenio Urbanístico con fecha 11 de julio de 2003, que incorpora las determinaciones generales de la actuación, adaptadas a la Ley del Suelo de la Región de Murcia y donde se establecen las garantías, compromisos y plazos para el planeamiento particular, así como las obligaciones que establece el artículo 80 de la citada Ley y complementariamente el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las causas y las sanciones por su incumplimiento. El sistema de actuación previsto en el citado Convenio, de acuerdo con las Bases que regían la convocatoria del concurso y en lo que afecta la aprobación de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, es el de Compensación, sin perjuicio de la posibilidad de aplicación de cualesquiera de los sistemas de actuación



de iniciativa privada previstos en dicha Ley.

En cumplimiento de lo dispuesto en la estipulación 1.1.1. del Convenio Urbanístico, se presenta el correspondiente Programa de Actuación Urbanística del Area LD1 (Norte), el cual ha sido aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 18 de junio de 2004, habiéndose realizado la Toma de Conocimiento del Texto Refundido de dicho instrumento de planeamiento mediante Orden Resolutoria de fecha 10 de enero de 2005.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE CONCURRENCIA

- a. Con fecha 11 de marzo de 2005, se ha presentado escrito por D. Manuel Alvarez Cerdá en nombre y representación de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA SA (URBINCASA), en forma de Convenio, en el que manifiesta:

1º Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en Pleno de fecha 21 de septiembre de 2000, la empresa URBINCASA resulta adjudicataria del concurso



para la formulación del PAU y desarrollo urbanístico del Area LD1 Norte.

2º Con fecha 11 de julio de 2003 se suscribe un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cartagena y URBINCASA, presentándose por ésta un aval de 300.506,05€, como garantía del desarrollo del PAU y en cumplimiento de lo dispuesto en las Bases del concurso.

3º Por Ordenes de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 18 de junio y 15 de diciembre de 2004 respectivamente se aprueba el PAU y se estiman los recursos planteados procediendo a la toma de conocimiento del Texto Refundido del PAU.

4º Que la Ley del Suelo de la Región de Murcia establece nuevos criterios para el desarrollo del suelo urbanizable y nuevos sistemas de gestión más ágiles y adecuados para esta actuación concreta.

5º Por lo expuesto solicitan dejar sin efecto la adjudicación del concurso y el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y URBINCASA, solicitando, asimismo, la devolución del aval bancario por importe de 300.506,05€, prestado por dicha mercantil en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en su día en el Convenio Urbanístico.

- b.** De acuerdo con los antecedentes descritos en los apartados anteriores, el sistema de actuación previsto era el de Compensación, sin perjuicio de la



aplicación de cualesquiera sistemas de iniciativa privada establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, de los cuales, en atención a la estructura de la propiedad en el ámbito, sería el de Concertación Indirecta. En el primero de los sistemas es la Junta de Compensación la responsable de la ejecución de las obras de urbanización, redactando los proyectos de reparcelación y urbanización correspondientes, y contratando dichas obras de urbanización. El sistema de Concertación Indirecta, por su parte, requiere iniciar un procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la unidad de actuación para la presentación de un Programa de Actuación conforme a las bases del concurso y criterios de adjudicación fijados por la Administración, siendo el adjudicatario del concurso quien detenta la condición de urbanizador.

Por lo anterior se entiende que URBINCASA, en cuanto adjudicatario del concurso convocado para la formulación y ejecución del PAU, en ningún caso puede responder de las obligaciones que en materia de planeamiento, gestión y urbanización se derivan de la ejecución jurídica y material del desarrollo urbanístico del área, ya que, en el sistema de compensación estas obligaciones recaen en la Junta de Compensación que se constituya, y en el sistema de concertación indirecta es el adjudicatario del concurso el responsable de su cumplimiento.



- c. Como consecuencia de la ausencia de adjudicatario-urbanizador por la imposibilidad técnica y legal de llevar a la práctica el desarrollo urbanístico previsto, se hace necesaria la intervención de la Administración en la dirección y tutela del proceso urbanístico, con el objeto de llevar a cabo la incorporación al proceso urbanizador del área de suelo urbanizable, en la forma prevista en el Plan General y PAU aprobado definitivamente, y así superar la situación de transitoriedad que se deriva, tanto de la entrada en vigor de la LSRM como del propio proceso de Revisión del Plan General, actualmente en formulación.

- d. Dentro de este marco, y conforme a los criterios de la legislación urbanística vigente, se precisa continuar con el proceso iniciado, con el fin de incorporar la máxima cantidad de suelo urbanizable al desarrollo urbanístico, ampliando la oferta, a fin de que ésta incida en el mercado de suelo, fomentando la edificación.

Por las razones expuestas, una vez justificada la intervención de la iniciativa pública en el proceso, de entre los sistemas previstos en la LSRM, procede la aplicación del Sistema de Concurrencia, al presentarse las circunstancias requeridas en el art. 186 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, por razones de demanda de suelo



y ausencia de iniciativa privada derivada de la imposibilidad legal de ejecución del planeamiento por parte del adjudicatario del concurso.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE CONCURRENCIA PROPUESTO

En el sistema de concurrencia, el Ayuntamiento elabora y aprueba inicialmente el Programa de Actuación, convocando un concurso para la selección de urbanizador, simultáneo a la información pública. En este sistema actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso.

Durante el periodo de información pública podrán presentarse tanto alegaciones y sugerencias, como alternativas al programa, e igualmente proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación.

La aprobación definitiva del Programa llevará aparejada la adjudicación, y por tanto, la condición de urbanizador, a quien presente la mejor propuesta, ya sea una proposición jurídico-económica sobre éste Programa o una alternativo con su propia proposición.

4.1. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS (Art. 189 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia)

Los propietarios tendrán los siguientes derechos:

1. A recibir las parcelas resultantes o la compensación en metálico en proporción al derecho que les corresponda.



2. A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación y, en especial, sobre los gastos de urbanización que deba asumir.
3. A presentar al Ayuntamiento y al Urbanizador sugerencias relativas a los proyectos de reparcelación y urbanización y, en general, al desarrollo de la actuación.
4. A exigir del Urbanizador la correcta ejecución del Programa de Actuación y proyectos de reparcelación y urbanización, y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.
5. A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá.
6. A oponerse a la retribución al Urbanizador en solares antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, solicitando retribuirle en metálico, y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución.

4.2. DERECHOS DEL URBANIZADOR (Art. 190 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia)

1. El urbanizador tendrá los siguientes derechos:
 - a. A ocupar los terrenos destinados al dominio público para la ejecución de las obras de urbanización.
 - b. A ser informado del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación, a partir de la aprobación del Programa de Actuación, y



- hasta su pleno cumplimiento.
- c. A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no contempladas en el Programa de Actuación.
 - d. A ceder total o parcialmente su condición a favor de tercero que se subrogue en sus deberes, previa autorización del Ayuntamiento.
 - e. A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando, por estas causas, se altere en más de un 20% el coste de sus compromisos y deberes, a la resolución de la adjudicación, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.
2. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al Urbanizador, el Ayuntamiento le concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede o, si transcurrida, se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación.

5. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA

1. El Programa de Actuación después de elaborado por el Ayuntamiento se



somete a la aprobación inicial del órgano municipal competente (Junta de Gobierno Local). Mediante el referido acuerdo municipal se convoca un concurso para la selección de urbanizador, fijando los criterios de adjudicación.

2. El acuerdo de aprobación inicial del Programa de Actuación se notificará a los propietarios y titulares en el ámbito que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.
3. Durante el periodo de un mes de información pública se presentarán tanto alegaciones y sugerencias ordinarias, como alternativas al Programa e igualmente proposiciones jurídico-económicas acompañadas de un Avance de Planeamiento para la ejecución de la actuación, en plica cerrada.
4. La aprobación definitiva del Programa de Actuación por acuerdo del órgano municipal lleva aparejada la adjudicación y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presente la mejor propuesta, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el programa original o una alternativa con su mejor proposición.
5. Aprobado definitivamente el programa de Actuación se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieren presentado alegaciones, publicándose en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.



B. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

6. AMBITO TERRITORIAL

La zona a incorporar al proceso de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena es la que comprende la zona Norte del área de suelo urbanizable no programado designadas en el mismo como LD 1 y cuyas condiciones de sectorización y sistemas generales adscritos han quedado determinadas en el Programa de Actuación Urbanísticas, PAU, aprobado definitivamente mediante O.R. de fecha 18 de junio de 2004. Está situada al Noroeste del barrio de Los Dolores, limitando por el Norte con el Polígono de Santa Ana y el suelo no urbanizable; por el Sur, el Barrio de Los Dolores; por el Este, los terrenos que se expropiaron para el ferrocarril y por el Oeste, con la carretera a La Aljorra.

La superficie total de la actuación es de 368.718 m², según resulta de la medición mediante procedimiento informático, por los límites señalados, sobre la base cartográfica digital escala 1/1.000, que consta en el PAU aprobado. En dicha superficie se incluyen los espacios calificados como Sistemas Generales por el Plan General (espacios libres, viales de inter-conexión interior y conexiones con el exterior).



Resumen de Superficies:

Sup. de Sector	275.050.- m ² .
Sup. S.G. Espacios libres	41.000.- "
Sup. S.G Viario	52.668.- "
Sup. Total Actuación.	368.718.- m².
Edificabilidad total	0,40 m ² /m ²
Superficie edificable total	147.487,20 m ² e

7. RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES INCLUIDOS EN EL AMBITO

Según Anexo I.

8. AVANCE DE PLANEAMIENTO

La elaboración del Avance de Planeamiento que acompañe a las propuestas que se presenten en la fase de concurso, se ajustará a lo siguiente:

8.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Se pretende el desarrollo del Área, ordenándola con espacios jerarquizados, evitando



mimetizar desarrollos urbanos homogéneos que provocan ausencias de referencias urbanas visuales y una baja cualificación espacial en los ensanches.

Se definen como elementos Estructurales un vial de circunvalación y un espacio libre.

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

El uso característico de la actuación es el residencial.

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



Se posibilita la construcción de viviendas unifamiliares, en una o dos plantas adosadas, semiadosadas o aisladas, definiendo varias zonas de mayor densidad, con uso residencial colectivo, con una ocupación limitada y mayor altura (cinco alturas más planta ático retranqueada) que generen amplios espacios comunitarios de uso privado, elementos de transición con espacios para zonas de recreo de uso público.

8.2. CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION.

8.2.1. SUPERFICIES

Sup. de Sector	275.050.- m ² .
Sup. S.G. Espacios libres	41.000.- "
Sup. S.G Viario	52.668.- "
Sup. Total Actuación.	368.718.- m².

8.2.2. EDIFICABILIDAD

Aprovechamiento de referencia: 0,4 m²/m²

Edificabilidad total: 0,40*368.718 =147.487,20 m2 edificables.

8.2.3. USO GLOBAL

El uso característico es el residencial, como usos complementarios y compatibles los determinados por el PGOU en su art. 3.6.0.6, anexo nº1. En las Normas Urbanísticas



del Plan Parcial que lo desarrolle se definirán aquellas condiciones que sean específicas para el sector LD-1.

Se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de Protección Pública con una cuantía del 10% de la edificabilidad residencial del Sector.

8.2.4. SECTORES

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

8.3. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

8.3.1. CONDICIONES GENERALES

Las secciones de los viales de sistemas generales será la grafiada en el plano de ordenación de Sistemas Generales PO-2.

Para la obtención para el dominio público del “Huerto de las Bolas”, se ha realizado una valoración económica por parte del ayuntamiento que figura en la Estimación de los Gastos de Urbanización del presente PA.

Los viales del Sector deberán completar la estructura existente en el barrio de Los Dolores, e integrar la misma en la estructura general de la misma. Los planos de ordenación representan un esquema de su disposición.

Respecto a los equipamientos, tendrán las superficies indicadas en el artículo 106 de la LSRM y en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los suelos



residenciales; se dotará a la actuación de una zona de equipamiento deportivo, con una superficie de 20.000 m², junto con el equipamiento escolar, situados convenientemente según su función y no en espacios residuales, en la zona norte, junto al vial de circunvalación.

Las reservas de suelo que se realicen en el Plan Parcial para espacios libres y equipamientos, cumplirán con lo establecido en el artículo 106 de la L.S.R.M. para la categoría del suelo en el que se sitúa el Sector.

8.3.2. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución del Plan Parcial se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación.

9. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

9.1. CONDICIONES GENERALES

El Adjudicatario-Urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación y financiar los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización.

El Adjudicatario-Urbanizador será el responsable de realizar y financiar íntegramente



la urbanización de todos los viales públicos de sistema general incluidos en su ámbito así como los del Plan Parcial que desarrolle el Sector. La obligación de urbanizar tendrá la extensión contemplada en el artículo 80 de la LSRM y complementariamente en el artículo 63 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La urbanización del viario integrante del sistema general y conexiones con el exterior, deberá realizarse completa. En el vial de circunvalación, la parte que linda con el suelo no urbanizable, con una anchura de cinco metros, se tratará como senda peatonal y carril bici. El vial que se plantea sobre los terrenos expropiados para el ferrocarril se urbanizará como vía verde, con una calzada de 6 m. de anchura de una sola dirección y acera de 2 m., para servicio a las edificaciones que den fachada al mismo y el resto como senda peatonal y carril bici, con su correspondiente arbolado. Se deberán contemplar dos rotondas en la intersección del vial de circunvalación con la carretera MU 602 y con la N 301, con un diámetro de 40 m. siendo el importe de ejecución de la primera íntegramente a cargo del sector LD1 y la segunda compartido al 50% con el sector LD 3.

Será obligación del Adjudicatario-Urbanizador realizar y financiar el acondicionamiento de los espacios libres públicos de sistema general cuyos proyectos de jardinería y arbolado deberán integrarse en el Proyecto de Urbanización



de la unidad de actuación, entregándose junto con las obras de dicho polígono.

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

Específicamente se establece la obtención para el dominio público de las edificaciones y demás elementos que se encuentran dentro de la finca denominada “Huerto de Las Bolas” como primera actuación, con cargo al Adjudicatario-Urbanizador, sin perjuicio de la obligación de los propietarios incluidos en el ámbito de asumir su coste como gasto de urbanización en la proporción que les corresponda. A los efectos anteriores, su importe será el que figura en el EEF del PAU.

En el Programa de Actuación alternativo o proposición jurídico-económica que se presente deberán de quedar definidas de una forma detallada las obras de urbanización a realizar y la estimación económica de las mismas, así como de las indemnizaciones, en cada una de las fases o etapas que se establezcan.

Con respecto al importe de las indemnizaciones por las edificaciones a demoler y las



instalaciones que se hayan de extinguir o trasladar, deberán de venir expresamente detalladas, distinguiendo los siguientes conceptos: el valor de las edificaciones, sin el suelo; el coste de realojo o desahucio de los residentes legales; el coste por el traslado o extinción las instalaciones y el de los cultivos. Los valores deberán justificarse en función de los valores de las ponencias catastrales y en caso inexistencia o de perdida de vigencia de estos, el valor medio de mercado, obtenido por el método de comparación, el método residual o el de capitalización de rentas, de acuerdo con las vigentes normas de valoración para garantía hipotecaria, siendo recomendable que esta valoración se presente avalada por empresas especializadas. Si por estar en desacuerdo los propietarios con el valor de las indemnizaciones previstas, estos recurren en vía contenciosa- administrativa contra dichos valores y el valor que resulte de la resolución del expediente es mayor del estipulado en el Programa, el Urbanizador financiará su importe, sin perjuicio de lo establecido en el art.190 1. c).

En lo referente a las conexiones con las infraestructuras generales, los puntos de suministro o vertido serán los que se determinen en el Plan Territorial de Infraestructuras Hidráulicas para los suelos urbanizables y redotación de los barrios periféricos, a redactar por el Ayuntamiento o empresa que este designe. El importe a abonar será el que corresponda del importe de las obras a realizar, en proporción a la superficie edificable, respecto al total contemplado por el citado Plan Especial.



Todo lo anterior sin perjuicio del deber de asumir los gastos de urbanización que correspondan a los propietarios no adjudicatarios, los cuales, para realizar la retribución correspondiente al urbanizador, podrán optar, bien por la cesión de solares, bien por el pago en metálico mediante cuotas de urbanización.

El presente Programa de Actuación asume, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente y de las determinaciones del PAU aprobado para el área, que la totalidad de los costes de urbanización son asumidos por los propietarios integrantes en el área, siendo del adjudicatario-urbanizador la obligación de ejecutar la actuación y financiar los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización.

Para este estudio se parte de una evaluación económica de la ejecución de las conexiones territoriales de acuerdo con los datos facilitados por los servicios técnicos de este Excmo. Ayto. de Cartagena, de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a sistemas generales y del sector, valorados globalmente a precio actual, tal y como si la actuación fuera a realizarse completa y de una sola vez, considerados de contrata.



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

9.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES TERRITORIALES.

Se realiza la evaluación según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales y la empresa adjudicataria del servicio, en relación con las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado residual y red de pluviales, de los que han de ser partícipes los distintos sectores de suelo urbanizable, correspondientes a la zona norte y oeste de barrios de Cartagena, según la siguiente relación: CO5-1, CO5-2, LD1, LD1-LD2, LD3, LD4, BP1, LB1, MS1.

Los costes se distribuyen proporcionalmente a la edificabilidad de cada uno de ellos.

9.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

La red se encuentra desarrollada, a falta de realizar la conexión propia del sector MS1 que habrá de incluirse en su desarrollo como ejecución propia de conexión a la red principal.

Las valoraciones de las obras ya son conocidas y han sido realizadas en parte con



fondos municipales y en parte con fondos FEDER.

Excluída la cantidad correspondiente a los fondos FEDER, la cantidad municipal asciende al total de 1.005.021,24 € que se distribuye proporcionalmente a las edificabilidades de cada uno de los sectores partícipes, resultando para el sector LD1:

Area	% participación	Cantidad
LD1	12,98	130.451,76 euros

9.2.2. ALCANTARILLADO (FECALES).

El total de las obras a realizar asciende a la cantidad de 5.955.832,08 €, la cual se distribuye proporcionalmente a las edificabilidades de cada uno de los sectores partícipes, resultando para el sector LD1:

Area	% participación	Cantidad
LD1	12,98	773.067,00 euros

9.2.3. PLUVIALES.

Las valoraciones ascienden a la cantidad de 5.464.669,06 €, la cual se distribuye proporcionalmente a las edificabilidades de cada uno de los sectores partícipes, resultando para el sector LD1:

Area	% participación	Cantidad
LD1	12,98	709.314,04 euros



9.2.4. RESUMEN.

Como consecuencia de lo anterior, el total fijado para el sector LD1 asciende a la cantidad de **1.612.832,80 euros**.

9.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

9.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

a. Acondicionamiento y Urbanización de Espacios Libres Públicos de Sistema General “Huerto de Las Bolas”.

Estimado 8 euros/m2.

Total **328.000 euros**

b. Urbanización del viario Sistema General

Según estimación realizada con las secciones de viario indicadas y la relación de calidades a emplear en la Urbanización del Anejo 2 del PAU aprobado.

Total **2.374.226 euros**

9.3.2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR



a. Evaluación económica de la ejecución de la urbanización del sector.

Según estimación realizada en el EEF del PAU aprobado.

Total **6.475.005 euros**

9.4. INDEMNIZACIONES

a. Obtención de vuelos y plantaciones del “Huerto de Las Bolas” como espacio libre público de sistema general.

Según valoración del EEF del PAU aprobado:

-Valoración de los vuelos 883.940 euros

-Valoración de las plantaciones 500.000 euros

Total **1.383.940 euros**

b. Edificaciones disconformes con los sistemas.

Según estimación contenida en el EEF del PAU aprobado, se hace una relación en el Anexo 3 de edificaciones disconformes con Sistemas Generales y una previsión de indemnizaciones.

Total **437.064 euros**

En estas estimaciones no se incluyen proyectos, gastos generales, de administración y



beneficio industrial del urbanizador, ni IVA, y cuantos otros gastos sean inherentes al proceso de desarrollo urbanístico del sector. Los precios de ejecución de obras se consideran de contrata (incrementado el presupuesto de ejecución material con el beneficio industrial del contratista), sin IVA.

9.5. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

Durante el periodo de urbanización de cada una de las fases o etapas y hasta que estas obras de urbanización no hayan sido recibidas definitivamente por este Ayuntamiento, la conservación de las mismas correrá a cargo del urbanizador.

No se admitirá el supuesto de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. A los efectos de la consideración de solar de las parcelas resultantes de la actuación, habrá de ejecutarse la urbanización completa de la Unidad de Actuación o Fase del Proyecto de Urbanización que le corresponda, y recibirse las obras por parte del Ayuntamiento.

9.6. TEMPORALIZACION DE LA INVERSION.

La proposición económica deberá de justificarse, desglosando el volumen de la inversión e incluyendo, detalladamente, todos los costes de planeamiento, gestión,



indemnizaciones, urbanización y administración. Dichos costes deberán temporalizarse por años, fases y etapas, explícitamente en un capítulo que se denominará Programa de Inversiones, de acuerdo con el programa de trabajo propuesto y el volumen estimado de la inversión.

10. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ejecución de la actuación se regirá por los siguientes plazos máximos:

1. La redacción y presentación del Plan Parcial que desarrolle el sector único delimitado en el PAU se realizará en un plazo máximo de DOS MESES a contar desde que el adjudicatario adquiera la condición de urbanizador de acuerdo con las Bases del concurso.
2. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, en el plazo máximo de TRES MESES se deberán presentar los proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Actuación, incluidos los Sistemas Generales.
3. La cantidad fijada para las conexiones de infraestructuras exteriores, de acuerdo con el Plan Especial a ejecutar por el Ayuntamiento, se abonará completa en el momento de recibir la 1º fase de urbanización, la cual incluirá asimismo la ejecución de la totalidad de los Sistemas Generales adscritos al sector (viario y espacios libres).
4. El plazo máximo para el desarrollo total de la actuación será de 12 años.



11. GARANTIAS

En las proposiciones jurídico-económicas o alternativas al Programa de Actuación se incluirá un resumen denominado "Planificación y Compromiso Financiero de la Inversión", en el que deberá acreditarse el origen de los fondos necesarios para el desarrollo de la actuación, mediante certificado de entidad financiera, donde se justifique la disponibilidad de crédito o depósito en cuantía igual o mayor a la inversión máxima prevista y vendrá expresamente suscrito por el Adjudicatario-Urbanizador.

11.1. CUANTIFICACION DEL AVAL

La persona o entidad que adquiera la obligación de urbanizar en virtud de la adjudicación del Programa de Actuación estará sujeto a la obligación de constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica del total importe de los gastos de urbanización.

12. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR

1º Se establece como condición de la presente actuación la obtención para el dominio público, por parte del Urbanizador, de las edificaciones y demás elementos que se encuentran dentro de la finca denominada "Huerto de Las Bolas", calificado



como Espacio Libre de Sistema General, con la condición de actuación preferente, en el plazo máximo de DOS MESES a contar desde que el adjudicatario adquiera la condición de urbanizador de acuerdo con las Bases del concurso. A tales efectos, la valoración correspondiente a la obtención de vuelos y plantaciones del “Huerto de Las Bolas” será la que figura en el EEF del PAU aprobado y que resulta la siguiente:

- Valoración de los vuelos	883.940 €
- Valoración de las plantaciones	500.000 €
Total	1.383.940 €

2º Será a costa íntegramente del Adjudicatario-Urbanizador, sin repercusión para los propietarios incluidos en el ámbito, el proyecto y la construcción de un edificio para servicios administrativos, con una superficie mínima construida de 200 m2.

3º Será igualmente compromiso del urbanizador los que se deriven de la asunción de obligaciones no establecidas en el Programa de Actuación propuesto por el Ayuntamiento, y que se contengan en el Programa de Actuación alternativo presentado por el ofertante, o de la proposición jurídico-económica propuesta y aprobada por el Ayuntamiento.

4º El ejercicio del derecho del urbanizador para proponer la modificación de los gastos de urbanización, en los supuestos legalmente previstos, no podrá suponer, en ningún caso, un beneficio económico para el mismo. Las propuestas de modificación se referirán a cuestiones tales como vicios ocultos, mejoras exigidas por el



Ayuntamiento, etc., no pudiendo entenderse en ningún caso incluidos en dicho supuesto los defectos de proyecto o ejecución directamente imputables al urbanizador. Se entenderán causa para la modificación las diferencias entre los importes previstos para las indemnizaciones de edificaciones, instalaciones y cultivos en el Programa aprobado y las que pudieran derivarse de resoluciones administrativas o judiciales que se sustancien como consecuencia de la disconformidad de los propietarios afectados.

5º Responder de los daños causados a los propietarios u otras personas como consecuencia de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquella tenga causa directa en una orden de la Administración, o actúe en cumplimiento de una condición impuesta por ella.



C. BASES DEL CONCURSO PARA SELECCIÓN DE URBANIZADOR.

13. BASES DEL CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE URBANIZADOR EN EL AREA LD1-NORTE, POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA

PRIMERA

Es objeto de las presentes Bases iniciar el procedimiento para promover la concurrencia entre los propietarios incluidos en el área LD1 Norte, convocando un concurso para la selección de urbanizador, por el sistema de concurrencia.

SEGUNDA

Aprobado inicialmente el Programa de Actuación, el plazo para la presentación tanto de las alegaciones y sugerencias, como de alternativas al Programa de Actuación o proposiciones jurídico-económicas acompañadas de un Avance de Planeamiento para la ejecución de la actuación, será de UN MES, a contar desde el día siguiente a la aparición del último anuncio del acuerdo en la prensa o Boletín Oficial de la Región de Murcia.



TERCERA

Las proposiciones para tomar parte en el concurso se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento en sobre cerrado con el lema: “Proposición para tomar parte en el Concurso para la selección de Urbanizador en el Area LD1 Norte”.

CUARTA

El concurso queda abierto a toda persona física o jurídica, éstas legalmente constituidas, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar.

QUINTA

Los concursantes presentarán con la mencionada oferta la siguiente documentación:

- a) DNI y NIF o CIF del concursante en fotocopia compulsada.
- b) En caso de actuar en representación de una Sociedad, escritura de poder suficiente bastantado por funcionario responsable.
- c) Escritura de constitución de la sociedad mercantil debidamente inscrita en el Registro.
- d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos que se aportan, mediante la presentación de Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de las fincas.



- e) Documentación justificativa de las mejoras de toda índole que se propongan.

SEXTA

El adjudicatario queda obligado al pago de todos los anuncios en Diarios y en Boletines Oficiales que se produzcan como consecuencia de la tramitación del expediente.

SÉPTIMA

COMISION DE VALORACIÓN

La Comisión de Valoración estará integrada por los siguientes funcionarios:

- El Jefe del Area de Urbanismo
- El Jefe de Planeamiento
- El Jefe de Proyectos y Obras de Urbanización
- El Jefe de Gestión Urbanística

OCTAVA

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, y dentro de los TRES DIAS siguientes hábiles, la Comisión Técnica procederá a la apertura de los sobres realizando la valoración y emitiendo el informe correspondiente.

NOVENA



Los criterios para la selección de Urbanizador serán los siguientes:

1º Temporalización de la ejecución de la actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes. Puntos: 5

2º Plazo de desarrollo más breves para la ejecución de la actuación, siempre que se justifique la posibilidad de su cumplimiento. Puntos: 5

3º Menor precio máximo para efectuar las obras sin merma de su calidad. Puntos: 10

4º Concreción y asunción de las más adecuadas calidades de obras, sin aumento del precio previsto en el presente Programa de Actuación y otras mejoras propuestas.

Puntos: 10

5º Se valorarán las propuestas que oferten más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los propietarios afectados por la actuación. Puntos: 20

6º El mayor porcentaje de propiedad dentro del ámbito territorial de la actuación.

Puntos: 40

7º Mejor propuesta de ordenación urbanística del Area según al Avance de Plan Parcial propuesto. Puntos: 10

DECIMA

Examinadas las ofertas presentadas, e informadas por la Comisión de Valoración, la Junta de Gobierno Local procederá a la aprobación definitiva del Programa de Actuación, llevando aparejada la adjudicación, y por tanto, la condición de



URBANIZADOR a quien presente la mejor propuesta conforme a las Bases publicadas, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el Programa inicial, o una alternativa al Programa de Actuación con su propia proposición.

UNDÉCIMA

Adjudicada la ejecución del programa de Actuación, el adjudicatario deberá proceder a suscribir los compromisos, asumir las obligaciones, y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Programa de Actuación y en el acuerdo de adjudicación, formalizándose mediante la firma de un Convenio Urbanístico.

DUODÉCIMA

Suscrito el Convenio a que se refiere la Base Undécima, el Urbanizador procederá a prestar aval o fianza en la cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos, presentando en los plazos establecidos en el Programa de Actuación, el Plan Parcial, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

DECIMOTERCERA

Al Urbanizador corresponde ejecutar la actuación, realizando y financiando las obras de urbanización, que le serán retribuidas por los propietarios al término de la actuación, mediante la cesión de solares urbanizados o bien en metálico mediante cuotas de



urbanización. El Ayuntamiento, en caso de impago por los propietarios, procederá a la ejecución forzosa con los intereses de demora correspondientes.

DECIMOCUARTA

Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares en proporción al aprovechamiento que les corresponda, asimismo, podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados, en beneficio del urbanizador, y éste a su vez, podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones.

DECIMOQUINTA

El incumplimiento de las obligaciones por el Urbanizador podrá ser causa de resolución de la adjudicación, dando lugar en este caso a la pérdida de las garantías prestadas, y siendo de su cuenta las obras realizadas hasta ese momento, sin derecho a percibir compensación.

DECIMOSEXTA

Las Bases del concurso y el Convenio que se suscriba tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo, ejerciendo la Administración para el cumplimiento del mismo las potestades que le son inherentes, siendo competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento y resolución de las controversias que



resulten de su aplicación.

DECIMOSÉPTIMA

En lo no previsto en las presentes Bases se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

1º Ley del Suelo de la Región de Murcia con las Modificaciones introducidas.

2º Reglamentos de Gestión, Planeamiento y Disciplina Urbanística, de aplicación supletoria.

3º Ley 6/98 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

4º Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/99.

La posición jurídica de la Administración, los derechos y deberes del Urbanizador y del conjunto de los propietarios, son los que se derivan del Programa de Actuación que finalmente resulte aprobado, de las Bases del concurso, del Convenio Urbanístico que se suscriba, y de la normativa que se menciona en el párrafo anterior.

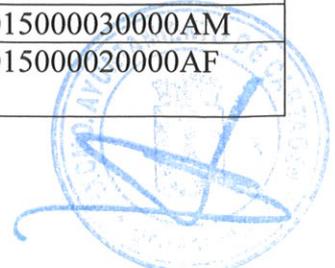


ANEXO I.

RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES INCLUIDOS EN EL AMBITO



PROPIETARIOS LD1		
Nº	NOMBRE	RFª CATASTRAL
1	MARTINEZ HERNÁNDEZ MARIA	51016A13700310000BS
2	APARICIO MARTÍNEZ M. CARMEN MARTÍNEZ APARICIO MARIA MARTÍNEZ APARICIO ANTONIA	51016A137003090000BU
3	OTON SEGADO JOSE	51016A137002750000BJ
4	HERNÁNDEZ CONESA FRANCISCO	51016A137002540000BB
5	MORENO SÁNCHEZ DOLORES	51016A137002550000BY
6	MARTÍNEZ BALSALOBRE MARIA DOLORES	51016A137002030000BK
7	BALSALOBRE DIEZ MARIA ISABEL	51016A137002670000BK
8	URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA, S.A.	51016A015000320000AL 51016A015000300000AQ 51016A015000290000AL 51016A015000280000AP 51016A015000270000AQ 51016A015000010000AT
9	CERVANTES PEDREÑO JUANA	51016A015000260000AG
10	SÁNCHEZ CERVANTES MARCELINA	51016A015000250000AY
11	CERVERA BAÑULS JUAN ANTONIO	51016A015000240000AB 51016A015000170000AU 51016A015000100000AD
12	CERVANTES SOTO JOSE	51016A015000230000AA
13	ROCA SAURA GINES	51016A015000220000AW
14	SÁNCHEZ RODRÍGUEZ JOSEFA	51016A015000210000AH 51016A015000190000AW
15	C. VECINOS CASAS CALERO	51016A015000200000AU 51016A015000180000AH
16	CERVANTES CONESA JULIO	51016A015000160000AZ
17	CERVANTES CONESA CANDIDO	51016A015000150000AS
18	PAGAN LEGAZ MARIA	51016A015000140000AE
19	C. VECINOS BLANCO Y NEGRO	51016A015000130000AJ 51016A015000120000AI 51016A015000110000AX 51016A015000050000AK 51016A0150001070000AJ
20	CERVANTES JIMÉNEZ GINES	51016A015000090000AI
21	VIDAL ABELLAN JOSEFA	51016A015000080000AX
22	GAVILA ROSIQUE PEDRO GOMEZ MARTÍNEZ NATIVIDAD	51016A015000070000AD
23	ARES MORTINI EMILIANO	51016A015000060000AR
24	BASTIDA CONESA ANDRES	51016A015000040000AO
25	VALVERDE DIAZ DIEGO	51016A015000030000AM
26	CONESA DIAZ JOSE MARIANO CONESA DIAZ ASCENSIÓN	51016A015000020000AF



	CONESA DIAZ ANGEL JOSE	
27	AGUERA PAREDES JUAN	51016A015000970000AT
28	MARTÍNEZ OTON M. CARMEN	51016A015000980000AF
29	MARTÍNEZ OTON JOSEFA	51016A015000990000AM
30	MENDOZA DIAZ AGUSTÍN	51016A015001040000AD 51016A015001030000AR
31	DIAZ SÁNCHEZ ANTONIO	51016A015001080000AE

