



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión
celebrada el día 10.02.12 se adoptó
Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE
Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma
parte el presente documento.
Cartagena, a 29 de mayo de 2013
EL SECRETARIO DE GERENCIA

PROGRAMA DE ACTUACION

PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA.

Texto Refundido según acuerdo de la Junta de Gobierno
Local de 10 de febrero de 2.012 de aprobación definitiva

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

Julio 2012





PROGRAMA DE ACTUACION

PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA.

Texto Refundido según acuerdo de la Junta de Gobierno
Local de 10 de febrero de 2.012 de aprobación definitiva

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. CONTENIDO DEL PROGRAMA

- 2.1 PROMOTOR
- 2.2 RELACION DE PROPIETARIOS
- 2.3 AMBITO TERRITORIAL
- 2.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.5 ESTIMACION DE GASTOS DE URBANIZACION (ART. 160 LSM)
- 2.6 PLAZOS
- 2.7 GARANTIAS QUE ASEGURAN LA EJECUCION DE LA ACTUACION
- 2.8 COMPROMISO DE PRESTACION DE FIANZA
- 2.9 COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR
- 2.10 RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS DE SUELO
- 2.11 RETRIBUCION AL URBANIZADOR MEDIANTE PAGO EN METALICO
- 2.12 RETRIBUCION AL URBANIZADOR MEDIANTE LA CESION DE SOLARES
- 2.13 CRITERIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA REPARCELACION
- 2.14 MARCO NORMATIVO

3. PLANOS



1 ANTECEDENTES

El presente Programa de Actuación se inscribe dentro del procedimiento aplicable al sistema de concertación indirecta previsto en el artículo 179 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (LSRM).

El citado procedimiento se inició mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, adoptado en fecha 20 de octubre de 2008, a instancia de la petición de aplicación del sistema de concertación indirecta para la gestión de la unidad de actuación única del Plan Parcial del Sector del Hondón formulada por la sociedad Polígono para el desarrollo de Cartagena, S.A. (PODECASA), acuerdo que dispone:

"1º) Iniciar el procedimiento de promoción de concurrencia entre los propietarios de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial Sector El Hondón, para la adjudicación de concurso tendente a obtener la condición de urbanizador de la unidad.

2º) Aprobar las bases del concurso según documento adjunto, notificando individualmente dichas bases y el presente acuerdo a cada uno de los propietarios de la unidad, procediendo en lo demás según dispone el artículo 179 del Decreto Legislativo 1/2005, de 11 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia."

El ámbito sobre el que se proyecta la aplicación del Programa viene delimitado por la unidad de actuación única del Plan Parcial del Sector del Hondón, de Cartagena, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 23 de julio de 2008, cuya eficacia quedó condicionada a la previa autorización de la Dirección General de



Carreteras del Ministerio de Fomento, en los términos del informe de 14 de abril de 2008, disponiéndose ya de informe favorable de dicho organismo de fecha 30 de diciembre de 2008, por lo que el Ayuntamiento de Cartagena está realizando los trámites para la publicación del Plan Parcial en el BORM.

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

2 CONTENIDO DEL PROGRAMA

2.1 PROMOTOR

Promueve el Programa de Actuación la mercantil **SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.**, sociedad participada al 100% por el **BANCO SABADELL, S.A.**, cuyos datos actuales derivan de la escritura de cese de consejo de administración, opción por el régimen de administrador único y nombramiento del mismo, cambio de denominación y cambio de domicilio, otorgada ante el notario de Sabadell, Javier Micó Giner, el día 30 de diciembre de 2008, con número 7.549 de protocolo, inscrita en el Registro mercantil de Barcelona, al tomo 40.876, foli 102, hoja 352.663, inscripción 24.

Tiene su domicilio en Sant Cugat del Vallés (08174), Parque de Actividades Económicas Can Sant Joan, Calle Sena 12. CIF. B-33300518.

Forma parte de su objeto social, entre otras actividades, la adquisición, construcción o promoción de fincas urbanas para su explotación mediante arriendo o venta.

2.2 RELACION DE PROPIETARIOS

De conformidad con los datos obtenidos del Catastro y el Registro de la Propiedad, la relación de propietarios y titulares de los 794.702,50 m² de suelo generadores de aprovechamiento en la unidad de actuación -según dispone el Plan Parcial- es la siguiente:



Propietario	Núm.	Finca cadastral	Finca Registral							
			Registro	Finca	Vol.	Libro	Folio	cuota	m2	%
PODECASA	1	51016A 018000070001 SD	Cartagena 4	1.028	2.532	336	75	100		
	2	51017A 018000070001 SD	Cartagena 4	11.431	2322	287	95	100		
	3	51018A 018000070001 SD	Cartagena 4	12.426	2322	287	113	100		
	4	51019A 018000070001 SD	Cartagena 4	12.922	2322	287	93	100		
	5	51016A 018000090001 SI	Cartagena 4	12.751	2.532	336	85	100		
		51016A 018000110001 SX	Cartagena 4	10.057	2.415	313	116	100	354.385,44	
	6	51016A 018000120000 AU	Cartagena 4	10.057	2.415	313	116	100		
		51016A 018000130001 SJ	Cartagena 4	10.057	2.415	313	116	100		
		51016A 018000790000 AA	Cartagena 4	10.057	2.415	313	116	100		
	7	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	4.676	2.532	336	79	100		
	8	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	4.304	2.532	336	77	100		
	9	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 5	7.029	2.532	336	81	100		
									354.385,44	44,59
SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.	10	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	208	2.452	321	155	50	32.002,50	
	11	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	217	2.452	321	167	50	7.333,30	
	12	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	441	2.452	321	169	50	19.285,00	
	13	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	4.868	2.355	300	51	50	3.618,53	
	14	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	5.061	2.355	300	141	50	39.575,00	
		96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	7.419	2.452	321	171	50		
	15	51016A 018000080001 SX	Cartagena 4	7.419	2.452	321	171	50	55.000,00	
		51018A 018000070001 SD	Cartagena 4	7.419	2.452	321	171	50		
	16	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	23.083	2.415	313	160	50	9.800,00	
17	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	23.084	2.415	313	163	50	2.350,00		
18	51016A 018000020001 SF	Cartagena 4	35.573	3.254	560	160	50	35.953,35		
									204.917,68	25,79
REYAL URBIS, S.L.	10	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	208	2.452	321	155	50	32.002,50	
	11	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	217	2.452	321	167	50	7.333,30	
	12	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	441	2.452	321	169	50	19.285,00	
	13	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	4.868	2.355	300	51	50	3.618,53	
	14	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	5.061	2.355	300	141	50	39.575,00	
		96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	7.419	2.452	321	171	50		
	15	51016A 018000080001 SX	Cartagena 4	7.419	2.452	321	171	50	55.000,00	
		51018A 018000070001 SD	Cartagena 4	7.419	2.452	321	171	50		
	16	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	23.083	2.415	313	160	50	9.800,00	
17	96441-01 XG7694S0001DQ	Cartagena 4	23.084	2.415	313	163	50	2.350,00		
18	51016A 018000020001 SF	Cartagena 4	35.573	3.254	560	160	50	35.953,35		
									204.917,68	25,79
Pedro Pedreño Marín	19	51016A 018000040001 SO	Cartagena 4	9.654	1.362	162	22	100	8.705,70	
									8.705,70	1,10
ADIF-RENFE	20	51016A 016001720000 AF	-							
	21	sin referencia	no inmatriculada						21.776,00	
	22	sin referencia	no inmatriculada							
									21.776,00	2,74
Total									794.702,50	100,00

PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.



2.3 AMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del presente Programa de Actuación lo conforma la denominada Área del Hondón, de 926.354 m² de superficie, del Plan Parcial sector El Hondón, de Cartagena, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 23 de julio de 2008, que ha desarrollado la ordenación urbanística derivada de la Modificación puntual n° 114 del Plan General de Cartagena de *"Delimitación y clasificación, como suelo urbanizable, de los terrenos de la antigua fábrica de Explosivos Río Tinto y reordenación de las zonas urbanas colindantes"*, (Mp n° 144 del PGC), aprobada definitivamente por el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes en resolución de fecha 2 de octubre de 2007 (BORM 15.11.2007), que posibilita la creación de un nuevo ensanche residencial a la ciudad de Cartagena. El sector se denomina UR EH, El Hondón.

El citado ámbito está situado al Este del Ensanche de Cartagena, entre el trazado del ferrocarril a Madrid y el Cabezo de la Viuda, y limitados al Norte por el trazado del ferrocarril a Escombreras y al Sur por la carretera de la Unión.

La superficie generadora de aprovechamiento en la unidad de ejecución es de 794.702,50 m², quedando excluidos de ella la superficie de dominio público existente (131.651,50 m²) y el Cabezo de la Viuda (49.455 m²).

2.4 SISTEMA DE ACTUACION



PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

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."

A su vez, el Plan Parcial sector El Hondón dispone:

"El sistema de gestión se determinará de acuerdo a los procedimientos establecidos legalmente otorgando preferencia a los sistemas de iniciativa privada."

Los requisitos para iniciar el procedimiento de concertación indirecta que consta elegido por la Administración actuante en el acuerdo citado de 20 de octubre de 2008 se fijan en el apartado 1 del artículo 179 de la LSRM, que establece:

"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."

En este sentido, el Secretario de PODECASA, como titular de más del 25% del suelo, solicitó la aplicación del sistema de concertación indirecta para la gestión de la unidad de actuación única del Plan Parcial Sector el Hondón. Habiendo considerado la Junta de Gobierno Local que concurrían los presupuestos establecidos en el artículo 179 de la LSRM, en fecha 20 de octubre de 2008, acordó aprobar las Bases del Concurso para la selección de un urbanizador entre los propietarios de suelo comprendido en la unidad de actuación única del Plan Parcial Sector El Hondón por el sistema de concertación indirecta, al cual concurre SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. con el presente Programa de Actuación.

2.5 ESTIMACION DE GASTOS DE URBANIZACION (ART. 160 LSRM)

El punto 3 del apartado c) de la base cuarta del concurso demanda que el Programa efectúe una *"estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de la Ley Regional del Suelo"*, el cual determina:

"1. A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquéllos 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:

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

hidrantes contra incendios.

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

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

4.º 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.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan



de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación."

El desglose de los gastos estimados de urbanización correspondientes al ámbito territorial de este Programa es el siguiente:

ESTIMACIÓN COSTES DE URBANIZACION: (ART. 160 LSRM)	
a) HONORARIOS (art. 160.1.d)	
Proyectos y gestión	3.951.869,50 €
subtotal	3.951.869,50 €
b) INDEMNIZACIONES (art.160.1.e)	
Cultivos	0,00 €
Edificaciones	0,00 €
Arrendamientos	0,00 €
Actividades	0,00 €
subtotal	0,00 €
c) OBRA (art. 160.1.a,b,c)	
Trabajos previos y movimiento de tierras	12.582.360,48 €
Firmes y pavimentos	13.181.908,43 €
Red de aguas pluviales	9.059.356,84 €
Red de aguas residuales	3.051.213,13 €
Red de energía eléctrica	8.121.776,58 €
Red de abastecimiento	2.211.222,92 €
Red de gas	679.844,41 €
Red de telecomunicaciones	857.887,50 €
Red de alumbrado	2.292.535,00 €
Jardinería y riego	1.866.600,00 €
Zonas verdes	8.378.795,95 €
Mobiliario urbano	100.000,00 €
Señalización, balizamiento y defensa obras	2.118.676,00 €
Desvíos provisionales	600.000,00 €
Estructuras	6.750.000,00 €
subtotal	71.852.177,24 €
TOTAL (sin IVA)	75.804.046,74 €



PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

En conclusión, el conjunto de los gastos de urbanización por los conceptos del artículo 160 de la LSRM (obras, honorarios e indemnizaciones) se estima asciende a la suma de 75.804.046,74 € (SETENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS), IVA a parte.

Esta cifra es provisional, basada en los restringidos datos del Plan Parcial 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 las 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 dispone el artículo 190.1.c, el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM y demás aplicables.

En cuanto a los costes de urbanización contenidos en este PAU, el informe del Sr. Ingeniero Jefe del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización de fecha 26 de enero de 2.012 concluye: "que dadas las soluciones a contemplar en el proyecto de urbanización que varían sustancialmente de los contemplados en el Plan Parcial y en el anteproyecto de urbanización (debido a la gran complejidad y extensión de la actuación), entendemos que el coste que se establece en el programa de actuación será provisional, estableciéndose el definitivo en el proyecto de urbanización a realizar..."

PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.



En aplicación del artículo 16 real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, la cesión a la Administración actuante del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación estará libre de cargas de urbanización.

2.6 PLAZOS

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

"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."

El Plan Parcial dispone a tal efecto:

"Para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, se contemplan tres fases según queda reflejado en el plano 3.25 "Plano de gestión: Fases y etapas"

Se establecen los plazos máximos para las distintas actuaciones, que empezarán a contar desde la aprobación definitiva del P.P., siendo la programación por años, en correspondencia con el Programa de Inversiones, la siguiente:

- *Presentación para su aprobación del Proyecto de Reparcelación antes de 6 meses contados desde la aprobación definitiva del P.P.*
- *Tramitación del expediente de solicitud de cesión de los accesos a Cartagena ante el Ministerio de Fomento - Dirección General de Carreteras - antes de tres meses contados desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.*

- Presentación para su aprobación ante los organismos competentes del Proyecto de Infraestructuras de Carreteras antes de 8 meses contados desde la aprobación definitiva del P.P.
- Presentación para su aprobación del Proyecto de Urbanización antes de un año contado desde la aprobación definitiva del P.P.
- Aprobación del Programa de Actuación. Aprobación del proyecto de Reparcelación, y cesión al Ayuntamiento de los terrenos de dominio público, así como las parcelas correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo.

FASE 1º

Años:

- 1º En el momento en que terrenos correspondientes a la primera Fase se hayan recuperado y sean declarados aptos para iniciar los trabajos de urbanización por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental se procederá al inicio de las obras de urbanización de la primera Fase, en esos terrenos.
- 2º Terminación del 50 % de la 1ª fase de las obras de urbanización, que incluirá las acometidas generales y conexiones las infraestructuras territoriales de agua, saneamiento y electricidad.
- 3º Terminación del 100 % de la 1ª fase de las obras de urbanización y recepción por parte del Ayuntamiento - Solicitud de licencia para el 20% de las viviendas de la fase 1ª.

Nota: Durante el desarrollo de la primera fase se prevé el soterramiento del pasillo ferroviario de acceso a la estación que deberá ejecutarse previamente a la ejecución de la segunda fase de urbanización, que se iniciará un año después de la finalización de esta infraestructura.

FASE 2ª (infraestructuras)

- 4º y 5º Desmantelación del viaducto existente para garantizar el nuevo acceso a Cartagena a través del nuevo tramo de la Av. de Alfonso



XIII sobre el tramo ferroviario soterrado.

Ejecución de las obras de infraestructuras de los nuevos accesos a Cartagena por el nudo y los ramales de acceso al Puerto de la CT-333.

Entrega definitiva de la primera Fase de la Urbanización.

Solicitud de licencia para el 40% de las viviendas de la fase 1ª.

FASE 3º

6º Inicio de las obras de al tercera Fase de urbanización.

Solicitud de licencia para el 60% de las viviendas de la Fase 1ª.

7º Terminación del 40% de las obras de la tercera Fase de urbanización.

Solicitud de licencia del 100% de las viviendas de la Fase 1ª.

8º Terminación del 70% de las obras de la tercera Fase de urbanización.

Solicitud de licencia del 20% de las viviendas de la Fase 3ª.

9º Terminación del 100 % de la 3ª Fase de las obras de urbanización y entrega definitiva de las mismas al Ayuntamiento.

Solicitud de licencia del 40% de las viviendas de la Fase 3ª.

10º Solicitud de licencia del 60% de las viviendas de la Fase 3ª.

11º Solicitud de licencia del 80% de las viviendas de la Fase 3ª.

12º Solicitud de licencia del 100% de las viviendas de la Fase 3ª."

Los plazos del PAU quedan subordinados al cumplimiento por parte de terceros de determinadas obligaciones impuestas



por el Plan Parcial, tales como la descontaminación o el nuevo trazado ferroviario.

Dentro del el marco previsto por el Plan Parcial, el presente Programa únicamente propone modificar que el Proyecto de Reparcelación sea presentado para su aprobación dentro del plazo de 3 meses contados desde la entrada en vigor del Programa de Actuación.

Asimismo, se aclara que las referencias del cómputo de los plazos efectuadas al Plan Parcial por el apartado 5.3 "Programación temporal", por razones intrínsecas del funcionamiento del sistema de gestión de concertación indirecta, deben tenerse por hechas a la entrada en vigor del Programa de Actuación.

2.7 GARANTIAS QUE ASEGURAN LA EJECUCION DE LA ACTUACION

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. es una empresa de contrastada solvencia, integrada al 100% por capital Banco Sabadell, S.A., capaz de acometer la realización de la obra urbanizadora de la unidad de ejecución única del Plan Parcial sector El Hondón, de Cartagena.

Debe tenerse en cuenta que se propone, como sistema general, el pago en metálico entre todos los propietarios con derecho a aprovechamiento, planteando la posibilidad del pago en terrenos como opción residual. No obstante, dada la coyuntura actual, sea cual fuere el montante de la financiación que deba afrontar el Urbanizador para desarrollar la actuación que nos ocupa, DEVELOPMENT, S.L.U. está en condiciones de garantizar la capacidad necesaria para ello. Dan crédito de ello la carta de solvencia



emitida por el BANCO DE SABADELL, que acreditan la suficiencia de medios financieros para garantizar la ejecución la obra urbanizadora del ámbito de constante referencia.

2.8 COMPROMISO DE PRESTACION 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 10 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 LSRM, 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 presentación 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 de SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. respetar escrupulosamente el dictado de la legislación urbanística

PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA. TEXTO REFORMADO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.



vigente, para lo que, dando cumplimiento a lo que establecen las normas transcritas y a lo requerido en la base novena del Concurso, SOLVIA DEVELOPEMENT, S.L.U. manifiesta su compromiso de constituir garantía suficiente en cuantía equivalente al 10 por ciento de los costes de urbanización que resulten de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación.

Con carácter provisional y a la espera de la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos de Urbanización y Reparcelación, en esta propuesta se ha establecido el coste del Programa en la cantidad de 75.804.046,74 € (SETENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS), como se detalla en el correspondiente apartado de este Programa. Consiguientemente, el diez por ciento que deberá ser garantizado por SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. asciende a la cifra de 7.580.404,67 € (SIETE MILLONES QUINIENTOS OCENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS).

La devolución de garantías se regirá la normativa aplicable.

2.9 COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR

La efectiva urbanización de la unidad de actuación del Hondón requiere, como requisito previo, la realización de los trabajos de descontaminación del suelo hasta que sean aptos para el uso residencial. Estos trabajos, debidamente autorizados por la autoridad ambiental, han de ser ejecutados por los propietarios originarios de los suelos contaminados según los pactos habidos, es decir, ERCROS se

está obligada frente a REYAL URBIS, S.L., por subrogación que consta en el título de transmisión, a costear la descontaminación del suelo que vendió a esta última; SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. i PODECASA, costearan la descontaminación del suelo de su propiedad. Por ello, SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. se compromete a aportar la financiación necesaria para proceder a la descontaminación del suelo, juntamente con ERCROS y PODECASA.

El coste de descontaminación del suelo, según dispone la normativa urbanística y medioambiental, va a cargo de sus propietarios y no queda incluida dentro del concepto de gastos de urbanización del artículo 160 de la LSRM.

2.10 RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS DE SUELO

El artículo 188 de la LSRM 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 este sentido, mediante este apartado del Programa de Actuación se trata 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:

1. El Urbanizador deberá ejecutar las obras en los plazos y condiciones fijadas en el Proyecto de Urbanización, debiendo financiar los gastos de urbanización, que le serán compensados por los propietarios mediante retribución en metálico o terrenos edificables, de la forma que se expresa en este Programa.
2. Los propietarios participarán en la actuación mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:
 - a) Abonando en metálico y como retribución a 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.
 - b) Contribuyendo proporcionalmente 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.
3. Los propietarios podrán ejercer los siguientes derechos:
 - a) Expresar su voluntad de retribuir en terrenos la labor del Urbanizador mediante comunicación fehaciente que deberá dirigirse al Ayuntamiento y al Urbanizador en el período comprendido entre la entrada en vigor de este Programa y la finalización

del período de información pública del Proyecto de Reparcelación.

- 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 período 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.

4. El Urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

- a) Someter a aprobación administrativa el Proyecto de

propietarios la prestación 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 IVA.

f) 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.

g) Ceder total o parcialmente la condición de Urbanizador a favor de tercero que se subroge en sus deberes, previa autorización del Ayuntamiento.

h) 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.

5. 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 lo requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de la Administraciones Públicas.
 - 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 el presupuesto de cargas aprobado administrativamente.
6. 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.

2.11 RETRIBUCION AL URBANIZADOR MEDIANTE PAGO EN METALICO

De conformidad con las posibilidades contenidas en la LSRM, la mercantil SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. opta por instrumentar la retribución del Urbanizador en metálico

mediante cuotas de urbanización, de forma proporcional a los aprovechamientos que corresponda recibir a los propietarios de suelo generador de aprovechamiento de la unidad de actuación. Esta opción será efectiva de forma directa, de manera que los propietarios afectados por la reparcelación no deberán solicitar su aplicación para descartar otras modalidades de pago.

El total importe a abonar por cada adjudicatario se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, en concreto, en la cuenta de liquidación provisional. A instancia del Urbanizador, el Ayuntamiento impondrá a los propietarios adjudicatarios de aprovechamiento un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como en caso de impago proceder a su ejecución forzosa con los intereses de demora correspondientes.

Como se ha señalado anteriormente, los gastos de urbanización señalados en este Programa son una estimación, que se concretará en los Proyectos de Urbanización y Reparcelación. También será de aplicación, respecto de la variación de los costes del Programa debido a la adopción de medidas adoptadas con posterioridad a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, lo dispuesto en el artículo 190.1.c), el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM y demás aplicables.

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 del Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento aprobará y notificará al Urbanizador las citadas cuotas en el plazo máximo de tres meses. En caso de que la Administración no cumpla dicho plazo, el Urbanizador tendrá el derecho de notificar y exigir a los propietarios el pago de dichas cuotas, que serán válidas y eficaces para tal fin, en los términos en que fueron propuestas para su aprobación. Asimismo, el Urbanizador tendrá la obligación de incorporar las enmiendas, si las hubiere, que el Ayuntamiento disponga cuando resuelva de forma expresa sobre su validación y que se harán efectivas en la siguiente cuota.

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 a 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 y notificará al Urbanizador las citadas cuotas en el plazo máximo de tres meses. En caso de que la Administración no cumpla dicho plazo, el Urbanizador tendrá el derecho de notificar y exigir a los propietarios el pago de dichas cuotas, que serán válidas y eficaces para tal fin, en los términos en que fueron propuestas para su aprobación. Asimismo, el Urbanizador tendrá la obligación de incorporar las enmiendas, si las hubiere, que el Ayuntamiento disponga cuando resuelva de forma expresa sobre su validación y que se harán efectivas en la siguiente cuota.

- 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 al Administración actuante y en beneficio del Urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a 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.

2.12 RETRIBUCION AL URBANIZADOR MEDIANTE LA CESION DE SOLARES

De conformidad con las posibilidades contenidas en la LSRM, SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. prevé, con carácter subsidiario, la posibilidad de que los propietarios adjudicatarios de aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación puedan instrumentar la retribución del Urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación.

Así, los propietarios podrán contribuir proporcionalmente 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 las cargas de urbanización.

En el caso que los propietarios deseen realizar el pago en

terrenos, deberán ejercitar dicha opción en el período comprendido desde la entrada en vigor de este Programa hasta, por todo, la finalización del período de información pública del Proyecto de Reparcelación. Deberá formalizarse mediante comunicación fehaciente dirigida al Ayuntamiento y al Urbanizador.

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.

a) 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, conforme a lo establecido en esta Ley 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 el 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 apartado 2.5 de esta propuesta de Programa, los gastos de urbanización (obras, honorarios e indemnizaciones) se estiman, con el carácter provisional que se señaló, en 75.804.046,74 € (SETENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS), IVA a parte.

b) Determinación del precio del suelo:

De conformidad con la valoración total del aprovechamiento que consta en el Plan Parcial sector El Hondón, el precio del suelo bruto correspondiente a la superficie de suelo generadora de aprovechamiento es la siguiente:



PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDÓN, DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

Valor en venta del techo por el método residual estático (según Plan Parcial)			
	Valor residual €/m2t	Techo m2	Valor €
Techo residencial Libre	724,10	490.362	355.071.124,20
Techo comercial	700,00	55.153	38.607.100,00
Techo residencial VPO	244,16	54.485	13.303.057,60
total		600.000	406.981.281,80
		Valor tras cesión 10%	366.283.153,62
		Costes de urbanización	75.804.046,74
		Valor bruto	290.479.106,88

c) Porcentaje de retribución al Urbanizador:

El porcentaje de retribución resulta de la estimación del coste total del Programa, el valor del suelo bruto, la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. Dicho porcentaje es equivalente al porcentaje de aprovechamiento homogeneizado que deberá ceder el propietario al Urbanizador, respecto del que le tocaría recibir si abonara los costes del Programa en metálico.

Para este cálculo se han utilizado los criterios contenidos en el texto refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio):

Artículo 26.3.:

*"Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.
(...)"*

Artículo 27.:

"Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.
2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo."

La tasa libre de riesgo y la prima de riesgo son las definidas en las órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 y 3011/2007. La tasa libre de riesgo 4,25% es el tipo de la Deuda pública a medio plazo en el segundo semestre de 2008 y la prima de riesgo es la definida en dichas Órdenes para cada uno de los usos. Dado el carácter predominante del uso residencial, se toma la prima de riesgo de las edificaciones residenciales, el 8%. El IPC que corrige el valor actual de la tasa libre de riesgo, para expresarla en términos reales, es el referido a Enero 2009, es decir el 1,4%. Dichas tasas se aplican a un período de 4 años, en que se prevé que esté terminada la primera fase de urbanización y pueda iniciarse la edificación de las parcelas resultantes.

En consecuencia 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 **32,04%** del aprovechamiento



homogeneizado que corresponda a cada propietario acogido a esta modalidad de retribución.

2.13 CRITERIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA REPARCELACION

El Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse a los criterios que, con carácter general, establece el artículo 175 de la LSRM. Dichos criterios se complementarán con los que se relacionan a continuación:

1. La superficie de partida generadora de aprovechamiento en la unidad de actuación es de 794.702,50 m², según consta en el Plan Parcial sector el Hondón.
2. La adjudicación se realizará en proporción directa de las cuotas de participación de cada titular en la comunidad de reparcelación, salvo la adjudicación de SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U., REYAL URBIS, S.L. y PODECASA, que se realizará de conformidad con los pactos contenidos en el Convenio suscrito entre PODECASA y ERCROS INDUSTRIAL, S.A. (en cuya posición han quedado subrogadas las mercantiles SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. y REYAL URBIS, S.L. por razón de la transmisión de las fincas por parte de ERCROS a estas sociedades).
3. Los diferentes usos serán proporcionalmente adjudicados a todos los titulares con derecho a asignación de aprovechamiento. Se considera una única tipología edificatoria.
4. 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 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 que asigne 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 sustitutivas de la adjudicación en terrenos, se valorarán de conformidad con los precios unitarios del suelo y el coste de la actuación urbanizadora incrementado con la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

2.14 MARCO NORMATIVO

El presente Programa de Actuación está encuadrado en el sistema normativo urbanístico de la Comunidad de Murcia, por lo que para lo no previsto en este Programa será de aplicación el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y demás normas aplicables.

Barcelona, julio de 2012



PROGRAMA DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 10 DE FEBRERO 2.012 DE APROBACION DEFINITIVA.

Promueve: SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión
celebrada el día 10.02.2012 se adoptó
Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE**
Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma
parte el presente documento.
Cartagena, a 29 de Mayo de 2013
EL SECRETARIO DE GERENCIA



S. G. E. L.
NO VINCULADO
(Cabezo de La Viuda)

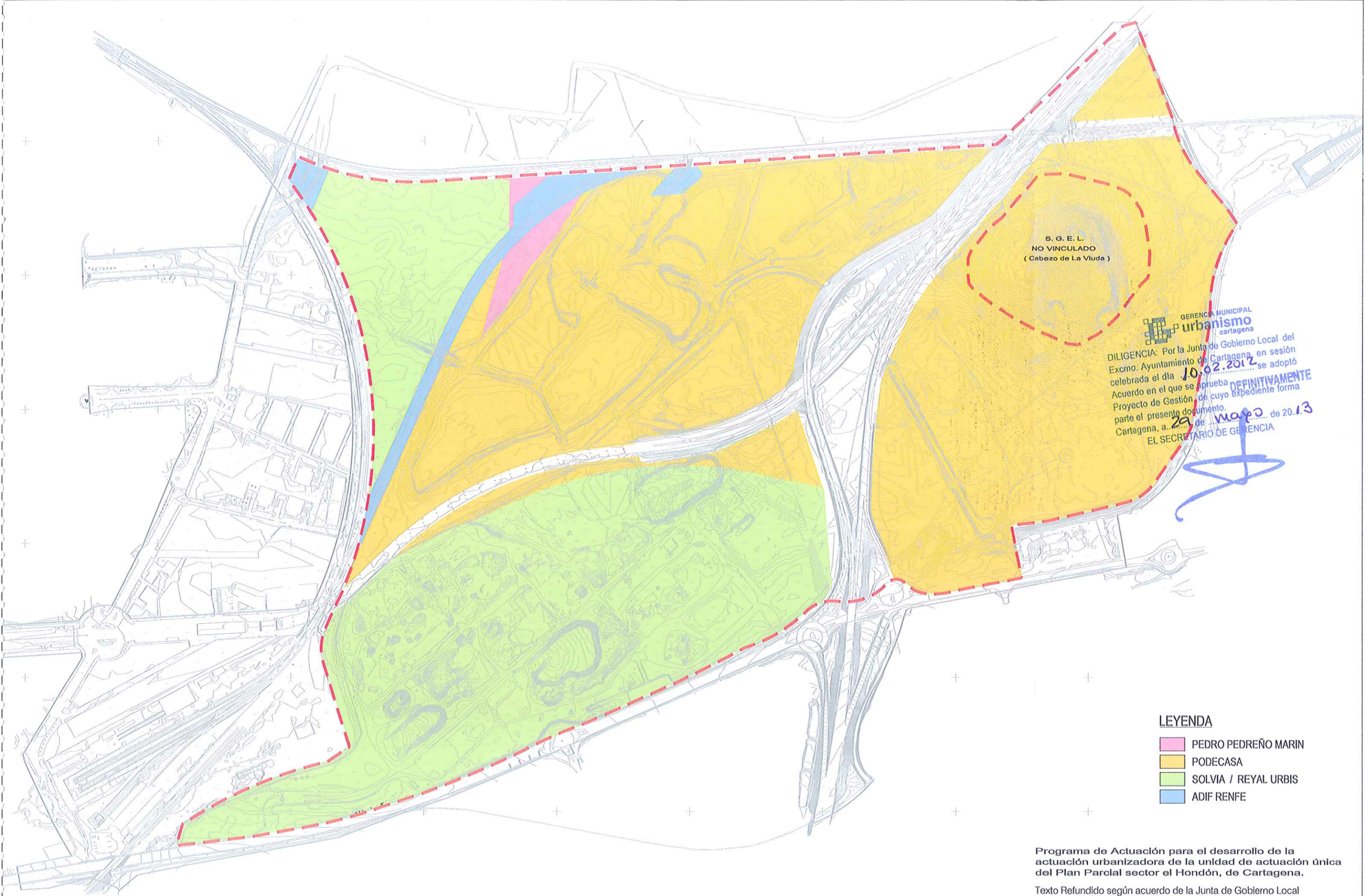
UNIDAD DE ACTUACIÓN
ÚNICA
superficie =
926.354'00 m²

Programa de Actuación para el desarrollo de la
actuación urbanizadora de la unidad de actuación única
del Plan Parcial sector el Hondón, de Cartagena.

Texto Refundido según acuerdo de la Junta de Gobierno Local
de 10 de febrero de 2.012 de aprobación definitiva

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

1.- Ámbito de la actuación única ESCALA din A3 -1/5000



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **10.02.2012** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a. **29** de **Mayo** de **2013**
EL SECRETARIO DE GERENCIA

[Handwritten signature]

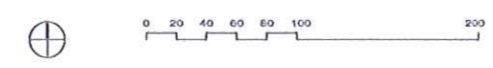
LEYENDA

- PEDRO PEDREÑO MARIN
- PODECASA
- SOLVIA / REYAL URBIS
- ADIF RENFE

Programa de Actuación para el desarrollo de la actuación urbanizadora de la unidad de actuación única del Plan Parcial sector el Hondón, de Cartagena.

Texto Refundido según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de febrero de 2012 de aprobación definitiva

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 10.02.12 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 29 de mayo de 2013
EL SECRETARIO DE GERENCIA

[Firma]

S. G. E. L.
NO VINCULADO
(Cabezo de La Vluja)

UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA

superficie =
926.354'00 m²

ramal de la línea de RENFE

modificación del terreno natural con previsión al cruce con la línea de RENFE

conexión supeditada al soterramiento de RENFE

Desagüe general. Conexión a puerto

LEYENDA

- FASE 1
- FORMACIÓN NÚCLEO VIALES EN FASE 1 Y URBANIZACIÓN COMPLETA EN FASE 3
- FASE 2
- FASE 3

Programa de Actuación para el desarrollo de la actuación urbanizadora de la unidad de actuación única del Plan Parcial sector el Hondón, de Cartagena.

Texto Refundido según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de febrero de 2.012 de aprobación definitiva

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

3.- Fases y etapas

ESCALA dIn A3 -1/5000



**AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA**

www.cartagena.es

SOLVIA
COMPAÑIA GESTIÓN URBANÍSTICA

04 ABR. 2012



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

www.gemuc.es

SERVICIO JURIDICO ADMTVO.DE GESTION URBANISTICA
DEPARTAMENTO ADMTVO.DE GESTION
UNIDAD ADMTVA.DE TRAMITACION DE GESTION

Expediente: GERP2008/12
Nº Reg: 303/5187

Asunto: PROGRAMA DE ACTUACION
Interesado:
Emplazamiento: EL HONDON
MRS

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.
AVDA. DIAGONAL 407 BIS, 16 PLANTA
08008 BARCELONA



En la sesión ordinaria celebrada por la Junta de gobierno Local el diez de febrero de dos mil doce, se adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

7.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE, SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR EL HONDÓN, PRESENTADO POR SOLVIA DEVELOPMENT SLU.

El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo ha conocido del expediente de gestión por concertación indirecta de la actuación Plan Parcial Sector el Hondón.

En sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el 12 de febrero de 2010, se adoptó acuerdo sobre aprobación inicial del programa de actuación presentado por SOLVIA DEVELOPMENT, S.L., con las salvedades contenidas en dicho acuerdo en virtud de la propuesta realizada al efecto por la Comisión de Evaluación de fecha 3 de febrero de 2010.

Una vez solventados los condicionantes del acuerdo mediante documentación presentada en marzo de 2010 y expuesto el programa a información pública, la propia sociedad SOLVIA DEVELOPMENT, S.L., presenta alegación proponiendo una nueva formula en lo que afecta al cobro de costos de urbanización el los siguientes términos:

" El Ayuntamiento aprobará y notificará al urbanizador las citadas cuotas en el plazo máximo de tres meses. En caso de que la Administración no cumpla dicho plazo, el urbanizador tendrá el derecho de notificar y exigir a los propietarios el pago de dichas cuotas, que serán válidas y eficaces para tal fin, en los términos en que fueron propuestas para su aprobación. Asimismo, el urbanizador tendrá la obligación de incorporar las enmiendas, si las hubiere, que el Ayuntamiento disponga cuando resuelva de forma expresa sobre su validación y que se harán efectivas en la siguiente cuota."

A la vista de dicha propuesta y reunida nuevamente la comisión de Evaluación con fecha 24 de junio de 2010, la misma se informa favorablemente, por lo que se propone su introducción en el programa en los términos expuestos.

Al margen de ello y a la vista del informe emitido en 12 de julio de 2011, SOLVIA DEVELOPMENT, ha presentado un anteproyecto de costes de urbanización, que ha sido informado en fecha 26 de enero de 2012, por el Sr. Ingeniero Jefe del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización, en el que se concluye " que dadas las soluciones a contemplar en el proyecto de urbanización variarían sustancialmente de los contemplados en el Plan Parcial y en el anteproyecto de urbanización (debido a la gran complejidad y extensión de la actuación),

entendemos que el coste que se establece en el programa de actuación, será provisional, estableciéndose el definitivo en el proyecto de urbanización a realizar...."

Por ello el Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo ha resuelto proponer a V.I. y a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que corresponden a esta, conforme al art. 127-1º D, de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

1º) Aprobar definitivamente el programa de actuación del Plan Parcial Sector Hondón, con estimación de la alegación formulada por SOLVIA DEVELOPMENT, S.L., en fase de información pública, que deberá ser incorporada al programa, del que se presentará un Texto Refundido, teniendo en cuenta las condiciones contenidas en el informe de 26 de enero de 2012 transcrito, en cuanto afecta a los costes de urbanización.

2º) Ordenar la publicación del presente acuerdo en la forma legalmente establecida, así como la notificación personal a todos los interesados.

3º) El urbanizador presentará documento refundido, donde se contengan las modificaciones expresadas, quedando facultado el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo y Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo para la toma de conocimiento de dicho documento.

Cartagena, 07 de febrero de 2012.= EL CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE.= Firmado, Joaquín Segado Martínez, rubricado.

La Junta de Gobierno Local acuerda aprobar, por unanimidad, la anterior propuesta.

Lo que le comunico para su conocimiento, advirtiéndole que el acuerdo que se adopta es definitivo en la vía administrativa, si bien, contra esta resolución podrá interponer potestativamente Recurso de Reposición previo al Contencioso-Administrativo, dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, para ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de UN MES, a partir del recibo de la presente comunicación o bien directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Cartagena.

Cartagena, 21 de marzo de 2012
LA JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO
DE GESTIÓN URBANÍSTICA


Fdo. M. Jesús Galaz Balboa
urbanismo
cartagena


GESTIÓN URBANÍSTICA
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena


GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 10.02.2012 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 29 de Mayo de 2013
EL SECRETARIO DE GERENCIA

