

CAPITULO 6

6. FASES DE URBANIZACION.

6.1. INTRODUCCIÓN

El Plan de fases, o la previsión de la ejecución de las infraestructuras inherentes y necesarias para ejecutar el Planeamiento, y efectuar las mutaciones físicas del territorio, para que este quede capacitado para albergar los usos y densidades previstas en la Ordenación, como es lógico no puede diseñarse sin que previamente dicha Ordenación se suponga válida. Es por tanto consecuencia de la misma y así ha sido en el presente caso.

En el presente capítulo, no se entra para nada en la posible disquisición semántica entre Fases de Ejecución y Etapas, posibilitada por la distinta utilización de dichos términos, en diferentes Textos Legales ó el P.G.O.U. de Cartagena. El concepto, puro y simple, una vez establecido que el Sector coincide con un solo Polígono ó Unidad de Actuación, a los efectos de gestión; en el mismo se establecen unas áreas funcionales y unos plazos temporales para la ejecución de las infraestructuras, que según vocabulario actualizado debe llamarse "FASES DE URBANIZACION" y como tal se introduce en el presente capítulo.

Su formulación se hace a tenor de lo dispuesto en la Norma 1.1.2.3. d) del P.G.O.U. de Cartagena que expresa:

"Plan de Etapas para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, dentro de la estructura y las determinaciones del Plan General, características naturales y usos del suelo y la infraestructura de que dispone, señalando su capacidad".

Por otra parte y denominándole "Plan de Actuación", la Ley Regional del Suelo (1/2001), en su artículo 106, 2, k) dice:

"Plan de Actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación".



Es indicativo constatar que la Ley Regional, establece cronológicamente en la Documentación del Plan Parcial, en un apartado posterior a la Evaluación Económica, la ejecución de la obra de urbanización, consecuencia de un escalonamiento lógico y racional, pues difícilmente se puede programar la ejecución de algo cuyo coste estimativo, no se ha efectuado.

Se va pues a suponer, que lo expresado en el apartado siguiente (capítulo 7 Evaluación Económica), es conocido y válido para explicar el presente Plan de Fases de Urbanización.

Con independencia de los Plazos de ejecución, a los efectos de unificación de las obras, solo se plantea y propone, la redacción de un solo Proyecto de Urbanización igualmente que a los efectos de Gestión Urbanística, se propugna un solo Polígono.

6.2. CRITERIOS DE DISEÑO DEL PLAN DE ACTUACIÓN O DE FASES DE URBANIZACIÓN.

Estos han sido los siguientes:

- a) Principio del equilibrio entre costes y puesta "en funcionamiento" de los solares resultantes.
- b) Búsqueda de la autofinanciación en el proceso urbanizador.
- c) Constatación de la realidad física y adecuación de las Etapas a la misma, en el sentido de adecuarse a los accesos con el Planeamiento colindante, a las conexiones infraestructurales, y a la realidad factica de la división del Sector por el deslinde de Costas, del Canal de suministro a las Salinas de Marchamalo.

La consecuencia de la consideración de estos criterios, es el diseño que se grafía en el Plano O-2 de la presente documentación, en el que puede observarse que:

- La primera Fase de Urbanización o Actuación, se efectúa al Norte, supone el 44% de la inversión y potencia la conexión viaria existente, esta fase, se pretende sea una "puesta en carga" de la ejecución del Planeamiento.



- La segunda Fase, supone la ejecución del "corazón" del Planeamiento, y por tanto la obtención previsible de beneficios suficientes para asimilar, dentro del reparto de beneficios y cargas inherentes a la Gestión Urbanística, el proceso de ejecución de la Tercera Etapa. Por otra parte el lindero Sur Oeste de la misma se hace coincidir con el Deslinde del canal de suministro a las Salinas de Marchamalo.
- La tercera Fase, supone la conclusión de la ejecución del Planeamiento, cuando debe suponerse que la consolidación de las restantes, generará la demanda que haga susceptible de comercialización las dotaciones complementarias a los Alojamientos Turísticos en ella zonificados.

Para todas las Fases de Urbanización, se establece un plazo máximo de ejecución de 4 años, lo que totaliza un total de 12 años, como máximo, para la ejecución material de la totalidad del Planeamiento, en lo referente a las infraestructuras.

De dichos plazos, se excluyen la ejecución de las conexiones de servicios descritos en el apartado 7.2 del presente documento, que estarán integrados en la ejecución de la primera Fase.

La ejecución de las Fases podrán adelantarse en su ejecución temporal, pero no atrasarse.

6.3. CUANTIFICACIÓN DE LAS FASES DE URBANIZACIÓN.

Superficiadas las Fases, en función de la superficie de D.P. a urbanizar, resulta el siguiente cuadro.



FASE 1ª	FASE 2ª	FASE 3ª
Nº aparc. 616	Nº aparc. 408	Nº aparc. 313
Sup. aparc. 7.313,79	Sup. aparc. 3.574,73	Sup. aparc. 3.372,75
Sup. viales 23.957,89 (A)	Sup. viales 22.148,76 (B)	Sup. viales 8.220,75 (C)
Sup. Zona verde 22.507,02	Sup. Zona verde 15.459,48	Sup. Zona verde 2.400,21
Superficie total dominio publico ex novo rodado, peatonal y aparcamiento		68.588,67 m2
Superficie total dominio publico ex novo zona verde		40.366,71 m2
Superficie total dominio publico ex novo		108.955,38 m2

6.4.-PORCENTAJE (APROXIMADO) DE COSTES

A los efectos de valoración porcentual del coste de las distintas Fases de Urbanización, se ha considerado que el parámetro más indicativo, pues es en el dónde se concentra el mayor esfuerzo económico infraestructural, es la superficie de viales a ejecutar. Por tanto y partiendo de la cuantificación realizada en el apartado anterior, resulta:

$$A + B + C = 54.327,4 \text{ m}^2$$

1ª Fase	44,09%
2ª Fase	40,77%
3ª Fase	15,13 %
	=====
TOTAL	99,99%

Y por tanto los costes de ejecución, serian: Partiendo de los costes evaluados en el capítulo siguiente

1ª Fase	44,09%	Conexiones exteriores	286.820 €
		Urbanización interior	1.380.807 €
		TOTAL	1.667.627 €

2ª Fase	40,77%	1.277.640,5 €
3ª Fase	15,13 %	474.140,30 €



Es obvio, que los costes se refieren a los actuales y que en el proceso urbanizador se actualizaran, en función del I.P.C., o cualquier otro índice que sea de aplicación.

Estos costes son coherentes con el análisis efectuado en el capítulo 7 de la presente memoria y respecto a los cuales se establecerá por las Mercantiles promotoras el aval correspondiente determinado en la Ley Regional del Suelo del 10 %, del mismo.

