

PROGRAMA DE ACTUACION

UNIDAD DE ACTUACION N° 4 LOS BARREROS (UA4-LB) **CARTAGENA**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 01 MAR. 2004



Cartagena,
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23/4/2004
se aprobó DEFINITIVA el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 09/NOV/2003
El Secretario.



PROMOTOR:

TETRAVI S.L.

ARQUITECTO:

ANTONIO LEON GARRE

REFERENCIA:

03/04 JULIO DE 2.003

SITUACION:

Unidad de Actuación n° 4
Los Barreros -Cartagena-

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 4 DE LOS BARREROS (CARTAGENA)

Proyecto: PROGRAMA DE ACTUACION

Situación: UNIDAD DE ACTUACION N° 4
LOS BARREROS

Promotor: TETRAVI S.L.

Arquitecto: ANTONIO LEON GARRE



De acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2001, de 24 de abril de 2.001, del Suelo de la Región de Murcia, art. 172.1., los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

A.- PROMOTOR Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El promotor de la Unidad de Actuación n° 4 de Los Barreros (UA4-LB) es la mercantil TETRAVI S.L., con C.I.F. B-30271944 y domicilio en C/ Cartagena, 14 30.370-San Javier, actuando en su representación D. Mariano Romero Campillo.

La Unidad de Actuación pertenece en su totalidad a D^a Concepción Valls Marín, y según datos catastrales, corresponde a la manzana 67650 (Los Barreros) y propiedades 06,07,08,09. Dicha propiedad autoriza al promotor a tramitar y gestionar la citada U.A., con el fin de desarrollar urbanísticamente los terrenos.

B.- JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACION

El ámbito territorial objeto de este programa de actuación es la totalidad de la Unidad de Actuación n° 4 de Los Barreros (UA4-LB), con una superficie total de 3.920 m², la cual ha sido objeto de la modificación puntual n° 107 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, aprobada definitivamente el 5 de mayo de 2.003 por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento.

Según el art. 155.3 de la Ley 1/2001

“En Suelo Urbano no consolidado y en 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 por la Ley”.

El sistema de actuación para llevar a cabo el desarrollo de los terrenos es el de **CONCERTACION DIRECTA**, según prescribe la mod. Puntual nº 107 del PGOU de Cartagena. El art. 178 de la Ley 1/2001 viene a decir:

“1.- El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.

2.- En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria.

3.- El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conformes a Derecho, pudiendo declararse la innecesariedad de la reparcelación.”

C.- GASTOS DE URBANIZACION Y PROGRAMA DE TRABAJO

Los gastos de urbanización, según el art. 160 de la Ley 1/2001, son todos aquellos requeridos por el planeamiento, y que son los siguientes:

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

31.590 €

- b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico:

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

3.707 €

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

2.456 €

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

14.612 €



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

2.589 €

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

3.495 €

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

Honorarios redacción Programa de actuación	1.000 €
Honorarios redacción Proyecto de reparcelación	1.200 €
Honorarios redacción Proyecto urbanización (obra civil)	1.900 €
Honorarios redacción Proyecto urbanización (electricidad)	1.300 €
Honorarios Notaria y registro inscripción reparcelación	2.000 €

Total Honorarios profesionales

7.400 €

- 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. En este caso, existen dos viviendas habitadas que es necesario derribar para poder llevar a cabo la actuación urbanística, siendo necesaria la indemnización para poder ser abandonadas por los arrendatarios. Sin embargo, la indemnización no se puede considerar como gasto de urbanización, ya que las viviendas no están fuera de ordenación.

0 €



RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

Ejecución Material de la urbanización:

Pavimentaciones	31.590 €
Abastecimiento	3.707 €
Saneamiento	2.456 €
Energía eléctrica	14.612 €
Telecomunicaciones	2.589 €
Espacios Libres	3.495 €

Total ejecución material urbanización 58.449 €

20%/s/e.m. gastos grales. y B.I. 11.690 €

Total presupuesto global urbanización	70.139 €
16% I.V.A.	11.222 €
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	81.361 €

Honorarios profesionales:

Programa de actuación	1.000 €
Proyecto de Reparcelación	1.200 €
Proyecto Urbanización (obra civil)	1.900 €
Proyecto Urbanización (electric.)	1.300 €
Notaría y registro	2.000 €

Total honorarios profesionales	7.400 €
16% I.V.A.	1.184 €
HONORARIOS PROFESIONALES	8.584 €



RESUMEN GASTOS DE URBANIZACION:

Ejecución de la urbanización	81.361 €
Honorarios profesionales	8.584 €

TOTAL GASTOS URBANIZACION 89.945 €

Asciende la estimación de los gastos de urbanización a la cantidad de OCHENTA Y NUEVA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS.

“Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, (...). 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.

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

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.”

Art. 160.2,3,4 Ley 1/2001.

Según el art. 161.1 de la Ley 1/2001:

“La Administración participará en los gastos de urbanización en la proporción de aprovechamiento que le corresponda por cesión obligatoria, salvo en los sistemas de concurrencia y concertación indirecta en que se podrá fijar como elemento del concurso el grado de participación en dichas cargas.”

El programa de trabajo se establece como una única fase, considerando un tiempo de ejecución de 4 meses para todas las obras de urbanización.

La distribución de la inversión se va a hacer a lo largo de toda la obra, la cual al ser simultánea con la edificación (teniendo esta una estimación de plazo de 18 meses), va a tener la misma duración que esta.



D.- PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACION

El planeamiento vigente no fija ningún plazo para las actuaciones a llevar a cabo en los terrenos, así como para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Las actuaciones a llevar a cabo son las que a continuación se detallan, estableciendo un plazo para la consecución de las mismas:

1.- Programa de actuación.

El Programa de actuación se presentará al Ayuntamiento conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación, con el objeto de simplificar la tramitación.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un periodo de información de veinte días como mínimo, que se notificará a los titulares que consten en el Catastro, se anunciará en el Boletín Oficial de la región de Murcia y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

Concluida la información pública, corresponderá al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de dos meses desde su presentación. Asimismo, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de cuatro meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales sin notificación expresa podrá entenderse aprobado el Programa por silencio administrativo.

2.- Proyecto de reparcelación

El Proyecto de reparcelación se presentará al Ayuntamiento conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación, con el fin de agilizar y simplificar la tramitación.

El ayuntamiento lo aprobará inicialmente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento completo, tras el cual se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante inserción del anuncio en el BORM y dos de los diarios de mayor difusión regional, notificando individualmente a los titulares que consten en el proyecto.

La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial, debiendo ser notificada y publicada según el párrafo anterior. Transcurrido este plazo sin notificación alguna al promotor, se entenderá recaída la aprobación definitiva.

3.- Proyecto de urbanización

Se presentará el Proyecto de Urbanización desglosado en dos separatas; por un lado la parte de obra civil y por otra la de electricidad (suministro eléctrico, transformación y alumbrado público), con el fin de facilitar la obtención de permisos y autorizaciones de los organismos competentes.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial del proyecto de urbanización, sometiéndolo a información pública durante veinte días, mediante anuncio en el BORM y en dos diarios de mayor difusión regional.

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, publicándolo en el BORM, notificándolo a los interesados, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

4.- Ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización se realizarán conjuntamente con las obras de edificación, estableciendo un plazo solo para la urbanización de cuatro meses..

Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, el urbanizador lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión. Este, en el plazo de tres meses, deberá resolver la cesión o requerir la subsanación de deficiencias advertidas que deban corregirse. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

La recepción de las obras tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo.

Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

5.- Estudio de Detalle

Se realizará un Estudio de Detalle, según establece la modificación puntual nº 107, con objeto de adaptar las determinaciones establecidas en el planeamiento, ordenando los volúmenes a edificar, analizando su influencia sobre el entorno afectado (art. 125 Ley 1/2001).

Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial, sometiéndolo a información pública durante veinte días. A la vista del resultado y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

El acuerdo definitivo se publicará en el BORM y se notificará al promotor y a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

6.- Proyecto de Edificación



Se realizará el proyecto básico y de ejecución de las construcciones a realizar, atendiendo a la normativa urbanística y al Estudio de Detalle aprobado, acompañados de los estudios de seguridad correspondientes, proyectos de telecomunicaciones, etc. y se solicitará licencia de obra mayor al Ayuntamiento, el cual tendrá que resolver en un plazo no superior a tres meses, entendiéndose otorgada por silencio administrativo si transcurriera dicho tiempo sin notificación alguna.

7.- Ejecución de la Edificación

Las obras de edificación se ejecutarán simultáneamente con la urbanización. El art. 211 de la Ley 1/2001 establece que para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el Ayuntamiento exigirá al promotor de esta, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

Se estima la duración de las obras de edificación en 18 meses. Tras ello, se solicitará la correspondiente licencia de primera ocupación.



E.- GARANTIAS

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el promotor constituirá una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

<u>Estimación de gastos de urbanización</u>	89.945 €
Valor de la garantía (10%)	8.994 €

El promotor dispone de los medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación urbanizadora, mediante recursos propios y/o prestamos con garantía hipotecaria, en cuantía suficiente para llevar a cabo las obras de urbanización.

F.- COMPROMISO DE PRESTACION DE AVAL O FIANZA

La promotora de esta actuación ofrece con el presente documento las garantías necesarias para el exacto cumplimiento de los compromisos que se derivan del art. 162 de la Ley 1/2001. La fianza se hará efectiva una vez aprobado definitivamente el presente Programa de Actuación.

G.-COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

No se consideran oportunos ni necesarios la adopción de otros compromisos complementarios en el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 4 de Los Barreros.

H.- EFECTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACION


La aprobación del Programa de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

I.- ANEXOS

Se adjunta copia de la escritura de titularidad de los terrenos, como justificante de la propiedad de los mismos.

Se adjuntan asimismo planos de situación de la Unidad de Actuación nº 4 de Los Barreros –Cartagena-.

El Promotor

P.A.


Mariano Romero Campillo
En representación de TETRAVI S.L.

El arquitecto



Antonio León Garre

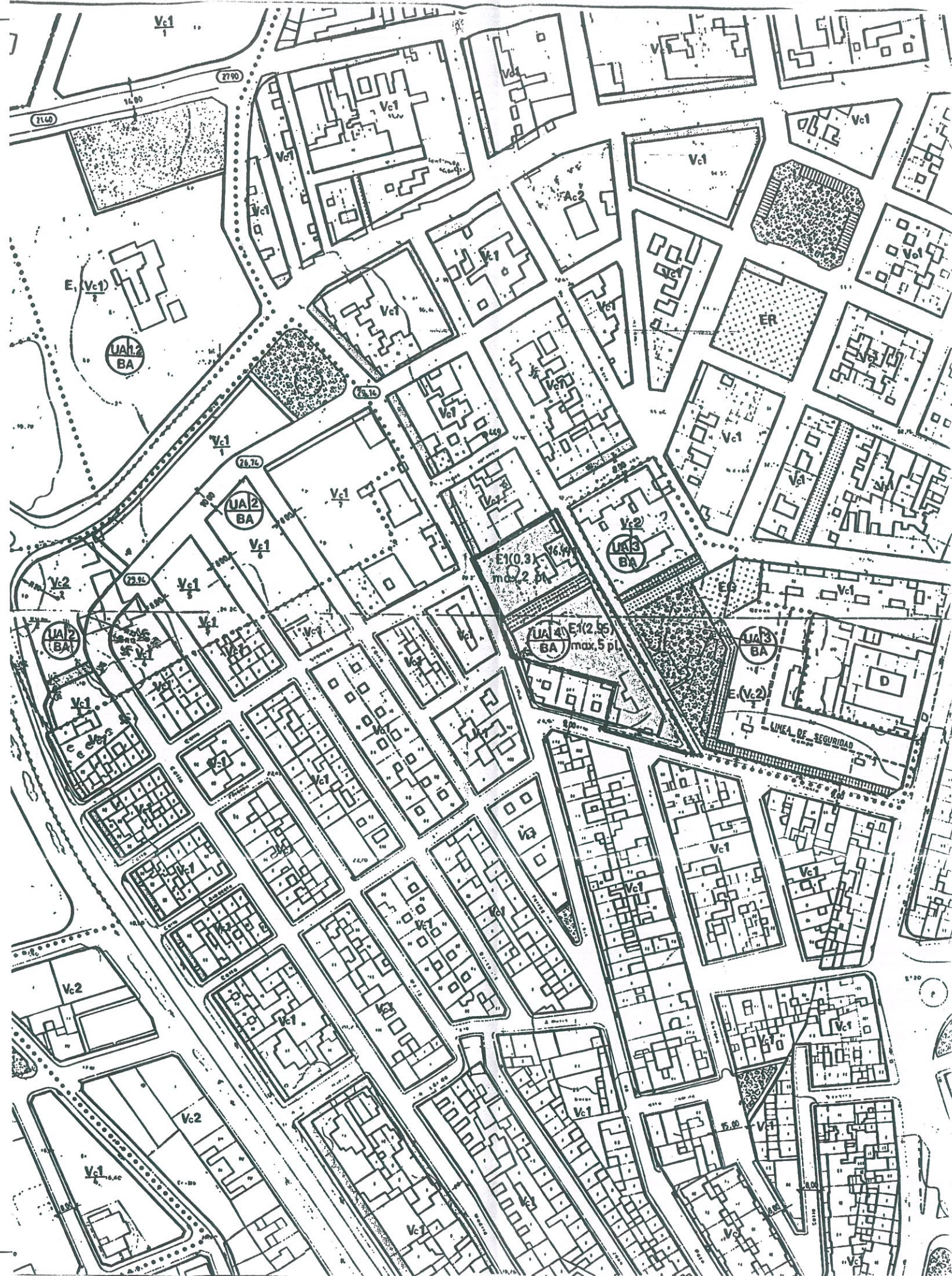


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 01 MAR. 2004
El Secretario





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23/11/2004
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 05/NOV/2003
El Secretario.

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004
se aprobó FINALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 01 MAR. 2004



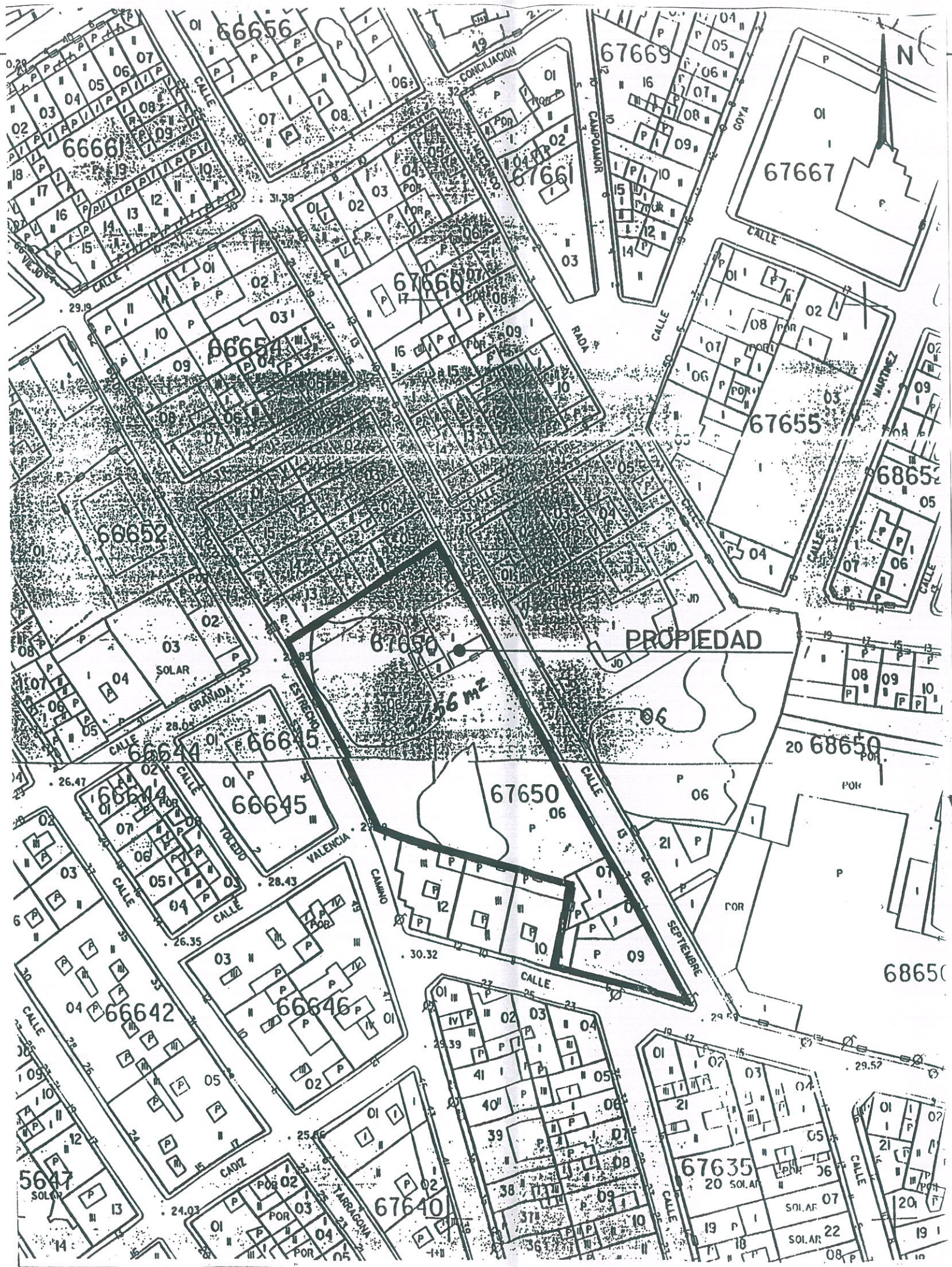
Cartagena,
El Secretario

[Handwritten signature]



PROGRAMA DE ACTUACION U.A.4 LB		
REFERENCIA 03/04	SITUACION UNIDAD DE ACTUACION Nº4 -LOS BARREROS-	
FECHA JULIO/03	PROMOTOR TETRAVI S.L.	ARQUITECTO
Nº PLANO 1	PLANO SITUACION	ESCALA 1/2000

[Handwritten signature]
ANTONIO LEON GARRE



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23/11/2003
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.

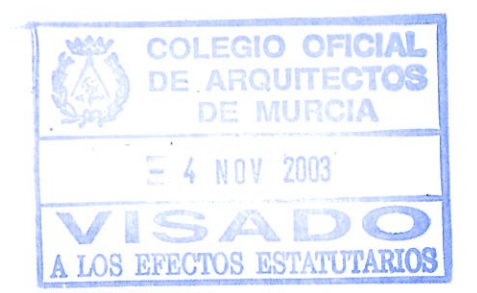


Cartagena, 09/NOVIEMBRE/2003
El Secretario,

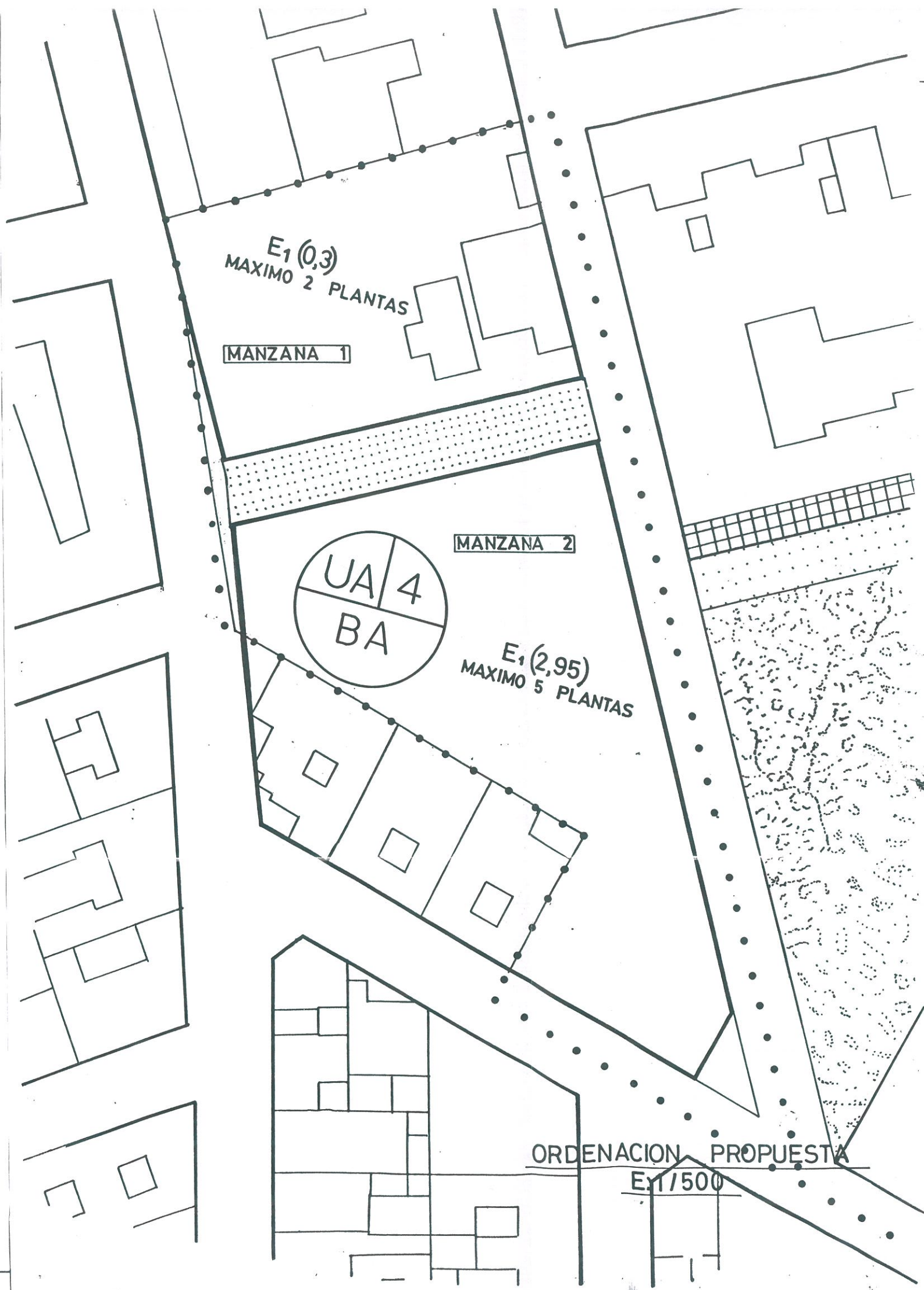
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 01 MAR. 2004
El Secretario,



PROGRAMA DE ACTUACION U.A.4 LB		
REFERENCIA 03/04	SITUACION UNIDAD DE ACTUACION Nº4 -LOS BARREROS-	
FECHA JULIO/03	PROMOTOR TETRAVI S.L.	ARQUITECTO
Nº PLANO 2	PLANO CATASTRAL	ESCALA 1/1000 ANTONIO LEON GARRE



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23/4/2004
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 05/NOV/2003
El Secretario.

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 01 MAR/2004
El Secretario.

[Handwritten signature]



PROGRAMA DE ACTUACION U.A.4 LB		
REFERENCIA 03/04	SITUACION UNIDAD DE ACTUACION Nº4 -LOS BARREROS-	
FECHA JULIO/03	PROMOTOR TETRAVI S.L.	ARQUITECTO
Nº PLANO 3	PLANO ORDENACION	ESCALA 1/500
		ANTONIO LEON GARRE