

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE PROPIETARIO UNICO

DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-4-2 / Ac. (O) 12.5 URBANIZACIÓN "CALA FLORES", CABO DE PALOS, CARTAGENA.



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 26 JUN 2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTIÓN, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 19 FEB 2006 EL SECRETARIO

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 27-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 15 MAYO 2006
El Secretario

1.-Promotor.-

El presente Programa de Actuación está promovido por D. Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F y D^a. M^a. Dolores Egea Marcos, con DNI 2.106.843 C, domiciliados en Calle Ayala nº 13 -6º A, de Madrid, con teléfono nº 914317899, casados, con régimen de gananciales y propietarios únicos de los terrenos incluidos en la unidad de Actuación U.A.4-2 [Ac. (O) 12.5] de la Urbanización "Cala Flores", Cabo de Palos, Cartagena, tal como se justifica en las notas registrales aportados en el expediente.

2.- Ámbito Territorial.

El ámbito territorial del presente Programa de Actuación lo constituye la Unidad de Actuación U.A.-4-2 / Ac. (O) 12.5, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena de fecha 14/4/87 y clasificada como Suelo Urbano y calificada como Residencial Aislada Colectiva.

El ámbito queda reflejado en los planos del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana "Cala Flores" fue aprobado por la Comisión Central de Urbanismo en fecha 29 de noviembre de 1967. Posteriormente se aprobó la "Adaptación del Plan Cala Flores" incluyéndose como alegación al Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 28 de octubre de 1.987 y fue publicada en el Boletín Oficial el 20 de enero de 1.988.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 28-10-98 se aprobó inicialmente la división de la U.A. 4 de Cala Flores (B.O.R.M. 25-11-98). ajustándose las alineaciones con los criterios del Plan Parcial y la influencia del

deslinde de Costas, resultando que la finca inicial pasó a tener una superficie de titularidad privada de 5.063 m², de los cuales 4.790,70 m² corresponden a parcela y 272,30 m² a espacios libres.

Requerido nuevo deslinde de Dominio Público de la Demarcación de Costas en Murcia (Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente), tras el trámite de exposición pública este organismo ha informado y aportado el plano correspondiente, con expresión de las coordenadas de los vértices de aplicación, en base a la cual se ha realizado el Proyecto de Reparcelación de Propietario Único que acompaña a este Programa de Actuación.

La superficie resultante de la parcela una vez medido el terreno ajustándolo a las coordenadas exactas se redujo ligeramente, pasando de 4.790,70 m² a 4.722,51 m².

Como la edificabilidad asignada a esa zona era 0,357 m²/m² resultaba un aprovechamiento de 1.685,94 m² en lugar de los 1.710,28 m² previstos en el acuerdo de 28-10-98 antes indicado.

El solar está calificado como Zona Residencial de Edificación Aislada Colectiva para Apartamentos, con Nomenclatura Ac (O), que determina una tipología de edificación de varias viviendas en bloque aislado y con elementos urbanísticos de uso común. La edificación tendrá un máximo de dos plantas sobre rasante, altura de 7 m, coeficiente de ocupación del 40%, parcela mínima de 400 m², separación mínima de 6 m entre bloques y retranqueo nunca inferior a 3 m a linderos. Es obligatorio en el interior de las parcelas el establecimiento de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano, planta baja y en exteriores de la edificación.

En el área afectada existen un edificio de apartamentos (incluido en su totalidad en el perímetro delimitador de la Unidad de Actuación pero afectado en gran parte por la delimitación del deslinde de Costas, con una superficie construida de 785,40 m²) y una vivienda de 51,78 m² también incluido en la Unidad de Actuación

Siguiendo las instrucciones de los Servicios Técnicos Urbanísticos del Ayuntamiento de Cartagena D. Fermín Lozano Escribano, con DNI 425.093 F y su esposa D^a. M^a. Dolores Egea Marcos, con DNI 2.106.843 C, promovieron un Estudio de Detalle. (El artículo 127 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia -BORM nº 113, de 17 de mayo de 2001-, reconoce la competencia de la iniciativa privada en la elaboración de Estudios de Detalle, sin perjuicio de que la dirección del proceso urbanístico, tramitación y aprobación, esté reservada legalmente a la Administración municipal).

La finalidad del Estudio de Detalle fue ordenar los volúmenes edificables, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento, para concretar la edificabilidad asignada a esta zona, adaptando alineaciones y rasantes, tanto de la edificación como de las vías interiores de carácter privado que se crean para el acceso a esta desde el viario público así como las del paseo peatonal que el promotor deberá construir en la franja de seis metros de cesión para Servidumbre de Tránsito que establece la Ley de Costas.

Estos fines se corresponden con los previstos en el artículo 120 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.



Esta ordenación y ajuste no incluyeron en ningún caso cambio de uso, ni modificación de la altura máxima, distancias a linderos o aumentos de volumen edificable, respecto a lo previsto en el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Cala Flores", al que pertenece esta Unidad de Actuación.

Los terrenos de la unidad de actuación pertenecen a una península fuertemente afectada por la Ley de Costas, ya que sólo a norte tiene límite con una promoción residencial.

Requerido de nuevo el deslinde de Dominio Público a la Demarcación de Costas en Murcia (Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente), tras el trámite de exposición pública este organismo informó y aportó el plano correspondiente, con expresión de las coordenadas de los vértices de aplicación, en base a la cual se realizó el Estudio de Detalle.

Los retranqueos obligatorios para la línea de edificación (20 metros desde el deslinde de Costas, 3 metros a parcelas vecinas, 6 metros entre bloques) determinan la disposición de los volúmenes edificables.

Como la edificabilidad asignada a esa zona era 0,357 m²/m² resultaba un aprovechamiento de 1.685,94 m². Tras la ordenación del E.D. se mantiene el mismo aprovechamiento total de 1.685,94 m², resultado de aplicar un coeficiente de 0.45043 m²/m² a la nueva parcela neta que ahora se reduce a 3.742,96 m².

Los planos del E.D. delimitan, acotadas, las zonas públicas y privadas, las ocupables por edificación, el trazado de viales y rampas de acceso a plantas de garaje, aparcamientos en superficie, jardines privados que se asignan a viviendas que recaen a ellos, y jardines comunes y piscina, con expresión de sus rasantes.

El camino de ronda o paseo peatonal correspondiente a los 6 metros de cesión de servidumbre de tránsito se adapta a los desniveles del terreno de acuerdo a las conversaciones mantenidas tanto con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena como con los de la Demarcación de Costas en Murcia (Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente).

El Estudio de Detalle se aprobó inicialmente el 6 de mayo de 2.005 y definitivamente el 7 de noviembre de 2.005.

3.-Sistema de Actuación.-

De Iniciativa privada, de propietario único, sistema de concertación directa con el Ayuntamiento de Cartagena. Según art. 178 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Tal como permite y establece el art. 176 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el Proyecto de Reparcelación se tramita para ser aprobado simultáneamente con el Programa de Actuación.



De acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena, y según contempla el art. 80.d de la Ley del Suelo Regional, los terrenos en que se localiza el 10% del aprovechamiento del sector, que se ceden al Ayuntamiento, serán adquiridos por el Propietario Promotor según las condiciones establecidas por dichos Servicios Técnicos y Jurídicos.

Para permitir el uso de los apartamentos existentes, ahora habitados, mientras se tramitan los proyectos que desarrollan la Unidad de Actuación, se prevé una actuación en dos fases en base al Estudio de Detalle que ordena los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, adaptando y reajustando las alineaciones y rasantes. En este Estudio de Detalle quedan definidos dos bloques de apartamentos, incluidos dentro de la línea de retranqueos obligatorios que conforman la superficie ocupable con edificación, separados entre sí 6 metros, que es la distancia prevista en el planeamiento, de forma tal que será posible la construcción del primero de estos bloques, el más alejado del edificio de apartamentos existente, mientras se disfruta del uso de este. A continuación se procederá a la demolición de la torre de apartamentos como paso previo a la obtención de las Cédulas de Habitabilidad de las viviendas de la primera fase. Una vez ocupadas estas se dará comienzo a las obras del segundo bloque de la actuación y se completarán las obras de urbanización que técnicamente no se hubieran podido completar antes por estar afectadas por los trabajos de demolición y obra nueva.

4.-Gastos de Urbanización..

La adaptación del P.P. y el Estudio de Detalle prevén la ejecución de un paseo peatonal coincidente con la franja de 6m de ancho, paralela al deslinde de D.P. con cargo a la actuación.

Así mismo se deben realizar con cargo a la actuación las infraestructuras necesarias y sus conexiones.

5.-Plazos para la ejecución de la actuación.

Se fija un plazo para la urbanización total de la unidad de actuación a que se refiere este programa de dos años desde la fecha de aprobación del mismo.

6.- Derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada.

1.-Los derechos y cargas que existieran sobre las fincas se consideran, en principio, compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, y, en consecuencia, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Reparcelación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

2.-Si existieran derechos o cargas que fueran incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Reparcelación debería declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente, conforme a las reglas de la Legislación o Expropiación forzosa, con cargo a la propiedad única promotora, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente.



El cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

3.-Sin perjuicio de lo anterior, la existencia de cualquier línea eléctrica o telefónica, conducción de agua, etc. se considerará su supresión o desvío como gasto de urbanización general.

4.-Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento y deban demolerse o derruirse serán valoradas independientemente en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas de la expropiación forzosa, salvo que se acuerden otros criterios distintos y su importe se satisfará en concepto de gastos de urbanización.

7.- Ejecución de las obras de urbanización.

7,1: Forma de contratación.

1.- La ejecución de las obras de urbanización la llevará a cabo el propietario mediante contratación por adjudicación directa con contratista idóneo, conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización, según determina el art. 178-2 de la mencionada Ley del Suelo de la Región de Murcia..

8.-Conclusión.-

Con todo lo anteriormente expuesto se da por finalizada la redacción del presente Programa de Actuación de la Unidad de Actuación U,A. 4-2 [Ac. (O) 12.5] de la urbanización "Cala Flores", Cabo de Palos, Cartagena.

Cartagena, diciembre de 2005.

Fdo.:
Fermín Lozano Escribano

Fdo.:
Mª Dolores Egea Marcos


DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 26 JUN. 2006 aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTIÓN, de cuyo expediente forma parte el documento en el que se consigna la presente. Cartagena a, 19 FEB. 2008 de 20__
EL SECRETARIO

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 27-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 15 MAYO 2006
El Secretario