



Ayuntamiento
Cartagena

OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

40 | **UP** |
AÑOS UNIVERSIDAD
MAYOR ESCUELA POPULAR

D. MANUEL ANTONIO PADÍN SITCHA, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA,

CERTIFICO: Que en la **sesión n.º 16.21**, de carácter **extraordinario**, celebrada por la **Junta de Gobierno Local** el día **diez de junio de dos mil veintiuno**, bajo la Presidencia de la Excm. Sra. Alcaldesa, D^a Ana Belén Castejón Hernández, y con mi asistencia, en calidad de Concejal Secretario, así como de los siguientes Vocales, Concejales Delegados de Área: D^a María Luisa Casajús Galvache, D. Diego Ortega Madrid, D^a Esperanza Nieto Martínez, D. Juan Pedro Torralba Villada, D^a María Irene Ruiz Roca y D. David Martínez Noguera, y como invitada (con voz y sin voto) la Concejala Delegada: D^a Cristina Pérez Carrasco, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

ÁREA DE GOBIERNO DE ALCALDÍA Y URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y MEDIO AMBIENTE

Propuesta presentada por la Excm. Sra. Alcaldesa-Presidenta, tramitada por el siguiente Servicio:

URBANISMO

1. GESTIÓN POR CONCERTACIÓN INDIRECTA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 DEL SECTOR CABO DE PALOS CP - 2

El contenido de la propuesta se encuentra en el documento electrónico firmado el día 7 de junio de 2021 por la Excm. Sra. Alcaldesa y Concejala Delegada de Área, D^a Ana Belén Castejón Hernández, previa rúbrica de la Jefe del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística, con Código Seguro de Verificación: **HWBRRI6SEUZZAFR**, cuya integridad se puede verificar en la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>.

Dicha propuesta queda unida a este certificado de manera inseparable.

La Junta de Gobierno Local, previa deliberación, con los votos favorables

J.G.L. sesión n.º 16.21, extraordinaria, 10 de junio de 2021.

1/2

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE GILIANO - 11/06/2021 10:25:10
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 11/06/2021 10:27:39
- (VISTO BUENO) ALCALDESA: ANA BELLEN CASTEJON HERNANDEZ - 11/06/2021 10:42:42



otorgados por los miembros presentes, acuerda aprobar por unanimidad la anterior propuesta, teniendo en cuenta lo indicado en los informes emitidos el 7 de junio de 2021 por el Letrado Director de la Asesoría Jurídica; así como por el Interventor General Municipal firmado manuscrito el 8 de junio de 2021 N.º CPURB 8/2021, ambos incorporados en su expediente; destacando lo indicado en este último:

"...queda pendiente concretar la forma de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, bien mediante la entrega de locales comerciales, bien mediante la entrega económica por valor equivalente (319.642,46 euros); decisión que corresponde al Pleno de la corporación en virtud del art. 182.7 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial v urbanística de la Región de Murcia.

Se recuerda aquí, ..., que los ingresos percibidos por la gestión urbanística, deben destinarse a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo en virtud del art 229 de la Ley 13/2015, de 30 marzo, de ordenación territorial v urbanística de la Región de Murcia, debiendo además constituir un patrimonio separado v llevar un registro contable adecuado."

Así resulta del borrador del acta.

Se hace constar que la presente certificación se expide antes de la aprobación del acta de la sesión de referencia, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de aquella.

Y para que conste y surta efecto donde proceda, libro la presente en Cartagena, en la fecha de la firma electrónica, previa rúbrica de la Directora de la Oficina del Gobierno Municipal.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. Manuel Antonio Padín Sitcha.

VºBº. LA ALCALDESA-PRESIDENTA. Ana Belén Castejón Hernández.

J.G.L. sesión n.º 16.21, extraordinaria, 10 de junio de 2021.

2/2

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 11/06/2021 10:15:10
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 11/06/2021 10:04:19
- (VOTO BUENO) ALCALDESA: ANA BELÉN CASTEJÓN HERNÁNDEZ - 11/06/2021 10:42:43

SERVICIO JURIDICO ADTVO. DE GESTION URBANISTICA
Programas y Reparcelaciones
1. Programas y Reparcelaciones - GERP

Expediente: GERP 2013/000002
Asunto: Propuesta para J.G.L. Aprobación inicial del PROGRAMA DE ACTUACIÓN y PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la U.A 4 CP2 DE CABO DE PALOS
Interesado:
Emplazamiento: .

PROPUESTA QUE FORMULA LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA SOBRE GESTION POR CONCERTACIÓN INDIRECTA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 DEL SECTOR CABO DE PALOS CP-2

A la Junta de Gobierno Local

La Alcaldesa-Presidenta, en cuanto titular del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, designada en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2019, ha conocido el expediente sobre gestión por concertación indirecta de la unidad de actuación 4 del Sector Cabo de Palos CP.2, en el que consta informe-propuesta de resolución del siguiente tenor:

“En relación con expediente sobre Gestión por Concertación Indirecta de la unidad de actuación nº 4 del Sector Cabo de Palos 2, CP 2, resulta lo siguiente:

1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de Noviembre de 2015, se resolvió la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación nº 4 del Sector CP2, Cabo de Palos.

Dicho programa se elaboró y se aprobó conforme al planeamiento en vigor en la citada fecha, es decir, conforme a la Revisión del Plan General aprobada en el año 2012.

Con posterioridad a dicha aprobación, se declaró judicialmente de nulidad de la Revisión del Plan General, decayendo el planeamiento que sirvió de soporte al Programa de Actuación aprobado; asimismo, el Plan Parcial CP2, ha sido objeto de modificación por acuerdo de 4 de Diciembre 2019.

La variación del planeamiento en los términos expuestos no resulta ni relevante ni sustancial a los efectos de la gestión de la actuación, aunque formalmente es preciso que el Programa de Actuación se adecúe a esta nueva situación, haciéndose constar en el mismo estas modificaciones y, por tanto, el planeamiento que a fecha actual es de aplicación a la actuación integrada.

Con este fin, por parte de CERTAIN, S.L., se ha presentado en fecha 7 de Septiembre de 2020, documento de Actualización del Programa de Actuación al planeamiento vigente, que ha sido objeto de informes de fechas 13/10/2020 y 14/10/2020, de los Servicios de Obras de Urbanización y Gestión Urbanística.

A tenor del contenido del documento presentado y de los informes mencionados, se juzga el documento de Actualización presentado, acorde con la normativa vigente, por lo que se informa favorablemente.

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08
- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37

2.- En lo que afecta a la equidistribución de la actuación, por parte de CERTAIN, S.L., en cuanto urbanizador designado, se han presentado Proyectos de Reparcelación de fechas Marzo 2020, Octubre 2020, Enero 2021, que han sido objeto de informes técnicos y jurídicos que obran en el expediente .

Así mismo Proyecto de Reparcelación de Mayo de 2021, presentado al Registro General en fecha 11 de Mayo de 2021, que es objeto del presente informe- propuesta.

a) El Proyecto de Mayo de 2021, ha sido objeto de informes técnicos siguientes:

INFORME ARQUITECTA JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO:

"En relación al expediente GERP2013/2 sobre Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4 del CP2 de Cabo de Palos, a solicitud del Jefe del Area de Urbanismo se analiza el contenido del Anexo nº 7 del nuevo ejemplar del Proyecto de Reparcelación que ha tenido entrada en el Registro General con fecha 11 de mayo de 2021, y que se denomina "ESTADO EDIFICACIONES EXISTENTES Y CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS"

En dicho documento se realiza una descripción física del edificio existente en la actualidad y de su estado de conservación, distinguiendo en la parcela tres zonas diferenciadas.

El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan parcial del sector CP2, así como sus modificaciones aprobadas.

Para la parcela de referencia, el planeamiento asigna dos normas diferenciadas:

- Norma EG (COMERCIAL) en la señalada como Zona 1
- Norma At1 en la señalada como Zonas 2 y 3.

En el documento presentado se aportan cuadros y datos numéricos y sendos apartados de justificación del Cumplimiento de parámetros urbanísticos para las zonas de cada una de las normas EG y At1.

Vistos estos datos se observan errores en las cuantificaciones y los criterios de aplicación de normas que deberán corregirse, y que se señalan a continuación:

- Las superficies de parcelas (suelo) son incorrectas. Deben señalarse las superficies finales de la reparcelación y que son las indicadas en el Plan Parcial de acuerdo con la modificación nº 2 del mismo.
- Las superficies construidas computables sobre rasante deben incluir los espacios cubiertos no cerrados, ya sea computados al 50% o al 100% de acuerdo con lo fijado en el apartado 3.1.4.5 de las NNUU del PGOU.
- No procede aplicar el parámetro de Fondo edificable en estas normas.
- Debe tenerse en cuenta lo señalado en el apartado 4.3.1.1 punto E3) y el apartado 4.3.2.5. de las Ordenanzas del Plan Parcial CP2 para la parcela EG(Comercial). La edificabilidad asignada a la parcela según las Modificaciones nº 2 del Plan parcial es de 3085,64m², por lo que, si la edificabilidad computable existente medida conforme a lo señalado anteriormente supera la asignada por el planeamiento, la edificación se encontraría en situación de "fuera de norma" según lo establecido en el art. 112 LOTURM.

En todo caso, a la vista de la documentación aportada, puede afirmarse que la construcción existente en la parcela At1 de la U.A. 4 del Plan Parcial CP2, se encuentra en situación de fuera de norma según lo establecido en el art. 112de la LOTURM. Para la parcela EG(Comercial), en el caso que la edificabilidad computable existente medida conforme a lo señalado anteriormente supere la asignada por el planeamiento, igualmente la edificación se encontraría en situación de fuera de norma. "

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08

- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37



INFORME DE ARQUITECTA JEFE DEL SERVICIO DE GESTION URBANISTICA:

"ASUNTO: Nuevo proyecto de reparcelación de la unidad 4 del sector Cabo de Palos 2, con registro de entrada de 11-05-2011

A la vista del oficio del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de fecha 17-05-2021, en relación con el asunto de cabecera, estos Servicios Técnicos **INFORMAN**:

El presente informe se emite acerca de aquellos aspectos técnicos y urbanísticos competencia de este servicio y sin perjuicio de los informes de otros servicios que puedan proceder en virtud de las circunstancias y afecciones de la solicitud, no siendo objeto de informe cualquier otro aspecto legal de tipo civil derivado. Se elabora en base a la documentación urbanística municipal (normas urbanísticas y planos de ordenación) accesibles por estos Servicios Técnicos a través de la intranet municipal y resto de bases de datos a la que tienen acceso en la fecha de su emisión.

La delimitación de la unidad de actuación nº 4 del sector 2 de Cabo de Palos, objeto del presente proyecto, se recoge en Plan Parcial y modificaciones aprobadas.

<https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/PL?&Valor=71>

El sistema acordado para la gestión de dicha unidad es de concertación indirecta resultando urbanizador CERTAIN, S.L. conforme al Programa de Actuación aprobado definitivamente con AD 20/11/2015, BORM 26/02/2016.

<https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/UA?&Valor=641>

Respecto al programa de actuación se observa que, siendo el documento que establece las bases técnicas y económicas del proyecto de reparcelación de la UA4, objeto del presente informe, se refiere a planeamiento vigente en su momento (anterior plan general) ahora anulado. Lo que se indica a los efectos oportunos. Es documento con aprobación definitiva de 20-11-2015.

La unidad resulta constituida por "los terrenos situados en el borde noreste del sector, ocupados por el Centro Comercial Las Dunas y sus límites son: por el Norte, con la urbanización "Los Geranios", con las UA 3A y 3B, y con los terrenos de la UA 16 de Cabo de Palos, por el Este con el encuentro de la carretera de Cabo de Palos con la carretera de la Manga y por el Oeste con la UA 2" según describe el planeamiento.

El 11-05-2021 con registro de entrada nº 6475, se aporta nuevo proyecto de reparcelación.

El proyecto se deberá ajustar a los criterios que, con carácter general, establece el artículo 201 de la LOTURM. Su documentación se conformará de los documentos relacionados en dicho artículo, aplicando con carácter supletorio lo previsto en lo que sea de aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística, art. 80 y ss. En base a lo anterior se informa.

Unidad a reparcelar y parámetros definidos por el planeamiento

La unidad a reparcelar y parámetros definidos por el planeamiento planeamiento vigente quedan recogidos en la reparcelación aportada en su plano inf-04.

En plano inf- 05, se refieren a ámbito de 30.190,54 m², dos manzanas y viario, con edificabilidad total igual a 10.557,27 m²/m², y 1.030,93 m² de suelo adscrito como sistema general de espacio libre ubicado en franja colindante a la carretera a la Manga, RM-12, en su lado este (colindante a viario municipal obtenido por gestión de la unidad 2 del sector 1-ámbito Cabo Palos, SCP1.2, AD 28-03-2003)

Manzanas, viario y SSGG	Calificación	Superficie m ²
manzana este	AT1 con 0,6029m ² /m ² - EG comercial con 0,8224 m ² /m ² - ST	16.186,41

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08

- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37

manzana oeste	AP (espacio libre)	5.180,24
Viano	-	7.792,96
SSGG adscritos	SGEL (espacio libre)	1.030,93
TOTAL		30.190,54
Edificabilidad del ámbito 10.557,27 m ² /m ²		

Lo recogido en plano inf 04y 05 se ajusta al planeamiento vigente

Criterios de valoración, cesión a la administración (10%), contraprestación a propietarios de suelo de SSGG adscritos.

Considerando el coeficiente de homogenización entre normas, igual a 1, tal y como se justifica en informes anteriores, de la edificabilidad de la unidad, 10.557,27 m²/m², resulta patrimonializable el 90%, y el 10% restante, es de cesión obligatoria a este Ayuntamiento, 1.055,727 m²/m².

Valor de la unidad de aprovechamiento en el ámbito

Respecto a la porción de suelo (m²) que corresponde al Ayuntamiento por la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento de la unidad (1.055,727 m²/m²), se proponen dos posibilidades. O sustituir el valor del aprovechamiento por locales o proponen su adquisición.

Tanto en un caso como en el otro, es preciso valorar dicho aprovechamiento partiendo del valor unitario de la unidad de aprovechamiento en el ámbito.

El valor unitario estimado se cifra en 302,77 €/m². Es valor razonable a estos efectos (y ya informado anteriormente en fecha 04-05-2020 y otras).

Valor del aprovechamiento de cesión obligatoria a la administración

De lo anterior resulta, un valor final del aprovechamiento que corresponde a la administración igual a 319.642,46€. (pág. 53 de CSV G4LNU2AXS8X923ZD - <http://urbanismo.cartagena.es/validador>, memoria del proyecto de reparcelación).

En cuanto al aprovechamiento de cesión a la administración, como opción segunda, se propone la adquisición del mismo, según dicho valor (319.642,46€), a razón de 302,77 €/m² (unitario conforme a los informes mencionados de 04-05-2020 y otros).

Como opción primera, propone sustituirlo por locales existentes en el ámbito: 13 en la planta primera de la fase 1, 2 en la planta baja de la fase 1 y 9 en la planta baja de la fase 2 (pág. 54 de CSV G4LNU2AXS8X923ZD).

Valor unitario de local existente.

Para el caso de, sustituir el valor del aprovechamiento anterior (de cesión a la administración), por locales que sean equivalentes, lo equipara a una superficie construida de 448,571m²t, lo que suponen 24 locales y 2.472,37 € conforme a lo expuesto en memoria en pág. 54, y a razón de 712,58 €/m²t.

El valor anterior resulta de depreciar el estimado como unitario de local existente en €/m²t, con antigüedad de 28 años.

En relación a este aspecto se precisa que, aunque el método utilizado se entiende adecuado no resulta justificada la depreciación que le resulta.

No es adecuado el coeficiente de depreciación utilizado, conforme a los criterios incluidos, pues considera la vida útil de uso comercial igual al del uso residencial (100 años) cuando según tablas corresponde a 50 años.

Por tanto, el coeficiente de depreciación es de 0,56 (a los efectos de su aplicación en anexo II). (pág. 39, 41 y 42 de CSV G4LNU2AXS8X923ZD).

En aplicación de lo anterior, el valor unitario de m²t, se deber corregir conforme a la depreciación que le corresponde.

Del mismo modo, se corregirá la equivalencia que resulte entre el valor del aprovechamiento de cesión y nº de locales (pág. 54 de la memoria mencionada y tabla, pág. 13 del CSV G2R8YQNN59HU74MF verificable en <http://urbanismo.cartagena.es/validador>), únicamente en el caso que se posibilite dicha opción.

Valor del aprovechamiento que corresponden a los propietarios de sistemas generales y sustitución según dos opciones (sustitución por locales o compensación económica)

SERP 2013000002
03.04.- Propuesta a JGL

Pág. - 4

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08

- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37



Del mismo modo anterior, se corregirá en la propuesta que se hace al propietario de sistema general (finca inicial 3) en el caso que proceda la misma.

A los propietarios de la finca inicial 4, se compensa económicamente su derecho (capítulo 4.2) conforme al valor unitario mencionado anteriormente y ya informado (302,77 €/m²)

Lo anterior no supone pronunciamiento alguno sobre la procedencia o no, de la sustitución de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento por locales o propuesta de adquisición, ni de las propuestas realizadas para sustitución del derecho que corresponde a propietarios del ámbito, por locales o en metálico, por entender que se trata de asunto que excede las competencias de estos servicios técnicos, tal y como se ha indicado en informes previos.

Fincas iniciales.

Las fincas iniciales de la reparcelación se describen en plano inf-07, que recoge superficies actualizadas según reciente medición y relacionan con nº de registro.

En base a lo anterior, las fincas y superficies que entran en la reparcelación son:

- 16.714,18 m² que corresponden con la totalidad de la registral 4.570 (inicial nº1), donde se ubica el centro comercial La Dunas, y supone una cuota de participación del 96,59 % en la gestión.
- 12.445,43 m² que corresponden con parte de registral 31.539 (inicial nº2), suelo demanial, propiedad del ayuntamiento, que no dispone de derecho en la gestión (cuota de participación). (Se tratan de datos acordados con los que constan en esta administración)
- 109,50 m² que corresponden con parte de registral 41.109 (inicial nº3), y supone una cuota de participación del 0,36 % en la gestión.
- 921,43 m² que corresponden con parte de registral 8.119 (inicial nº4), y supone una cuota de participación del 3,05% en la gestión (a 1,53% para cada titular).

nº finca inicial	sup. en la UA (m ²)	f. registral	derecho - cuota gastos %	aprov. patrimonializa a su prop. (90% del total)
1	16.714,18	4.570,00	96,59	86,93
2	12.445,43	31.539,00	0,00	0,00
3	109,50	41.109,00	0,36	0,33
4	921,43	8.119,00	3,05	2,75
Total	30.190,54		100	90,00

(en plano inf-07- CSV L63RLG14G31G882T y tabla, pág. 11 del CSV G2R8YQNN59HU74MF verificable en <http://urbanismo.cartagena.es/validador>)

Parcelas resultantes.

Las parcelas resultantes de la reparcelación se describen en plano inf-05, y cédulas con los siguientes datos:

Parcela resultante	Superficie m ²	Índice	Edificab.
AT1 con 0,6029 m ² /m ² - EG comercial con 0,8224 m ² /m ² - ST	16.186,41		10.557,27
AT1	12.390,96	0,60290	7.471,63
EG	3.751,95	0,82240	3.085,64
ST	43,50	0,00	
AP (espacio libre)	5.180,24		
-	7.792,96		
SGEL (espacio libre)	1.030,93		
Total	30.190,54		10.557,27

Se tratan de datos acordados al planeamiento vigente.

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08
- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37



De la finca municipal, inicial nº 2, proceden los 5.180,24 m² que corresponden con la resultante de espacio libre, AP, y quedan 7.265,19 m².

Por otro lado, la finca inicial nº 1, se regulariza conforme a planeamiento vigente y resulta finca resultante de 16.186,41 m².

Por tanto, 527,77 m² de la inicial 1 (donde se ubica la construcción), se incorpora junto con los 7.265,19 m² de la inicial 2, como finca resultante de viario de 7.792,96 m² de cabida (pág.61 de la memoria con CSV G4LNU2AXS8X923ZD)

Construcción existente.

En la finca 1, consta construcción descrita *Anexo nº7.- estado edificaciones existentes y cumplimiento de ordenanzas* y que se completa con los datos incluidos en las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes de la gestión.

El anexo define lo existente aportando datos relativos a los parámetros urbanísticos de la norma que corresponde por su ubicación en la parcela resultante At1-EG-ST, de 16.186,41 m².

Consta informe de los SSTT de Planeamiento de 03-06-2021, donde relacionan una serie de errores a corregir, concluyendo que en todo caso, se trataría de una situación de "fuera de norma".

El planos del anexo 7 elaborado por el técnico redactor del proyecto de reparcelación, identifica los locales terminados en base a el estado y uso actual (CSV MQ22N2CWG7CX3587).

A la vista de lo descrito para el ajuste de la construcción en la resultante At1-EG-ST, es necesaria la regularización conforme a planeamiento (plano A-7.6 del CSV MQ22N2CWG7CX3587 y pág.61 del CSV G4LNU2AXS8X923ZD), el uso de la misma no es radicalmente incompatible a la norma At1, EG, ST, que le es de aplicación, y a estos SSTT no les consta que esté declarada su demolición. El proyecto mantiene la adjudicación de la construcción existente a los propietarios primitivos.

De la adjudicación anterior, se exceptúan aquellos locales a los que le afecta la propuesta de sustitución, en locales, del suelo que corresponde al 10% de cesión a la administración y la sustitución del aprovechamiento que le corresponde a los titulares de las fincas exteriores a la unidad que no han aceptado pago en metálico, finca inicial 3 (pág. 52 del CSV G4LNU2AXS8X923ZD) por locales.

Cuenta de Liquidación Provisional

Lo anterior, se refleja en la cuenta de liquidación provisional del proyecto, al quedar en el capítulo de indemnizaciones de los gastos de urbanización, *"incorpora la valoración de dichos locales para indemnizar a los propietarios que los ceden por la transmisión de los mismos"* (pag. 58 de la memoria).

Gastos de urbanización.

Respecto a los costes de obras de urbanización consta informe del servicio competente de fecha 03-06-2020, que se refiere a la misma cantidad recogida en pág. 50 de la memoria (CSV G4LNU2AXS8X923ZD).

Se observa que, los honorarios técnicos han incrementado con respecto a la estimación cifrada en el programa de actuación en torno a un 24%.

Para el caso que finalmente procediera la sustitución del aprovechamiento que corresponde a cierto/s propietario/s de suelo (caso de propietarios suelo en SSGG), por locales o pago en metálico, éste se repercute a esos mismos propietarios al quedar incluido como gasto de urbanización de la unidad (capítulo de indemnizaciones) y recogido en pág. 58 de la memoria (CSV G4LNU2AXS8X923ZD).

El gasto de urbanización incluido en el proyecto se incrementa respecto a lo estimado en el programa de actuación de la unidad.

Es cuanto estos Servicios Técnicos pueden informar."

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08

- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37



b) En cuánto afecta a los aspectos Jurídicos del Proyecto, nos remitimos a nuestros anteriores informes obrantes en el expediente de 24/04/2020, 25/05/2020, 9/12/2020, 3/02/2021 y 13/04/2021, por no incluir el nuevo documento modificaciones respecto de los anteriores afectantes a los aspectos jurídicos del mismo.

No obstante, en el documento refundido a que nos referiremos a continuación, se deberá unificar en un solo bloque la descripción de fincas iniciales y finales contenidas separadamente en los epígrafes 2.3 y 4.4 de la Memoria y Anexo 9, con sujeción a lo establecido en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias sobre ejecución de la Ley Hipotecaria e inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) Habida cuenta que a tenor de los informes técnicos transcritos, el Proyecto de Reparcelación de Mayo de 2021 debe ser rectificado en los puntos a que se refieren los mismos, será la Junta de Gobierno Local quien determine si el urbanizador ha de introducir dichas correcciones antes de la aprobación inicial del Proyecto o si, por el contrario, se procede a la aprobación del documento condicionado a que, antes de la notificación personal e información pública del Proyecto, se presente un nuevo texto refundido que contenga las señaladas correcciones.

Para el supuesto de que se opte por esta última solución, se propone la adopción en los términos que siguen.

En virtud de las atribuciones que corresponden a la Sra. Alcaldesa-Presidenta en cuanto titular del Área de Gobierno de Alcaldía y Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, en materia de urbanismo, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2019, en orden a la formulación de propuestas a la Junta de Gobierno Local en asuntos de dicha Área cuya resolución corresponde al mencionado órgano colegiado, propongo la asunción de la presente propuesta de acuerdo para su resolución en los términos siguientes:

1º.- Aprobar inicialmente la adecuación del Programa de Actuación de la U.A 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, de fecha 7 de septiembre de 2020, presentado por la sociedad CERTAIN, S.L.

2º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, presentado en fecha 11 de mayo de 2021, por la sociedad CERTAIN, S.L., condicionado a la presentación de un documento refundido que incorpore las correcciones a que se refieren los informes que forman parte del expositivo del presente acuerdo, con carácter previo a la información pública del Proyecto y notificación a los interesados.

3º.- Cumplimentado lo anterior, someter ambos documentos al trámite de información pública durante **UN MES**, mediante anuncio inserto en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose personalmente a los titulares de bienes y derechos que consten en el proyecto."

Por ello la Sra. Alcaldesa-Presidenta, ha resuelto proponer a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que corresponden a esta, conforme al art. 127-1ºD, de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar inicialmente la adecuación del Programa de Actuación de la U.A 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, de fecha 7 de septiembre de 2020, presentado por la sociedad CERTAIN, S.L.

2º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, presentado en fecha 11 de mayo de 2021, por la sociedad CERTAIN, S.L., condicionado a la presentación de un documento refundido que incorpore las correcciones a que se refieren los informes que forman parte del expositivo del presente acuerdo, con carácter previo a la información pública del Proyecto y notificación a los interesados.

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08

- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.

Código Seguro de Verificación: **HWBRR16SEUZZAFFR**

Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

3º.- Cumplimentado lo anterior, someter ambos documentos al trámite de información pública durante **UN MES**, mediante anuncio inserto en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose personalmente a los titulares de bienes y derechos que consten en el proyecto.

Cartagena. Documento firmado electrónicamente en fecha al margen.

ALCALDESA PRESIDENTA
ANA BELEN CASTEJÓN HERNÁNDEZ

GERP 2013/000002
03.04 - Propuesta a JGL

Pág.- 8

Firmado electrónicamente por:

- RUBRICA: MARIA JESUS SALAZAR BALBOA - 07/06/2021 15:28:08
- (EXCMA. SRA. ALCALDESA): ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ - 07/06/2021 18:08:37