



JOSÉ CABEZOS NAVARRO, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA,

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el doce de febrero de dos mil diez, se adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

4. PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, EN EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2.2 DOLORES CENTRO, PRESENTADO POR LA MERCANTIL MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.

El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo ha conocido del expediente sobre gestión por concertación indirecta de la unidad de actuación nº 2.2 Dolores Centro.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de enero de 2009, se resolvió aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación presentado por la urbanizadora Manganorte Inmobiliaria, S.L.

En fase de información pública D. Francisco Conesa Saura y otros, presentaron con fecha 8 de abril de 2009 escrito de alegaciones al proyecto, en los términos siguientes:

- Se reitera lo alegado con motivo del cambio de sistema y aprobación del programa de actuación.
- Se vulnera el principio de justa distribución de beneficios y cargas por no participar el Ayuntamiento en las cargas urbanísticas y porque la cesión de aprovechamiento de recurrente se ve mermada al realizarse la unidad de actuación en suelo urbano consolidado.
- No es posible la existencia de permutas entre Ayuntamiento y promotor con fincas externas.
- No se ha incluido partida de indemnizaciones.
- No esta conforme con el punto nº 8 "Cuestiones distributivas y de asignación de derechos y cargas", resultando que los coeficientes aplicados otorgan mayor terreno y aprovechamiento a Manganorte Inmobiliaria, S.L.
- No se justifica el beneficio presupuestado para la promotora.
- Disconformidad con la adjudicación en proindiviso de la parcela nº 2.
- El presupuesto presentado resulta desproporcionado en la situación actual de crisis.

**OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL**

A la vista de dichas alegaciones se emitió informe técnico de fecha 5 de mayo de 2009 y fruto del mismo por parte del urbanizador se presenta adición a la memoria del proyecto de fecha mayo de 2009, conteniendo partida de indemnizaciones. En respuesta a este documento, los Sres. Conesa Saura aportan informe pericial, cifrando el valor total de las indemnizaciones a su favor en la cantidad de 34.258,55 €.

Dicha cantidad es asumida por el urbanizador, que presenta nueva addenda al proyecto con visado 15 de octubre de 2009, conteniendo la partida indicada y otra por importe de 31.061,06 € en su favor por indemnizaciones del proyecto.

Respecto a esta última modificación de la partida de indemnizaciones, no constan alegaciones de los Sres. Conesa Saura, por lo que cabe entender su conformidad con esta partida y con la cuenta de liquidación provisional adaptada conforme a ello.

Vistas las actuaciones obrantes en el expediente, en el que constan informes técnicos de fecha 5 de mayo, 27 de mayo y 16 de noviembre de 2009, procede resolver las alegaciones al proyecto en el sentido siguiente:

No se observa vulneración en el proyecto del principio de justa distribución de beneficios y cargas en cuanto que la cesión al Ayuntamiento de parcelas correspondientes al 10% de aprovechamiento debe hacerse libre de gastos, según dispone el art. 16.1. b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. La cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento es obligatoria y afecta por igual a todos los propietarios en aplicación de lo establecido en el art. 69 de la Ley Regional del Suelo, pues no nos encontramos una actuación de reurbanización o redotación en suelo urbano consolidado.

Desconocemos a que se refiere los alegantes cuando aluden a la existencia de una permuta entre Ayuntamiento y promotor. El hecho de que la cesión del 10% de aprovechamiento se realice de una finca externa a la unidad no determina la existencia de permuta alguna. Tal asignación es perfectamente posible, de la misma forma que lo es la sustitución de la adjudicación de parcela, por su equivalente en dinero en cuanto que, la cesión del 10% no tiene más finalidad que la de hacer participe a la Administración de las plusvalías que se generan con la actuación urbanística, lo que queda plenamente cumplido en cuanto se le atribuye propiedad de suelo equivalente en el valor del 10% de aprovechamiento de la unidad. Más aún, en el presente supuesto en que, según los informes técnicos, el valor de la parcela asignada es superior al del 10% que corresponde a la Administración.





OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

A tenor de los informes técnicos obrantes en el expediente, los coeficientes aplicados en el proyecto son los aprobados en los Criterios de Valoración Municipal, siendo también correcto el valor de repercusión.

No consta en el proyecto presentado partida alguna de beneficio Industrial al urbanizador, siendo la de gestión del 6% bastante razonable, a tenor del contenido del art. 68 del Reglamento General de Contratación.

No existe adjudicación en proindiviso alguna, siendo las parcela 2.1 y 2.2 independientes.

En cuanto a los gastos de urbanización no procede modificarlo en virtud de lo informado por el Sr. Arquitecto Jefe de Gestión Urbanística en fecha 16 de noviembre de 2009, a cuyo tenor es esta una cuestión sometida a una decisión judicial y porque la gran demora en el tiempo desde el inicio del expediente, conlleva unos gastos superiores, al deber aplicarse a los gastos un método dinámico.

Finalmente y en cuanto afecta a las indemnizaciones, procede aplicar e incorporar al proyecto la valoración realizada por el técnico redactor con visado 15 de octubre de 2009.

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 proyecto de reparcelación de la unidad de actuación nº 2.2 Dolores Centro.
- 2º) Desestimar las alegaciones formuladas por D. Francisco Conesa Saura y otros según los términos del expositivo del presente acuerdo. En cuanto a la partida de indemnizaciones, se estima en parte la alegación, quedando su montante global conforme al documento técnico visado en 15 de octubre de 2009.
- 3º) Se deberá presentar documento refundido conteniendo dicha partida de indemnizaciones, cuya toma de conocimiento corresponderá al Sr. Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- 4º) Ordenar la publicación del presente acuerdo en la forma legalmente establecida, así como la notificación personal a todos los interesados.

**OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL**

5º) En el plazo de 20 DÍAS desde la notificación del presente acuerdo, el urbanizador presentará aval equivalente al 10% del coste de las obras de urbanización según programa de actuación aprobado, siendo requisito para la efectividad de dicho programa y del presente acuerdo.

Cartagena, 26 de enero de 2010.= EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.= Firmado, Joaquín Segado Martínez, rubricado."

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

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 aquélla.

Y para que conste y surta efecto donde proceda, libro la presente en Cartagena a quince de febrero de dos mil diez.

