



FIRMADO POR

JACINTO MARTINEZ MONCADA
VALIDADOR DE VICEALCALDIA
14/06/2022



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

Expediente: GERP 2021/000003 - 517621T
Asunto: Propuesta J.G.L. Aprobación inicial Programa de Actuación y Proyecto de Inecesariedad de Reparcelación de la U.A. 4.2 Dolores Este.
Interesado:
Emplazamiento: ,



FIRMADO POR

ANA BELEN CASTEJON HERMANDEZ
CONCEJAL
15/06/2022

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DEL AREA DE VICEALCALDÍA Y URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL CAMBIO DE SISTEMA, PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 4.2 DOLORES ESTE.

A la Junta de Gobierno Local

En cuanto titular del Área de Vicealcaldía Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, designada en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de junio de 2021 y 4 de marzo de 2022, ha conocido el expediente sobre aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación de la U.A. 4.2 Dolores Este, en el que consta informe-propuesta de resolución del siguiente tenor:

“En relación con expediente de gestión de la unidad de actuación nº 4.2 Dolores Este, presentado por Agrourbana Mediterraneo, S.L., debo de informar:

En fecha 11 de mayo del 2021, la sociedad Agrourbana Mediterraneo, S.L., ha solicitado la tramitación por el sistema de concertación directa presentando proyecto de reparcelación y programa de actuación de la U.A. 4.2 Dolores Este para su gestión y desarrollo. Existen cuatro fincas incluidas en el ámbito de la actuación, constando en el expediente escrito suscrito por todos los propietarios manifestando su conformidad con la gestión solidaria por parte de todos los titulares de la actuación.

Por parte de los servicios técnicos de gestión se emite informe al respecto, dándole traslado al urbanizador de la unidad en fecha 07/10/2021, en el que se le comunica que en tanto no se cumplan los condicionantes del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de agosto de 2018, aprobados en el expediente de Redelimitación GEDU2014/1 no se podrá tramitar su solicitud.

En fecha 14 de octubre de 2021, el urbanizador presenta escrituras de formalización del acuerdo definitivo de la redelimitación de la unidad de actuación 4.2 Dolores Este, quedando así cumplimentado los condicionantes de dicho acuerdo.

Tras varias correcciones, la sociedad Agrourbana Mediterraneo, S.L. presenta proyecto de reparcelación modificado en fecha 21/03/2022 con nº de entrada 31196, documento corregido en marzo de 2022, habiendo sido informado favorablemente por el Servicio Técnico de Gestión Urbanística en informes de fecha 20/04/2022 siguiente:

GERP 2021/000003 - 517621T
03.04.- Propuesta a JGL

Pág. - 1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FLWX PCAU 3KYU HXW7

Propuesta para próxima J.G.L. aprobación inicial programa de actuación y proyecto de reparcelación U - SEFYCU 2237405

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 5



FIRMADO POR

JACINTO MARTINEZ MONCADA
VALIDADOR DE VICEALCALDIA
14/06/2022



FIRMADO POR

ANA BELEN CASTEJON HERMANDEZ
CONCEJAL
15/06/2022

“La unidad se encuentra delimitada en el Plan General en plano 14 de la serie C y en la redelimitación (con cambio de sistema) aprobada definitivamente con condiciones, por JGL el 08-08-2018. Su documentación es accesible en:

https://urbanismo.cartagena.es/ExtDoc/PLDOC/2001-0001/Planos_C/01/C_14.pdf
<https://urbanismo.cartagena.es/ExtDoc/UADOC/2001-0134/redelimitacion.pdf>

El condicionado de la AD de la redelimitación, se refiere a la cesión de una porción de suelo y establecimiento de servidumbre temporal a favor de este Ayuntamiento y además recoge que, el propietario de la finca donde se establece la servidumbre, conservara la propiedad “mientras persista la situación actual de ocupación, en subsuelo y superficie (...). En el supuesto de cese de la explotación económica destinada a gasolinera o, en su caso, de cambio de ubicación de tales instalaciones, el pleno dominio, pasara a ser municipal (...).”

El acuerdo de JGL condiciona la aprobación definitiva de la redelimitación a la “formalización y buen fin de los cesiones” a las que se refiere y según describe “en el expositivo cuarto del acuerdo, en las condiciones contenidas en los expositivos cuarto y quinto” del mismo.

Si resulta acreditado el cumplimiento del condicionado de la aprobación definitiva del proyecto de delimitación de la unidad 4.2 del ámbito UDE, y cambio de sistema (de cooperación a concertación directa), de modo que resulte efectiva la redelimitación de la unidad, se incluirá pronunciamiento en el informe jurídico correspondiente.

Consta informe de estos SSTT de 08-07-2021, en relación a la reparcelación y programa aportados con anterioridad. Se aporta nueva documentación a los efectos de subsanar lo requerido en dicho informe. Para el caso que resultara efectiva la redelimitación de la unidad mencionada y a la vista de la documentación aportada, con reg. de entrada nº 31196 de 21/03/2022, se informa:

Sobre el Programa de Actuación,

- *El ámbito de la unidad que se describe, se ajusta a la redelimitación mencionada (GEDU2014/1, JGL 08-08-2018).*
- *Los plazos de la actuación se estima en 24 meses, (ejecución de la urbanización en un plazo máximo de 18 meses desde la aprobación del proyecto, previa presentación de éste a los 6 meses de la aprobación definitiva del presente programa y reparcelación. Se entienden plazos razonables.*
- *El programa incluye documentación gráfica suficiente.*
- *En el proyecto de reparcelación, presentado conjuntamente con el programa, se describen con mayor precisión las fincas iniciales relacionadas, así como, la ubicación real de los terrenos que corresponden al 10% del aprovechamiento que es de cesión obligatoria, e incluye la cuenta de liquidación provisional (art. 204 LOTURM).*
- *Se observa por otra parte, que la tabla incluida la última página del anexo 3 del programa, contiene error pues se refiere a un gasto de urbanización no concordante con el cifrado en capítulo 5, entendiéndose que prevalece en todo caso éste último (cap. 5) y que también se recoge en el proyecto de reparcelación, además de, actualizar dichas tablas.*
- *Por otra parte se observa:*
- *Sobre si la documentación aportada relativa a identificación del promotor, medios económicos con los que cuenta el promotor y relaciones entre el urbanizador y los propietarios, resulta adecuada y suficiente, se incluirá pronunciamiento en el informe jurídico correspondiente.*





FIRMADO POR

JACINTO MARTINEZ MONCADA
VALIDADOR DE VICEALCALDIA
14/06/2022

- Sobre la estimación gastos, cifrada en 472.656€ IVA excluido, se pronunciara el servicio de obras y urbanización por ser el competente.
- En consecuencia de lo que resultar del informe anterior, la garantía equivalente al 10% de los gastos estimados, deberá ser ajustada si hubiera procedido el ajuste de la estimación primera (el programa cifra dicho aval, correspondiente al 10% del gasto, en 47.265 €)

Sobre el Proyecto de Reparcelación,

- El ámbito de la unidad y sistema coincide con el recogido en programa de actuación y conforme al planeamiento vigente y acuerdo de JGL de 08-08-2018. El sistema de actuación es concertación directa y los parámetros de la unidad son:

Ámbito (m2)	8.600
Manzana (m2)	6.510
sup edific. (plano 14.C- art. 4.2.4. PGMO) (m2)	5.859
Viarío (m2)	2.090

- Finca iniciales. En el ámbito se localizan, según capítulo 2 y 4, cuatro fincas iniciales (identificadas de A a D), una ellas a inmatricular siendo dominio público por tiempo inmemorial y de las otras tres se identifica número de finca en el Registro de la Propiedad y descripción gráfica sobre base catastral (fr nº 36.771, 36772 y 90.383)

Lo anterior se identifica en capítulo 4, junto con sus titulares.

La reparcelación incluye en anexo, informe técnico relativo a la actualización de la finca registral 36.772 (finca B) con justificación de la descripción actualizada que incorpora (la actualización supone un exceso de cabida con respecto a la inscripción actual.)

- Cédulas urbanísticas. El proyecto recoge cédula urbanística de cada una de las resultantes, incorporando en una de ellas la servidumbre que se traslada de la finca de la que procede y que es compatible con la norma que le corresponde por el planeamiento (parcela 1). Además consta descripción de dicha servidumbre en escrito aportado por el técnico redactor del proyecto de reparcelación, con re. De entrada nº 9190/2022 d3e 31-01-2022.
- Fincas de resultado. Se describen y constan descripciones graficas en el IVGA de las fincas de resultado, aportado por el técnico redactor del proyecto de reparcelación, con reg. de entrada nº 9190/2022 de 31-01-2022.
- El 10% de aprovechamiento de la unidad, a ceder a este ayuntamiento se materializa en la Parcela 2, de 651 m² (capítulo 9) resultando ajustado a lo previsto en el artículo 87 de la LOTURM.
- En lo que se refiere a los costos de urbanización (cap.6) nos remitimos a lo observado en el apartado anterior.
- El Proyecto recoge tablas donde se relaciona el porcentaje de participación y las parcelas iniciales y finales (capitulo 7), además incluye cuenta de liquidación provisional (capitulo 10) y otros datos necesarios en una reparcelación.

Por tanto, en base a lo expuesto, estos SSTT entienden que, desde el punto de vista urbanístico y en el ámbito de sus competencias, los requeridos relacionados en el informe de fecha 08-07-2021, resultan subsanados con la documentación aportada mencionada en cabecera.

GERP 2021/000003 - 517621T
03.04.- Propuesta a JGL





FIRMADO POR

JACINTO MARTINEZ MONCADA
VALIDADOR DE VICEALCALDIA
14/06/2022



FIRMADO POR

ANA BELEN CASTEJON HERMANDEZ
CONCEJAL
15/06/2022

No obstante se observa que, sería conveniente, la incorporación del CSV del informe de validación gráfica (IVGA a emitir por el catastro), de cada una de las fincas de resultado descritas en la reparcelación, en el propio Proyecto de Reparcelación o en el Acuerdo de aprobación del mismo según proceda, aspecto a determinar en el informe jurídico correspondiente.

Lo anterior se indica en base a que, encontrándose en fase de desarrollo, por parte del Catastro, las distintas líneas de actuación relativas al desarrollo de la Ley 13/2015 en cuanto a coordinación Catastro-Registro, y establecido (por dicha administración) el IVGA (informe de validación gráfica alternativa) como documento base en las solicitudes relativas a la modificación de la titularidad (segregaciones, divisiones y reparcelaciones), es demandado a la Administración Local que, se incorpore en las descripciones de las fincas, el CSV de dicho informe (IVGA), de modo que, se referencie en la protocolización/acto que proceda.

Consta un único IVGA de las fincas de resultado, aportado por el técnico redactor del proyecto de reparcelación, en documento con reg. de entrada nº 9190/2022 de 31-01- 2022, por lo que sería conveniente, por lo expuesto anteriormente, un IVGA por cada finca resultante a los efectos de relacionar, de forma individualizada, un CSV por finca.”

Así mismo, se ha emitido informe en fecha 18/05/2022 por parte de los Servicios Técnicos del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización siguiente:

“ En la documentación complementaria aportada al Programa de Actuación Urbanística con fecha 21/03/2022 y registro general de entrada 31.196, se incluye la valoración de la red de telecomunicaciones, estimándose así el presupuesto de ejecución material en la cuantía de trescientos noventa y siete mil ciento noventa euros (397.190, 00 €), ajustándose los gastos de urbanización sensiblemente a lo contemplado en el proyecto de urbanización de la unidad de actuación 4.2 de Dolores Este.

A la vista de lo expuesto, se entiende que se han subsanado las anomalías indicadas en nuestro informe de 18/02/2022, considerándose los gastos de urbanización adecuados.”

En virtud de las atribuciones que corresponden a la Concejala titular del Área de Vicealcaldía 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 17 de junio de 2021 y 4 de marzo de 2022, 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 cambio de sistema de cooperación a concertación directa de la unidad de actuación nº 4.2 Dolores Este.

2º) Aprobar inicialmente el programa de actuación de la U.A. 4.2 Dolores Este, presentado por la sociedad Agrourbana Mediterráneo, S.L. en fecha 21/03/2022.

3º) El 10% de aprovechamiento de la unidad, se materializa en la Parcela 2, de 651 m², resultando ajustado a lo previsto en el artículo 87 de la LOTURM.

4º) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación de la U.A. 4.2 Dolores Este, presentado por la sociedad Agrourbana Mediterráneo, S.L. en fecha 21/03/2022.

5º) Someter ambos expedientes a información pública, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto, a fin de que si lo estima oportuno, presente las alegaciones que estime pertinentes a su derecho en el plazo de UN MES a partir de la recepción del presente.”





FIRMADO POR

JACINTO MARTINEZ MONCADA
VALIDADOR DE VICEALCALDIA
14/06/2022



FIRMADO POR

ANA BELEN CASTEJON HERNANDEZ
CONCEJAL
15/06/2022

Por ello la Concejala Delegada del Área de Vicealcaldía y Urbanismo, Viviendas y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, ha resuelto proponer 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 inicialmente cambio de sistema de cooperación a concertación directa de la unidad de actuación nº 4.2 Dolores Este.

2º) Aprobar inicialmente el programa de actuación de la U.A. 4.2 Dolores Este, presentado por la sociedad Agrourbana Mediterráneo, S.L. en fecha 21/03/2022.

3º) El 10% de aprovechamiento de la unidad, se materializa en la Parcela 2, de 651 m², resultando ajustado a lo previsto en el artículo 87 de la LOTURM.

4º) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación de la U.A. 4.2 Dolores Este, presentado por la sociedad Agrourbana Mediterráneo, S.L. en fecha 21/03/2022.

5º) Someter ambos expedientes a información pública, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto, a fin de que si lo estima oportuno, presente las alegaciones que estime pertinentes a su derecho en el plazo de UN MES a partir de la recepción del presente.

Cartagena. Documento firmado electrónicamente en fecha al margen.

LA CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS
ESTRATÉGICOS, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y MEDIO AMBIENTE
ANA BELÉN CASTEJÓN HERNÁNDEZ

GERP 2021/000003 - 517621T
03.04.- Propuesta a JGL

Pág. - 5



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FLWX PCAU 3KYU HXW7

Propuesta para próxima J.G.L. aprobación inicial programa de actuación y proyecto de reparcelación U - SEFYCU 2237405

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 5



FIRMADO POR

FRANCISCO PABLO PAGAN MARTIN PORTUGUES
DIRECTOR DE LA ASESORIA JURIDICA
15/06/2022 13:53



AREA DE ALCALDIA

DIRECCION GENERAL DE LA
ASESORIA JURIDICA

ASUNTO: PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DEL AREA DE VICEALCALDÍA Y URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL CAMBIO DE SISTEMA, PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 4.2 DOLORES ESTE.

INFORME: En relación con la Propuesta que se presenta, se deben efectuar las siguientes consideraciones:

1.- En fecha 11 de Mayo 2021, tuvo entrada en Registro General escrito de la mercantil Agrourbana Mediterráneo, S.L., solicitando inicio de gestión de la unidad de actuación nº 4.2. Dolores Este. Al escrito se acompaña Programa de Actuación y Proyecto para la innecesariedad de reparcelación del citado ámbito.

2.- En fecha 8 de Agosto de 2021, por parte de los servicios técnicos de urbanismo se emite informe, dándose traslado del mismo al interesado a efectos de subsanaciones a que en el mismo se alude.

3.- En 14 de Octubre de 2021, Agrourbana Mediterráneo, S.L., presenta escrito acompañando documentación.

4.- Para poder aplicar el sistema de Concertación Directa, conforme a lo establecido en el artículo 204 de la LOTURM, es preciso que la totalidad de propietarios de suelo manifiesten expresamente su interés en la aplicación de este sistema, obligándose solidariamente a la gestión de la misma. Se aportarán los convenios o contratos que regulen las relaciones jurídicas entre ellos y los que aseguren su responsabilidad solidaria ante la Administración.

5.- Se solicita el cambio de sistema de actuación, para su tramitación conjunta con Programa y Reparcelación.

6.- El procedimiento para su aprobación será el establecido en el artículo 202 de la LOTURM.

7. La sociedad Agrourbana Mediterráneo, S.L. presenta proyecto de reparcelación modificado en fecha 21/03/2022 con nº de entrada 31196, documento corregido en marzo de 2022, habiendo sido informado favorablemente por el Servicio Técnico de Gestión Urbanística en informe de fecha 20/04/2022.

Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.





FIRMADO POR

FRANCISCO PABLO PAGAN MARTIN PORTUGUES
DIRECTOR DE LA ASESORIA JURIDICA
15/06/2022 13:53



Ayuntamiento
Cartagena

AREA DE ALCALDIA

DIRECCION GENERAL DE LA
ASESORIA JURIDICA

La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.

Por ello, y de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 18 de diciembre, **se informa favorablemente.**

No obstante, el expediente deberá ser remitido a la Intervención municipal a los efectos de fiscalización.

Cartagena a la fecha de la firma electrónica.

EL LETRADO DIRECTOR DE LA
ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL

Fdo. Francisco Pagán Martín-Portugués.

SR. SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FMQP J2RU EXME MUYT

Informe Asesoría - SEFYCU 2240811

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 2



FIRMADO POR

El Interventor del Ayuntamiento de Cartagena
JESUS ORTUÑO SANCHEZ
28/06/2022



NIF: P3001600J



INTERVENCIÓN GENERAL
MUNICIPAL

Ayuntamiento
Cartagena

INFORME DE INTERVENCIÓN CPURB 2/2022

REF.- PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DEL AREA DE VICEALCALDÍA Y URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL CAMBIO DE SISTEMA, PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 4.2 DOLORES ESTE.

Vista la propuesta arriba referenciada y a los efectos de la función interventora en materia de ingresos, de conformidad con el Real Decreto 424/2014, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno de las entidades del Sector Público Local, se emite el siguiente informe.

En este expediente, en lo referente a lo que es de incumbencia de esta Intervención, se informa que el aprovechamiento correspondiente a este Ayuntamiento es de 585,90 m² de edificabilidad (que representa el 10% del aprovechamiento total de 5.859,00 m²), conforme al documento "Proyecto de innecesariedad de Reparcelación" (pág.9) que consta en el expediente, cumpliendo así con el art. 87 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanista de la Región de Murcia. Este aprovechamiento se materializa en la parcela 2, con una superficie de 651 m². Queda pendiente de valorar económicamente la parcela, si bien, esta operación se puede concretar en el momento de la incorporación al patrimonio municipal del suelo y su debida contabilización

Se recuerda aquí, como ya se ha hecho en expedientes de similar naturaleza, que los aprovechamientos u otros derechos 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, antes citada, debiendo además constituir un patrimonio separado y llevar un registro contable adecuado.

Consta en el expediente informe favorable de la Asesoría Jurídica municipal de fecha 15 de junio de 2022.

En base a lo expuesto, y con las consideraciones realizadas en el presente informe, se informa favorablemente la propuesta que se eleva a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para su aprobación, si procede.

En Cartagena, a fecha de la firma electrónica

El Interventor Municipal
Fdo. Jesús Ortuño Sánchez

