



124/70

**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

DON EMILIO DE COLOMINA BARRUECO, LICENCIADO EN DERECHO, OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA,

CERTIFICO: Que en la sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

**"NOVENO.-** DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS PROPONIENDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 7 DE LOS URRUTIAS, REDACTADO DE OFICIO POR ESTE AYUNTAMIENTO.



La Comisión Informativa de Urbanismo, reunida en el día de la fecha, en sesión ordinaria y segunda convocatoria, bajo la presidencia de D. Vicente Balibrea Aguado, y con la asistencia de los señores Concejales, D. José Martínez García, D. Antonio Martínez Bernal, D. Alfonso Conesa Ros, D. Jorge Julio Gómez Calvo, D. Agustín Guillén Marco, D. Gabriel Ruiz López, y D. Mariano Guerrero, en rep. de la Federación de Asociaciones de Vecinos, ha conocido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 7 de Los Urrutias, redactado de oficio por este Ayuntamiento.

Resultando que dicho proyecto fue aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 31-10-95, y sometido a información pública en forma reglamentaria.

Durante el período de exposición pública, se han formulado un total de 31 alegaciones, sobre las que se ha emitido informe del siguiente tenor literal:

"... II) En relación con las alegaciones presentadas consta en el expediente informe de los S.T. de Gestión de fecha 10/5/96 y 15/10/96 del siguiente tenor literal:

"En relación con las alegaciones presentadas al acuerdo plenario de 31 de octubre de 1995 por el que se aprobaba inicialmente el proyecto de referencia, estos SS.TT., pueden informar sobre sus aspectos técnicos:

- 1.- D<sup>a</sup> Isabel Albaladejo Sánchez
- 2.- D. Angel Sánchez Albaladejo
- 3.- D. José Martínez Lorea
- 4.- D. Antonio Iniesta Franco
- 5.- D. Francisco Cano López
- 6.- D. José Gonzalez Ruiz
- 7.- D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús Cano López
- 8.- D. José Bellod Molina



**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

- 9.- D. Antonio Poveda Palomar
- 10.- D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Paz Alburquerque Romero
- 11.- D<sup>a</sup> Concepción Alburquerque Romero
- 12.- D. Angel Belmonte Lorente
- 13.- Francisco Moreno Nicolas
- 14.- D<sup>a</sup> Fuensanta Peinado Madrid
- 15.- D<sup>a</sup> Carmen Peinado Madrid
- 16.- D. Antonio Bernal Alarcón
- 17.- D<sup>a</sup> Dolores Fernández Mellado
- 18.- D. César Gómez Candel
- 19.- D. Francisco Vivancos González (\*)
- 20.- D. José Marín Bartolomé

Cada una de las alegaciones de la n<sup>o</sup> 1 a la n<sup>o</sup> 20 se oponen al proyecto de reparcelación sin argumentación alguna por lo que no cabe posible estimación.

(\*)

- 21.- D<sup>a</sup> Gabriela Luján Caballero.

Notifica su domicilio actual.

- 22.- D. Angel Lax Nicolás.

Presenta un título de propiedad referido a la parcela I.2 del proyecto que se atribuía a D. Enrique Gisbert y esposa. El título no está inscrito y presenta una modificación a la cabida registral de la finca.

Los SS.JJ. deberán informar sobre la consideración de lo alegado.

- 23.- D. Francisco Meseguer Guerrero
- 24.- D. Francisco Ortíz Puche
- 25.- D<sup>a</sup> Encarnación Ortíz Cánovas

Las alegaciones 23 a 25 consideran que no han sido notificados conforme a derecho y opinan que los gastos deben ser repercutidos a todos los propietarios de Punta Brava.

El proyecto aprobado no está definiendo el ámbito de la actuación por lo que no procede su estimación.

En cuanto a los defectos de notificación, corresponde al Gabinete Administrativo de Gestión.



125/1



## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

26.- D. Juan Antonio García Pérez.

Considera que los propietarios incluidos en la reparcelación resultan perjudicados en relación con el resto de propietarios de Punta Brava.

Cabe igual contestación que en el caso anterior.

27.- D. Pedro Marín Marínez

Notifica que ha vendido sus parcelas.

Puesto que no presenta título alguno ni documentación registral, se remite a los SS.JJ. por si procede actuación.

28.- Obispado de la Diócesis de Cartagena

Aporta escritura de propiedad registrada.

Se opone a la valoración y no se considera informado.

La argumentación matemática de la alegación no es correcta puesto que las cantidades que se citan no corresponden a esos conceptos. No puede estimarse.

29.- D. José Hernández Hernández

Alega en el sentido de que se eliminen parte de los espacios libres previstos y que participen el resto de propietarios de Punta Brava en los gastos.

La definición de los espacios libres no es objeto del proyecto alegado y en cuanto a los gastos nos remitiremos a la alegación 23.

Por otra parte el elegante pide que se le asigne suelo y no compensaciones económicas en el proyecto.

El alegante aporta el terreno correspondiente a las parcelas J.9, j.17, N.5 y O.3 cuyo derecho a aprovechamiento se cuantifica económicamente en 10.138.953 pesetas. En la reparcelación se le asignan las parcelas de resultado J.9, J.17 y N.5 cuyo valor deducidos los gastos es de 9.732.721 pesetas, con lo cual no cabe hacer mayor adjudicación en su favor.

30.- D. Salvador Ros Fuenmayor.

Alega que las parcelas M.2, M.3, M.4 y M.5 tienen un origen conjunto y que las adjudicaciones deben hacerse en proporción a la aportación.





**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

La adjudicación se ha producido siguiendo esta regla, ahora bien, en las operaciones registrales de segregación de las parcelas desaparecieron 114 m2. de cabida que deben incorporarse en su cuarta parte a cada una de las fincas aportadas.

31.- Asociación Administrativa de propietarios de la Unidad.

a) Innecesariedad de reparcelación por agravio con el resto de propietarios de Punta Brava.

Cabe igual consideración que en la alegación 23.

b) Reconsideración de los gastos de urbanización previstos.

Para una estimación más acertada se remite al Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización.

c) Cesión de aprovechamiento municipal improcedente.

Se remite a los SS.JJ.

d) El valor de las parcelas debe ser el catastral más el 50% de los costes de urbanización.

La valoración se ha realizado conforme al T.R.L.S. y criterios de valoración municipales aprobados por Comisión de Gobierno.

No se encuentra en la legislación vigente apoyatura para el criterio de valoración tan original que se propone.

e) En la manzana R aparecen las fincas iniciales R1 a R5 que no aparecían en la parcelación de López Rizo.

El proyecto ha de resolver la transformación de las fincas iniciales con las resultantes.

En este sentido resulta irrelevante que las fincas iniciales correspondan o no con un parcelario aprobado.

f) En la reparcelación no se contempla un pasillo existente entre las fincas L11 a L17.

El pasillo se adjudica en la parcelación a las parcelas colindantes puesto que no puede mantenerse como parcela independiente.

g) La reparcelación debe hacerse por manzanas y no para toda la unidad.





**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

La propuesta es contraria con la normativa vigente y precisaría la nueva delimitación de unidades.

h) Las diferencias deben concentrarse en pocos solares.

La propuesta rompe el esquema de equidistribución de beneficios y cargas y es contrario al espíritu reparcelatorio.

Como resumen de las alegaciones informadas estos SS.TT. proponen:

1º.- Que se modifique la aportación inicial de las fincas M2 a M5 con una superficie de 114 m2. a distribuir entre ellas.

2º.- Que se modifique, si ha lugar, la cuenta de liquidación provisional de acuerdo a la estimación de gastos de urbanización que se pide en este informe al servicio correspondiente.

3º.- Que se realicen las modificaciones sobre titularidad y derechos que resulten de las cuestiones jurídicas planteadas.

4º.- Que se desestimen el resto de alegaciones de naturaleza técnica."

"... Como confirmación a n/informe de 10-5-96 sobre alegaciones al proyecto de referencia y en relación con la documentación presentada el día 24-9-96 por la Asociación Administrativa de Propietarios de la U.E. 7 de LOs Urrutias, estos SS.TT. pueden informar:

1º.- Existe plena coincidencia entre el presupuesto de urbanización estimado en la reparcelación y el informe presentado por la Asociación y redactado por el arquitecto D. Bernardino García García.

2º.- Los valores del aprovechamiento que se plantean en el proyecto de reparcelación, por aplicación de los Criterios de Valoración Municipales, son, para las diferentes tipologías:

- Ac1 ..... 21.371 pts/m2
- Au2 ..... 18.997 pts/m2
- Au3 ..... 20.184 pts/m2

Por contra, el arquitecto que redacta el informe plantea las siguientes:

- Ac1 ..... 14.247 pts/m2
- Au2 ..... 12.664 pts/m2
- Au3 ..... 13.455 pts/m2





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

La justificación de los valores propuestos se basa fundamentalmente en el conocimiento del técnico de los valores de mercado. Estos SS.TT., de su propio conocimiento, entienden que, efectivamente, los valores directamente extraídos de los criterios municipales resultan altos.

En ese mismo sentido, se cita en el informe la propuesta catastral de valoración en trámite que este Ayuntamiento conoce.

Los valores resultantes de ella serían:

Ac1 .....	15.882 pts/m <sup>2</sup>
Au2 .....	14.117 pts/m <sup>2</sup>
Au3 .....	15.000 pts/m <sup>2</sup>

Aun cuando la ponencia catastral se encuentra en trámite, estos SS.TT. creen que dispone de la suficiente solidez para arbitrar el asunto. En consecuencia, se propone la aceptación de los mismos.

Con ello, las diferencias de adjudicación serían:

$$15.000/1,70 = 8.823 \text{ pts/u.a.} - 4.582 \text{ pts/u.a.} = 4.241 \text{ pts/ u.a.}$$

II) Respecto al contenido jurídico de las alegaciones el Letrado que suscribe considera:

- 1.- Que al trámite de información pública se ha dado cumplimiento mediante la publicación del correspondiente Edicto en el B.O.R.M.
- 2.- Respecto a los títulos de propiedad aportados, prevalecen sobre los mismos aquellos titulares que acreditando la propiedad se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad. "

Por todo ello, la Comisión acordó, por unanimidad, proponer a V.I. y al Excmo. Ayuntamiento Pleno, lo siguiente:

Primero.- Que se estimen o desestimen las alegaciones según se expresa en el informe técnico transcrito anteriormente.

Segundo.- Que SE APRUEBE DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 7 de Los Urrutias, con las modificaciones que se desprenden del informe técnico:

- 1.- Que se modifique la aportación inicial de las fincas M2 a M5 con una superficie de 114 m<sup>2</sup>. a distribuir entre ellas.





130/76

**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

2.- Los valores del aprovechamiento serán las definidas en el informe de los SS.TT. de Gestión de fecha 15/10/96, anteriormente transcrito.

3.- El Ayuntamiento recibirá el importe en metálico de su derecho al aprovechamiento al ser inviable la localización de parcelas en las que hacer efectivo su derecho, este importe se corresponde con el 10% del aprovechamiento lucrativo.

Tercero.- Que se faculte al Concejal Delegado de Urbanismo para la firma de cuantos documentos fueren precisos para su formalización.

No obstante el Excmo. Ayuntamiento Pleno resolverá.= Cartagena, 24 de octubre de 1996.= EL PRESIDENTE DE LA COMISION.= Firmado, Vicente Balibrea Aguado, rubricado."

Sometido a votación el dictamen el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobarlo por UNANIMIDAD de los VEINTICUATRO Concejales presentes en la sesión."

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, libro la presente en Cartagena, a treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis.

Vº Bº  
LA ALCALDESA



*[Firma manuscrita]*