



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

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

Expediente: GERP 2022/000001 - 577768F

Nº Reg. Interno: 2024/32

Asunto: Traslado Acuerdo J.G.L. de fecha 2/5/2024 Aprobación Inicial
PROG. DE ACTUACIÓN Y PROY. DE REPARC. DEL POLÍGONO 1
DEL P. P. DE SAN GINÉS.- FINCA REGISTRAL 83114

Interesado:

Emplazamiento: Poligono I San Ginés ,

En la **sesión nº 030/12.24**, de carácter **ordinario**, celebrada el día **dos de mayo de dos mil veinticuatro**, bajo la **Presidencia** de la Alcaldesa, Excm. Sra. D^a Noelia María Arroyo Hernández (P.P.), y con la asistencia, de D. Álvaro Valdés Pujol, en calidad de **Concejal Secretario**; (con voz y voto), así como de los siguientes **Vocales**, Concejales Delegados de Área : Ilmo. Sr. D. Diego José Salinas Hernández (VOX), Ilmo. Sr. D. Diego Ortega Madrid (P.P.), Ilma. Sra. D^a María Cristina Mora Menéndez de la Vega (P.P.), Ilmo. Sr. D. José Ramón Llorca Manuel (P.P.), D. Ignacio Jáudenes Murcia (P.P.), D^a María Francisca Martínez Sotomayor (P.P.), D. José Martínez Hernández (P.P.) y D. Gonzalo Manuel López Pretel (VOX); y como **invitados** (con voz y sin voto) los Concejales: D. Pablo Braqueháis Desmots (P.P.), D. Diego Lorente Balibrea (VOX) y D^a Beatriz Sánchez del Álamo (VOX); la **Junta de Gobierno Local** ha adoptado el siguiente

ACUERDO:

ÁREA DE GOBIERNO DE PRESIDENCIA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS:

Propuesta presentada por el Segundo Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de Área, tramitada por el siguiente Servicio:

URBANISMO

3. APROBACIÓN INICIAL DEL CAMBIO DE SISTEMA, PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO 1 PLAN PARCIAL SAN GINÉS.

El contenido de la propuesta se encuentra en el documento electrónico firmado el día 17 de abril de 2024, por el Ilmo. Sr. D. Diego Ortega Madrid, previa validación del Jefe de Área de Urbanismo y previa firma de la Jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística; identificado con CSV: H2AA AZD7 QPM3 XTJ9 XKUE, con el siguiente tenor literal:

“En cuanto titular del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, designado en materia de urbanismo por decretos de Alcaldía sobre Organización Municipal de 21 y 23 de junio, 29 de septiembre y 2 y 3 de noviembre de 2023 y Acuerdo de Junta de Gobierno Local sobre delegaciones otorgadas en Concejales de fecha 3 de noviembre de 2023, ha conocido el expediente sobre aprobación inicial de cambio de sistema, programa de actuación y proyecto de reparcelación del Polígono 1 Plan Parcial San Ginés, en el que consta informe-propuesta de resolución del siguiente tenor:





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
09/05/2024

“En expediente sobre gestión urbanística del Polígono I Plan Parcial San Ginés, a instancias de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U, se ha presentado en fechas 18/07/2022 y 08/08/2022 Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación de la citada unidad para su tramitación por el sistema de concertación directa, la Jefe del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística informa lo siguiente:

1) ANTECEDENTES.

Tras la aprobación del Plan General de Ordenación de 9 de Abril de 1987, en fecha 25 de Abril de 1991, el Ayuntamiento de Cartagena aprobó la adaptación del Plan Parcial San Ginés al citado Plan General.

El Plan General y la Adaptación del Plan Parcial, contemplan un total de 6 polígonos, suelo urbanizable sectorizado “ S.SG. Sector San Ginés” ,con muy distintos grados de consolidación, siendo el Polígono 1 el único con nula consolidación.

Tras la adaptación del Plan, la promotora de la actuación, BAHIA DE MAZARRON, S.A., ofrece al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria de los polígonos que, por su alto grado de consolidación no han de ser gestionados, así como del Polígono 1, que son aceptados de forma genérica en acuerdo plenario de 30 de marzo de 1992 y descritos singularizadamente por otro del Pleno de 27 de Diciembre de 1993., ratificándose la aceptación en los términos que a se indican en el acuerdo.

La aceptación de los terrenos se protocolizó mediante Escritura Pública otorgada en fecha 17 de Febrero de 2005 ante el Notario de Cartagena Don Pedro Eugenio Díaz Trenado, incorporándose a ella todos los terrenos de cesión correspondientes a los polígonos 2, 4 y 6 del Plan Parcial , en cuanto suelos consolidados, y las parcelas 9.a)y 9.b) del Polígono 1, servicios técnicos de infraestructuras. El resto de cesiones aceptadas por el Pleno de la Corporación en el Polígono 1, quedaron para su posterior formalización al momento de la gestión urbanística del Polígono.

En marzo de 2006, la sociedad Azohia Playa, S.L ,propietaria de las parcelas con aprovechamiento urbanístico del Polígono 1, solicita se inicie expediente de gestión del ámbito, GERP 2006/14. Se presentan Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación, que son aprobados inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de Mayo de 2008. Consta en el citado expediente diversos informes de los servicios de planeamiento, gestión urbanística y Confederación Hidrográfica del Segura relativos a afecciones, dominio público y general incidencia en el expediente de gestión urbanística de la delimitación de la Rambla del Cañar . El expediente quedo en suspenso en Noviembre de 2009, a resultas de la aprobación de la Revisión, en curso, del Plan General de Ordenación.

2) PROGRAMA DE ACTUACION Y PROYECTO DE REPARCELACION PRESENTADOS POR INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U. GERP2022/1.

Con fecha 28/12/2021 ha tenido entrada en Registro General escrito de la mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. , en cuanto propietaria actual de las parcelas con aprovechamiento lucrativo integradas dentro del ámbito a reparcelar, solicitando la gestión urbanística del Polígono 1 por el sistema de Concertación Directa, como propietaria única y urbanizadora, al amparo de lo establecido en el artículo 204- 1º y 2º de la Ley De Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, 13/2015 de 30 de Marzo. (LOTURM)

En cuanto actuación integrada, la empresa propietaria de los suelos lucrativos, urbanizadora de la actuación, ha presentado en fecha 18/07/2022 Programa de Actuación del artículo 198,199 y 200 de la LOTURM y Proyecto de Reparcelación, en fecha 8/08/2022.

Al respecto de ambos documentos, con fecha 19/10/2022 por parte de la Jefe del Servicio Técnico de Gestión Urbanística, se emite informe siguiente:

GERP 2022/000001 - 577768F
04.03.- Oficio Externo tipo

Pág. - 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA CHNJ MDDZ 4MEE 7XZ4

Traslado acuerdo J.G.L. de fecha 2/05/2024, sobre aprobación inicial cambio sistema, programa y proy - SEFYCU 3094194

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

Pág. 2 de 10



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

"Doc. Entrada nº 84523 - 18/07/2022 - Programa De Actuación / Doc. Entrada nº 92533 - 08/08/2022 - Proyecto De Reparcelación

ASUNTO: Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación del Polígono 1 del Plan Parcial de San Ginés (Azohía).

A la vista del oficio del Jefe de Área de fecha 09-08-2022, en relación con el asunto de cabecera, estos Servicios Técnicos INFORMAN:

El Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación objeto del presente informe se refiere a Polígono I del Plan Parcial San Ginés, cuya delimitación se determina en el plano del planeamiento que lo desarrolla accesible a través del Portal de Urbanismo:

<https://urbanismo.cartagena.es/ExtDoc/PLDOC/2001-0015/015-Plano-4.pdf>

<https://urbanismo.cartagena.es/ExtDoc/PLDOC/2001-0015/015-Plano-10.pdf>

http://172.19.4.235/GP_AreaUrbanismo/Full.aspx?gpm=11d72472-9116-4e08-84d9-3c19085d5ced

Se advierte, la necesidad de pronunciamiento jurídico respecto a las distintas cuestiones que a continuación se relacionan:

1. La delimitación recogida en el Programa, en su lindero oeste, resulta afectada por "Rambla del Cañar" que al parecer su deslinde se encuentra en tramitación, según informe emitido por la Administración competente de 23-03-2022 y propuesta, todo ello, facilitado por el interesado.

Consta en esta administración (en GERP 2006/14), informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de fecha anterior (08-04-2009) referido a la Rambla del Cañar y a reparcelación que obtuvo Aprobación Inicial el 09-05-2008.

Es preciso pronunciamiento jurídico al respecto y sobre si lo aportado resulta suficiente a los efectos de determinar el destino del suelo que resulta tras la afección de la rambla y la elaboración del presente programa y reparcelación.

2. El interesado solicita como sistema de actuación el de concertación directa y aporta documentación.

El Plan prevé el sistema de cooperación o compensación como los preferentes en su artículo 1.2.2. de las NNGG, y programa el orden de prioridades para su ejecución, encontrándose los plazos previstos ampliamente superados.

Por otra parte, consta Aprobación Inicial de Programa del Polígono I de 09-05-2008 (BORM 17-07-2008) refiriéndose dicha aprobación a otro Programa de Actuación y a otro interesado (en GERP 2006/14).

Es preciso pronunciamiento jurídico respecto al cambio de sistema solicitado y documentación aportada a tales efectos, así como, sobre la existencia de otros acuerdos mencionados en el párrafo anterior del mismo ámbito.

3. Tal y como recoge el informe jurídico de fecha 04-04-2007 y 08-07-2019, ambos en GERP 2006/14, es en la gestión del Polígono I cuando se ha de formalizar e inscribir en registro el suelo del polígono I que se cedió a este Ayuntamiento, pues no consta (dicho suelo municipal del polígono I) en la escritura de fecha 17-02-2005 de formalización de cesiones aceptadas por Acuerdo municipal de 30-03-1992 completado con otro de 27-12-1993. (La escritura anterior es de 17-02-2005, con prot. 623 de Not. Pedro Eugenio Díaz Trenados)

Por otra parte, según Decreto de 15-02-2005 en GEPA 2005/4, el suelo municipal aceptado ubicado en el ámbito (Pol. I), es parte de lo segregado de la finca registral 43.512.

Se advierte que, en la escritura de formalización de cesiones (17-02-2005), a la vista de del Acuerdo de Aprobación Inicial de la gestión del polígono I con trámite en GERP 2006/14 (09-05-2008) y otros en GEPA 2005/14 (segregación), parece constar error en la suma de superficies cedidas y que fueron formalizadas en la misma, implicando en consecuencia, error en la determinación de resto de la fr 43512 que finalmente accedió al Registro de la Propiedad.





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

Lo anterior implicaría que la parte que queda por formalizar (más de 3has) en esta reparcelación que nos ocupa, excedería en forma considerable, de la cabida inscrita para dicho resto de la fr 43512.

Además, consta nota simple de la finca matriz fr 43512 antes de la segregación de lo formalizado, en fol. 6A0682104 de la escritura mencionada (17-02-2005), que no concuerda con lo arriba expuesto.

Por tanto, es preciso pronunciamiento sobre el suelo municipal del polígono I aceptado en Acuerdo de 1993 y a formalizar en esta reparcelación (que además estaría incluido en lo segregado por Decreto de 15-02-2005), y según los antecedentes:

- se encontraría en la fr 43512 (tal y como, describe el Decreto de 15-02-2005 e informe de estos SSSST de fecha 11-02-2005 en GEPA 2005/14) y por tanto constaría error en la escritura de 17-02-2005 (tal y como recoge el Acuerdo de Aprobación Inicial del Programa de la unidad en GERP 2006/14)
- o si, a la vista de la información registral aportada el 08-08-2022 (nota simple de la fr 43512 que recoge una cabida de 17.709,51m²), se tratara de porción de suelo municipal, ubicado en polígono I de más de 3has, inventariado con ID 11 - 2213 T 1, T 2, T 3, T 4, T 5, T 6, T 7, T 8 y T 9, que no estuviera en dicha finca registral fr 43.512.

cuestión a discernir en el informe jurídico correspondiente, a la vista de los antecedentes (en GEPA 2005/14 y GERP 2006/14) y consecuencias que se derivan, junto con, la forma y modo que se ha de proceder en relación con las fincas iniciales municipales que no constan definidas en Registro, todo ello para su incorporación en el Programa de Actuación y Reparcelación e inscripción.

Se observa

Por otra parte, se observa que, de las fincas inventariadas del Polígono I, facilitadas por el Servicio de Patrimonio el 09-08-2022 (ID 11 - 2213 T 1, T 2, T 3, T 4, T 5, T 6, T 7, T 8, T 9) consta error pues las parece identificar con la finca registral nº 84516, cuando en realidad, la inscripción lo fue de solo parte de lo aceptado por el Ayuntamiento (escritura de 17-02-2005) y no de los espacios libres, viales y aparcamientos del polígono I (y que se encuentran inventariados).

Además la inscripción del suelo cedido que paso a ser municipal y se formaliza en escritura de 17-02-2005, no corresponde con la finca fr 84.516 que recoge el cajetín lateral en escritura y se trataría de un error a la vista de la nota simple reciente aportada el 08-08-2022 de la fr nº fr 8.451 (que es la que correspondería con el suelo municipal al que se refiere la escritura de 17-02-2005, con prot. 623 de Not. Pedro Eugenio Díaz Trenados)

Se entiende que, tratándose de suelo municipal, conviene el traslado de lo anterior al servicio competente, a los efectos de completar, en el caso que proceda, los datos de las parcelas inventariadas adjuntas al oficio del Servicio de Patrimonio de 09-08-2022, y en concreto, las identificadas con ID 11 - 2213 T 1, T 2, T 3, T 4, T 5, T 6, T 7, T 8 y T 9, todas del polígono I.

No obstante todo lo anterior, estos SSTT informan el Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación aportado, desde el punto de vista urbanístico y en el ámbito de sus competencias, a falta de los pronunciamientos mencionados anteriormente:

El programa de actuación para el caso que el sistema de gestión sea el de concertación directa, es preciso que contenga al menos lo definido en el art. 198.2, precisado en el art. 204.3.

Ámbito.

El Programa recoge la delimitación del ámbito conforme determinación del plano de ordenación incluido en la adaptación del Pan Parcial San Ginés (La Azohía) y afecciones mencionadas, ajustada a las precisiones propias y requisitos técnicos previstos en la elaboración del programa y reparcelación.

GERP 2022/000001 - 577768F
04.03.- Oficio Externo tipo

Pág.- 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA CHNJ MDDZ 4MEE 7XZ4

Traslado acuerdo J.G.L. de fecha 2/05/2024, sobre aprobación inicial cambio sistema, programa y proy - SEFYCU 3094194

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

Pág. 4 de 10



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

Además, en el Programa se precisan los límites del polígono conforme a lo previsto en el artículo 1.1.6 de las NNGG del Plan General, y resultan justificados en cap. 2 de la memoria y planos aportados.

La calificación y destino del suelo del ámbito, queda afectado al Oeste, por la Rambla del Cañar (a falta de deslinde/informe de la administración competente a tal efecto), y en su lado Sur, por deslinde del tramo de costa Punta de La Calera, DL-36, (OM 17-04-98).

De lo anterior, a falta de pronunciamiento con respecto a la afección de la Rambla del Cañar, se desprende que las magnitudes de la unidad que resultan:

Parcelas demaniales (municipales en parte, a precisar según cartografía y afecciones):	40.385,17
Viales:	4.923,54
Espacios Libres:	13.518,98
Dominio Público Marítimo Terrestre (OM. OM 17-04-98)	12.617,91
Dominio Público Hidráulico (a determinar lindero este):	9.324,74
Parcelas privadas:	26.164,13
Parcelas Residenciales:	26.164,13
Superficie Total	66.549,30

Sistema previsto.

El programa propone como sistema de gestión la Concertación Directa, refiriéndose el interesado como propietario todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, y hace referencia a la información que obra en la web municipal sobre la aprobación inicial del programa de actuación de 2008 del que no consta aprobación definitiva.

Estos SSTT se remiten a lo expuesto al inicio del presente informe. Será el informe jurídico el que se pronuncie respecto a lo anterior y sobre si la documentación aportada resulta suficiente a los efectos de su propuesta.

Fincas iniciales.

A la vista de los antecedentes, las finca iniciales que forma parte de la unidad son las demaniales municipales (aceptadas por Pleno en Acuerdo de 30-03-1992 completado con otro de 27-12-1993), de las cuales no consta inscripción registral al no estar formalizadas su cesión aunque si inventariadas (según fichas que constan en expediente) y otras que, al parecer tampoco se encuentran inscritas, en zona de Dominio Público Marítimo.

El resto de suelo de la unidad, que no es público, se identifica en el capítulo 4 del programa, y actualiza su descripción, aunque no la relaciona de forma expresa con ninguna finca registral en dicho capítulo. Es necesario se aclare:

- Respecto a las fincas iniciales municipales, es preciso estar a lo que resulte de los informes que procedan a la vista de lo expuesto al inicio del expediente, debiéndose actualizar conforme a los deslindes del dominio público que le afecten.
- Respecto a las fincas de dominio público hidráulico, no habiendo localizado deslinde de la rambla, es preciso estar a lo que resulte de los informes que procedan a la vista de lo expuesto al inicio del expediente.
- Respecto a la única finca que resta, identificada en capítulo 4.1, es preciso relacionar lo descrito con la información registral que proceda.
- No obstante será el informe jurídico el que incluirá pronunciamiento respecto a la información final a aportar en el programa de actuación en lo que se refiere a las fincas iniciales que forman parte del ámbito.

A colación de lo recogido en el Programa de Actuación en el capítulo 3 y 4, relativo a las propiedades municipales en el ámbito, se precisa que a los efectos del programa y reparcelación,





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

se estará a lo que resulte de los informes que procedan a la vista de lo expuesto en las advertencias del inicio del presente informe.

En cuanto al resto del contenido del Programa.

El plazo que prevé el programa para la actuación es de 3 años y medio, 42 meses, desglosados según se expone el capítulo 11. Se entiende plazo razonable.

La edificabilidad de la unidad se estima en capítulo 7 y se refiere en el capítulo 8 al 10% de cesión obligatoria a precisar su ubicación en la reparcelación.

Será el Servicio competente quien se pronuncie respecto a la estimación de Gastos de Urbanización. Se desglosa la estimación en capítulo 9, indicando precio de ejecución material, desglosando el IVA aparte, y estima los gastos de gestión en torno a un 6% del primero. Del coste que resulte, el 10% será lo que corresponda como garantía (art. 186 y 185 de la LOTURM) (cap. 12).

Incluye cuenta de liquidación provisional tal y como prevé el artículo 204.3 en capítulo 10.

Contenido del proyecto de Reparcelación.

Las magnitudes de la unidad coinciden con lo recogido en el programa. La reparcelación se ajustará a lo que resulte de lo ya expuesto en el apartado anterior.

Identifica la parcela resultante E1-1A de superficie 2.616,41 m² y norma E1(0.6) como la adjudicada al Ayuntamiento a cargo del 10% de cesión obligatoria. Según la estimación de la edificabilidad prevista por el plan, se entiende adecuado.

El proyecto incluye criterios únicamente a los efectos del reparto de beneficios y cargas de la presente gestión por sistema de concertación directa según propuesta aportada. Recoge la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes con prevalencia de las propuestas por los interesados, conforme al artículo 87 del RGU.

Incluye cuenta de liquidación provisional en capítulo 11 que coincide con la ya recogida en el programa de actuación, que corresponde con la propuesta de gestión de unidad con propietario único.

En cuanto a las fincas finales que resultan en la reparcelación, es necesario se aporte:

- En la descripción tanto de la parte literaria (capítulo 9.2), como gráfica (en cédulas) de las fincas de resultado (que incluye las municipales aceptadas por Pleno de 1993), se refiere a "límite de Domino Público Hidráulico". No teniendo constancia de deslinde aprobado, se estará de lo que resulte del pronunciamiento jurídico al respecto (según lo expuesto al inicio del informe) precisando dicha circunstancia en las descripciones de cada una de las afectadas según proceda.
- En consecuencia de lo anterior, se incorporará la actualización que corresponda por la afección del tramo de costa (OM 17-04-98) y lo que resulte por la afección de la Rambla del Cañar.
- Es necesario se incluya en el proyecto, el informe de validación (IVG) emitido por el catastro con carácter positivo, referido a las descripciones gráficas de cada una de las parcelas resultantes a los efectos de su inscripción registral.

Respecto al resto de documentación que ha incluir el programa y el proyecto de reparcelación (como la identificación del promotor y medios económicos entre otros), será el informe jurídico el que incluya pronunciamiento al respecto

Es cuanto estos Servicios Técnicos pueden informar."

Y en fecha 5/01/ 2023, el servicio de obras de Urbanización emite el siguiente:





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

" En el presente informe se procede a valorar la estimación de los gastos de urbanización que, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del artículo 198 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, deberá incluirse en los programas de actuación.

Según se indica en el Artículo 1.1 de la "Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena" los proyectos de urbanización deberán redactarse incluyendo la totalidad de las calzadas perimetrales hasta el bordillo opuesto así como las conexiones exteriores de los distintos servicios urbanísticos.

Las obras a ejecutar se deberán definir en el Proyecto de Urbanización en las condiciones que fijen las compañías suministradoras en virtud a la normativa y reglamentación vigente en el momento de la ejecución para cada uno de los servicios, incluyendo las acometidas de abastecimiento y saneamiento así como las redes subterráneas de suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones para cada una de las parcelas que resulten del proyecto de reparcelación, y con capacidad suficiente en función de la máxima edificabilidad de cada una de ellas.

En el Programa de Actuación aportado con fecha 18/07/2022 se detallan los siguientes gastos de urbanización:

- Obras de urbanización interior SUMA PEM	1.284.079,15 €
- Oras de conexiones externas SUMA PEM	172.500,00 €
- Indemnizaciones	-
- Gastos de gestión	106.950,00 €

Por lo tanto, asciende el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras de urbanización a la cantidad 1.456.579,15 €. Incluyendo los Gastos de gestión, Beneficio Industrial y Gastos Generales, los costes totales de urbanización ascienden a la cantidad de 2.204.278,32 €.

De acuerdo con los planos del Proyecto de Reparcelación presentado con fecha 08/08/2022, la unidad de actuación se encuentra afectada en su lindero oeste por el deslinde de la "Rambla del Cañar", actualmente en tramitación por la Confederación Hidrográfica del Segura. Por otro lado, resulta afectada en su límite sur por deslinde del tramo de costa "Punta de La Calera".

Así mismo, en la memoria del Programa de Actuación se justifica la delimitación del ámbito territorial de la unidad de actuación, del cual se excluyen dos franjas de suelo valladas y ocupadas por construcciones de propiedad privada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. De acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos de Gestión Urbanística de fecha 19/10/2022 se considera justificada dicha propuesta de delimitación según los límites físicos existentes al no suponer una alteración de la unidad de actuación de más de un 5% de su superficie.

Tras los ajustes indicados previamente, la unidad consta de una superficie bruta total de 66.549,30 m², lo que resulta una estimación de gastos en función del PEM en torno a 21,89 €/m²; y para la superficie neta aproximada de 18.442,52 m² (sumatorio de espacios libres y viales) resulta una estimación de 78,98 €/m², ratios que se podrían considerar suficientes en función de la información que se dispone respecto a las infraestructuras exteriores e interiores a ejecutar.

Por lo tanto, a la vista de lo expuesto en el presente informe técnico, los gastos de urbanización para ejecución de los servicios urbanísticos de la unidad de actuación se consideran adecuados."

3.- CONDICIONANTES JURIDICOS DEL EXPEDIENTE.

GERP 2022/000001 - 577768F
04.03.- Oficio Externo tipo

Pág. - 7



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA CHNJ MDDZ 4MEE 7XZ4

Traslado acuerdo J.G.L. de fecha 2/05/2024, sobre aprobación inicial cambio sistema, programa y proy - SEFYCU 3094194

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

Pág. 7 de 10



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

3.1.- El Programa de Actuación y el Proyecto de Reparcelación mantienen la delimitación del Polígono 1 fijada en el Plan Parcial, si bien tiene en cuenta y contempla la repercusión que sobre el ámbito ha supuesto que tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, una franja situada al Sur de la unidad de actuación, ha quedado afectada por deslinde de dominio público marítimo terrestre, en virtud de Orden Ministerial de 17 de Abril de 1998, incorporando plano **I-08**, que recoge la delimitación de dicha franja, que ha pasado a la condición de dominio público marítimo terrestre.

Por otra parte, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, ha presentado ante la Confederación Hidrográfica del Segura, documentación con propuesta de delimitación del dominio hidráulico de la Rambla del Cañar, propuesta que se ha incorporado al proyecto de reparcelación, ajustándolo a la delimitación cartográfica de dominio público hidráulico disponible en el Sistema Nacional de cartografía de zonas inundables publicado por el Ministerio de Transición Ecológica.

Constan en el expediente informes de la Confederación Hidrográfica del Segura de 23/03/2022 y de 20/07/2023 de los que resulta que el tratamiento dado a la Rambla del Cañar en el proyecto de Reparcelación en cuanto a afecciones, dominio publico, flujos, periodos de avenida y demás circunstancias de ordenación hidrológica de aplicación es correcta.

Consta un tercer informe de Confederación Hidrográfica, de 13/12/2023, emitido a petición efectuada por este Ayuntamiento en fecha 19/01/2023, por el que se solicitaba información a dicho organismo sobre la situación procesal del expediente presentado por CANVIVES para la redelimitación de la Rambla del Cañar ; el citado informe se limita a poner de manifiesto las disfunciones del Plan Parcial en cuanto afectado por el curso de la Rambla del Cañar; disfunciones ya conocidas, incorporadas y corregidas en el Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación en trámite. Se alude, así mismo, a la disponibilidad de recursos hídricos, cuestión esta última, más propia del Proyecto de Obras de Urbanización que la de transformación jurídica que comporta la Gestión urbanística que nos ocupa.

3.2.- En lo que afecta al dominio de las **fincas iniciales** incluidas dentro del Polígono 1, el Programa de Actuación y el Proyecto de Reparcelación, definen con claridad cada uno de ellos:

Por un lado, fincas con aprovechamiento lucrativo, de titularidad privada, propiedad de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES; S.A.U. , en virtud de cesión de remate en ejecución hipotecaria 43/2014 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Cartagena, finca registral 83.114, tomo 2986, libro 1134, folio 13 del Registro de la Propiedad nº1 de Cartagena, que comprende dos espacios separados por franja de espacio libre de dominio público municipal de 7945,53 m2 y 18.218,60m2, que totalizan 26.164,13 m2. Punto 5.1 del proyecto de reparcelación.

El resto de suelo de la unidad de actuación, **es dominio público estatal ((marítimo-terrestre e hídrico)) y dominio público municipal.**

Esta estructura de la propiedad legitima la tramitación del expediente por el sistema de concertación indirecta, a tenor de lo establecido en el artículo 204 de la LOTURM.

La descripción, ubicación y superficies de todos estos suelos públicos se detalla en la Memoria del Proyecto de Reparcelación, punto 5.2.

En cuanto afecta a las finca de cesión obligatoria que conforman **el dominio público municipal**, es de advertir que, tal como se ha indicado en los antecedentes del presente informe, por acuerdos del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 30 de marzo de 1992 y 27 de Diciembre de 1993, se procedió a la aceptación municipal de los terrenos de esta índole de parte de la propietaria y promotora del Plan Parcial en ese momento, BAHIA DE MAZARRON , S.A.





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
09/05/2024

En el segundo de estos acuerdos, se pormenorizan cada uno de los espacios de cesión obligatoria correspondientes al vigente Plan Parcial por Polígonos.

En el Polígono 1, comprende la cesión municipal, 8 parcelas destinadas a espacios libre, viales y aparcamientos y la 9a) y 9b) de servicios técnicos infraestructuras (depuradora). Las fincas cedidas constan incorporadas al Inventario de Bienes y Derechos municipales y las dos últimas, además inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las fincas cedidas procedían y se segregaron de la matriz del Plan Parcial, finca 43.512 del Registro de la Propiedad nº1 de Cartagena.

No obstante, debido a que con posterioridad a estas cesiones, se llevó a cabo el deslinde del dominio público marítimo terrestres y, además, al proyecto se ha incorporado la propuesta de deslinde de dominio público hidráulico, y siendo que **estos y buena parte del dominio público municipal** se solapan entre sí, se ha producido una merma muy importante en la superficie de los terrenos que en su momento cedió Bahía de Mazarrón, S.A. al Ayuntamiento.

Esta circunstancia ha motivado que el proyecto de reparcelación haya tenido que redefinir las superficies y morfología de los terrenos que en su día se cedieron para dominio público municipal, adaptándolos a la nueva realidad surgida de la identificación de los dominios públicos estatales que afectan al Polígono 1.

3.3.- El 10% de aprovechamiento municipal, se cede en una parcela de 2.616,41 m2 de superficie de uso residencial, valorada en 441.105,48 euros y 1.569,85 m2 de techo.

Conforme a lo expuesto y al contenido de los informes técnicos de los servicios de Gestión Urbanística y Obras de Urbanización, se informan favorablemente los documentos de Programa y Reparcelación, que por tanto, están en disposición de ser sometidos al trámite de aprobación inicial e información pública.

En virtud de las atribuciones que corresponden al Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, en materia de urbanismo, por decretos de Alcaldía sobre Organización Municipal de los días 21 y 23 de junio, 29 de septiembre, 2 y 3 de noviembre de 2023 y Acuerdo de Junta de Gobierno Local sobre delegación otorgadas en Concejales de fecha 3 de noviembre de 2023, en orden a la formulación de propuestas a la Junta de Gobierno Local en asuntos de dicha Área cuya resolución corresponden al mencionado órgano colegiado, propongo la asunción de la presente propuesta de acuerdo para su resolución en los términos siguientes:

- 1.- Aprobar inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Concertación Directa para la gestión del Polígono I Plan Parcial de San Ginés.
- 2.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación del Polígono I del Plan Parcial San Ginés, presentado en fecha 18/07/2022 por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.
- 3.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Polígono I del Plan Parcial San Ginés, presentado el 08/08/2022, presentado por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.
- 4- Someter ambos proyectos, así como la propuesta de cambio de sistema de actuación, 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 expediente."

Por ello el Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, ha resuelto proponer a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que corresponden a esta, conforme el art. 127-1º D, de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

GERP 2022/000001 - 577768F
04.03.- Oficio Externo tipo

Pág. - 9



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA CHNJ MDDZ 4MEE 7X24

Traslado acuerdo J.G.L. de fecha 2/05/2024, sobre aprobación inicial cambio sistema, programa y proy - SEFYCU 3094194

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

Pág. 9 de 10



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
09/05/2024

1.- Aprobar inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Concertación Directa para la gestión del Polígono I Plan Parcial de San Ginés.

2.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación del Polígono I del Plan Parcial San Ginés, presentado en fecha 18/07/2022 por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.

3.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Polígono I del Plan Parcial San Ginés, presentado el 08/08/2022, presentado por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.

4- Someter ambos proyectos, así como la propuesta de cambio de sistema de actuación, 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 expediente.

Cartagena. Documento firmado electrónicamente, 17 de abril de 2024.= EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS.= Firmado, Diego Ortega Madrid.”

La propuesta incluye el “Programa de Actuación y el Proyecto de Reparcelación” cuyo contenido íntegro se encuentra en el documento electrónico identificado con CSV: H2AA AZD7 QPM3 XTJ9 XKUE, (págs. 10 a 157 y 158 a 343 de 345 respectivamente, los cuales se dan por reproducidos y a los que se remite a través de <https://cartagena.sedipualba.es>)

La Junta de Gobierno Local, previa deliberación, con los votos favorables otorgados por los miembros presentes, acuerda aprobar por unanimidad la anterior propuesta, teniendo en cuenta los informes emitidos en las siguientes fechas:

- 18 de abril de 2024, por el Letrado Directo de la Asesoría Jurídica Municipal, previa firma del Técnico de Administración General adscrito a la Asesoría.
- 24 de abril de 2024, por el Interventor General Municipal CPURB 1/2024, en el que, entre otras cosas, indica lo siguientes:

.... El 10% del aprovechamiento municipal se concreta en una parcela de 2.616,41 m² de superficie de uso residencial valorada en 441.105,48 euros y 1.569,85 m² de techo. Se recuerda, a propósito de esta cuestión, que conforme al artículo 228.1 letra b, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), las cesiones de aprovechamiento urbanísticos procedentes de la gestión urbanística integran el patrimonio público del suelo; estando afectos a los fines que la ley determina (art. 229 LOTURM) y debiendo la Administración titular constituir patrimonio separado, con registro y contabilidad específicos. ...”

Lo que le traslado a los efectos oportunos.

Cartagena. Documento firmado electrónicamente en fecha al margen.
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE
GESTION URBANISTICA
M^a Jesus Salazar Balboa

