Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

MARÍA INÉS CASTILLO MONREAL, LICENCIADA EN DERECHO, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA,

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por La Comisión Municipal de Gobierno el veinticinco de abril de dos mil tres, se adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

" A.9 PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO EN EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO I DEL PLAN PARCIAL CC2, PRESENTADO POR PROFUSA.

El Concejal Delegado de Urbanismo ha conocido del expediente sobre gestión de la Unidad de Actuación nº 1 del Plan Parcial CC2.

Visto el informe emitido por los Servicios Jurídicos, que literalmente dice:

"En relación con el expediente sobre gestión por concertación indirecta y reparcelación de la U.A. nº 1 del Plan Parcial CC2, debo informar:

1º.- En sesión celebrada por la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 17 de enero de 2003, se adoptó acuerdo sobre aprobación inicial del proyecto de reparcelación de la U.A. nº 1 del Plan Parcial CC2,.

En fase de información pública, se presentaron dos alegaciones, una de D. Rogelio Martínez Tebar, arquitecto coautor de la reparcelación, planteando la traslación de edificabilidad entre parcelas; y otra D. Mariano Martínez Herrero, solicitando se reconsidere el valor de tasación del 10% de aprovechamiento municipal. En ambos casos, los comparecientes manifiestan actuar en nombre de PROFUSA.

Dichas alegaciones fueron objeto de sendos informes, uno técnico de 8 de abril de 2003, del Sr. Arquitecto Jefe de Gestión Urbanística y otro jurídico, de la misma fecha, suscrito por la dicente. Ambos informes

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

versaban sobre las alegaciones efectuadas, así como sobre la legitimación de los alegantes en el expediente.

Con posterioridad, y en relación con las cuestiones planteadas en ambas alegaciones, se han producido las siguientes actuaciones:

1. Por parte de los Servicios de Planeamiento se ha iniciado expediente de Estudio de Detalle, tendente a posibilitar el ajuste de superficies edificables de las parcelas en los términos planteados por D. Rogelio Martínez Tebar, en su escrito de alegaciones y en el propio documento de reparcelación. Dicho expediente ha sido incluido en el orden del día de la Comisión de Gobierno Municipal de 25 de abril, para su aprobación inicial.

2. Con fecha 22 de abril, D. Mariano Martínez Herrero, presenta nuevo escrito en relación con la valoración del 10% de aprovechamiento municipal, versando básicamente sobre la fecha a que ha de ser referida dicha valoración.

3. Se ha recibido FAX procedente del despacho de abogados Uria y Menéndez, actuando en representación de la sociedad Unión y Desarrollos, S.L., actual titular registral de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación, que antes fueron de Profusa, remitiendo borrador de escrito a presentar conjuntamente por ambas sociedades, en el que se faculta a Profusa a actuar en nombre de Unión y Desarrollos, S.L. y se solicita la subrogación de la última en nombre de la primera, en el proyecto de reparcelación.

2º.- A la vista de esta nueva documentación, señalar lo siguiente:

a) La cuestión del trasvase de edificabilidad entre parcelas, a tenor de los informes obrantes en el expediente del Estudio de Detalle, queda resuelta con la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento. Habrá que tenerse en cuenta, no obstante, lo dispuesto en el apartado 8.4.6.2 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, en cuanto a que la aprobación del

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Estudio de Detalle ha de ser anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Tal proyecto de reparcelación no puede aprobarse hasta tanto no lo sea definitivamente el Estudio de Detalle. No obstante si la Comisión de Gobierno Municipal lo considera necesario se podría acordar la aprobación definitiva condicionada a la aprobación del Estudio de Detalle.

b) En cuanto a la valoración del 10% del aprovechamiento municipal, con esta fecha el Sr. Arquitecto Jefe de Gestión Urbanística, ha emitido el informe siguiente:

En relación a la nueva documentación presentada el 22 de abril de 2003 y tras las reuniones técnicas mantenidas con el jefe del Área, debemos informar:

1.- Que se presenta nueva valoración por parte de PROFU S.A. apoyada en que la fecha de valoración para el 10 % de aprovechamiento municipal es el 5 de abril de 2002 y a tal fecha debe remitirse la valoración, en lo que estos servicios técnicos están de acuerdo, ya que es el momento en el que las dos partes manifiestan su voluntad de compra-venta.

Respecto al valor de ese aprovechamiento ya se informado que según tabla de valores municipales, vigente en esa fecha es de 218.343,61 €
y que según valor de mercado es de 613.922,56 €.

Si se estima la fecha de valoración propuesta adecuada, se aplicaría, según los criterios municipales el valor más bajo de 218.343,61, por lo que lo propuesto de 362.315 € es superior a lo que deberían pagar siguiendo el criterio de las tablas de valores municipales y menor que el valor de mercado. En cuanto al valor a aplicar la Comisión Municipal de Gobierno deberá decidir cual se aplica.

2.- En nuestro informe anterior de 8 de abril del presente año se realiza el ajuste del proyecto de reparcelación para que las edificabilidades de las fincas resultantes se adecuen a las del Plan Parcial.

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Si se aprueba un Estudio de Detalle que fije nuevas edificabilidades a las fincas resultantes, acordes con el proyecto de reparcelación, este proyecto valdría, siempre que se aporte un texto refundido previo a la publicación en el BORM de la aprobación definitiva, completando la descripción de las fincas que faltan, las de cesión, cédulas urbanísticas de las parcelas y viario."

Finalmente y respecto a la cuestión de la legitimación de Profusa y de sus representantes en este expediente, me remito a mi anterior informe de 8 de abril, y visto el borrador de escrito presentado por los representantes de Unión y Desarrollo, S.L., sería conveniente que las partes materializarán su contenido mediante escrito debidamente firmado y presentado en el Registro General de documentos del Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Es cuanto debo informar."

A la vista de ello, el Concejal Delegado de Urbanismo ha resuelto proponer a V.I. y a la Comisión de Gobierno Municipal se adopte el siguiente acuerdo:

1º) Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1 del P.P. CC2.

2º) El 10% de aprovechamiento municipal se cifra en la cantidad de 362.315 euros.

3º) Se deberá presentar un texto refundido donde se recojan todas las modificaciones sufridas por el proyecto primitivo.

4º) Ordenar su publicación en la forma legítimamente establecida.

Cartagena, 25 de abril de 2003.= EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.= Firmado, José Fidel Saura Guerrero, rubricado."

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

La Comisión de Gobierno 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 veintiocho de abril de dos mil tres.

Vº Bº.
LA ALCALDESA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA