



**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

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 veinte de febrero de dos mil nueve, se adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

“A.4 PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, EN EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PLAN PARCIAL CC1, PRESENTADO POR LA UTE URBANIZADORA CC1.

En expediente sobre gestión por concertación indirecta del polígono I del Plan Parcial CC1, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de febrero de 2008, se resolvió aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación presentado por la UTE URBANIZADORA designada en el programa de actuación.

En fase de información pública, diversos interesados formulan alegaciones al proyecto aprobado inicialmente, dando lugar a diversos informes técnicos y jurídicos que, finalmente, culminan en la elaboración de un Texto sustancialmente modificado respecto del aprobado inicialmente y que, tras ser aprobado por la Junta de Gobierno Local de 28 de noviembre de 2008, fue sometido a nuevo trámite de audiencia de los interesados por plazo de 20 días.

Durante dicho plazo se han presentado alegaciones que se dirá más adelante.

Se ha dado traslado de las alegaciones a la sociedad urbanizadora, con el resultado que consta en el expediente.

Por parte del Sr. Arquitecto Jefe de Gestión Urbanística se ha emitido informe en respuesta a las alegaciones obrantes en el expediente del siguiente tenor :

“En el plazo de exposición pública al proyecto aprobado inicialmente el 29 de febrero de 2009, se presentaron alegaciones que fueron informadas en su día, y que tras la modificación del proyecto y nueva aprobación inicial de 28 de octubre de 2008, se procede de nuevo a su informe; igualmente se informan las alegaciones presentadas en este último trámite de audiencia.

1.1.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR DOÑA VICENTA BALDO CALABUIG, DON JOSE ANTONIO SÁNCHEZ BERNAL, DON FRANCISCO ASUNCIÓN VIDAL, DON AGUSTÍN GARCÍA MARTÍNEZ,



**Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**

DON JOSE MARTÍNEZ SANCHEZ, DON JUAN JIMENEZ GARCÍA, DOÑA JOSEFA JIMENEZ GARCÍA, DOÑA TOMASA GUZMÁN HERNANDEZ, DON ALFONSO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, DOÑA FRANCISCA LÓPEZ ANDREU, DON ÁNGEL VALERO MARTÍNEZ Y DOÑA ANTONIA BLAYA LACAL.



**Extracto.-** Los alegantes, propietarios de viviendas en la zona consolidada situada al norte, se oponen a participar en los gastos de urbanización del proyecto, manifestando que sus propiedades cuentan con todos los servicios correspondientes al suelo urbano consolidado. En su mayoría admiten el pago del 10% de excesos de aprovechamiento.

**Informe.-** En el Plan Parcial se establece en la Memoria lo siguiente:

*Por último, con el fin de evitar conflictos sociales y reducir al mínimo el número de afectados por la actuación, se ha considerado conveniente mantener las viviendas existentes en las Casas de S. Félix, frente a la finca La Piqueta. La consolidación urbana de estas viviendas, que dan fachada a la Vereda de S. Félix, requiere un tratamiento especial en la gestión, respetando el derecho de sus propietarios a la edificabilidad que tienen patrimonializada, sin coste alguno para estos. La diferencia entre la edificabilidad que les correspondería como resultado de aplicar a la superficie de su solar el aprovechamiento de referencia y la superficie edificada que tienen consolidada, se compensará en el proyecto de reparcelación con cargo al incremento de edificabilidad que se propone, al definir los derechos de estos propietarios.*

Las indicadas viviendas han contado con un tratamiento especial, mediante el establecimiento de un coeficiente de homogeneización exclusivo con respecto al resto de propietarios, de 0,2569 para la manzana 1 y de 0,2441 para la manzana 2, que en cumplimiento de la cláusula establecida en el Plan Parcial, les permita mantener la edificación existente sin compensación alguna por los excesos de aprovechamiento adjudicados en relación con el correspondiente en principio al sector. El denominado plus de aprovechamiento deberá hacerse efectivo, como lo solicita la gran mayoría de propietarios, por ser un aprovechamiento del que



## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

disfrutan y que para todos está sujeto a pago, como consecuencia de la aprobación del Programa de Actuación.

Dado que todos los propietarios actuales han manifestado su condición de propietarios de suelo consolidado que cuenta con todos los servicios, deben ser eximidos de la totalidad de los gastos de urbanización correspondientes por su participación en el sector. Todo esto se ha recogido en el segundo proyecto aprobado.

1.2.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON GINES MARÍA SÁNCHEZ MENDOZA. Finca 92

**Extracto.-** Se solicita consignar la cantidad correspondiente al plus de aprovechamiento en vez de constituir aval, dada la escasa cuantía del importe.

**Informe.-** Por parte del Urbanizador no existe inconveniente alguno en estimar su solicitud, por lo que se estima la alegación

1.3.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON MIGUEL GARCÍA LÓPEZ. Fincas 110 y 111.

**Extracto.-** Alega datos incorrectos. Se opone a participar en los gastos de urbanización al contar ya con los servicios propios del suelo urbano consolidado. Considera erróneo el trazado de la Vereda, no admitiendo reducciones de superficie. No está de acuerdo con los 150 €/m<sup>2</sup> suelo bruto.

**Informe.-** En relación a los gastos de urbanización, la parcela 109 queda liberada de gastos de urbanización, no así la 111 que es una parcela de suelo común y por tanto con los mismos derechos y obligaciones que las demás. Los datos consignados en el proyecto en relación a la titularidad y cabida de sus fincas son correctos tras las comprobaciones pertinentes. El trazado de la vereda no afecta a la superficie de la finca. La compensación en metálico prevista, se considera perfectamente ajustada al precio real de mercado, por lo que procede desestimar la alegación. La parcela 111 se indemnizará en metálico.



## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

### 1.4.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON EMILIO AGUDO CEGARRA. Finca 99

**Extracto.-** Se opone al pago de gastos de urbanización. Quiere quedar excluido del ámbito de actuación por considerar que su vivienda reúne las características del suelo urbano. Considera ilegal pago alguno por el plus del de aprovechamiento que se le exige.

**Informe.-** En relación a los gastos de urbanización, nos remitimos a lo ya expuesto. Su propiedad queda incluida en un Sector de Suelo Urbanizable no Programado establecido por el planeamiento de rango superior por lo que forma parte del sector a los efectos de su gestión y ejecución, no siendo objeto de este expediente la calificación del suelo sino el correcto reparto de beneficios y cargas. Respecto a la ilegalidad del pago del 10% de excesos de aprovechamiento, consideramos que su abono deriva del Programa de Actuación y del principio de justa distribución de beneficios y cargas, ya que la edificabilidad otorgada en la reparcelación es superior a la que por derecho le corresponde, incluso en cuantía muy superior a la aprobada. Se debe desestimar la alegación.

### 1.5.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON ROBERTO CARLOS MARTÍNEZ ROMERO, JUAN ANTONIO VALENCIANO MONJE Y DON MARIANO ROCA MEROÑO.

**Extracto.-** Solicitan que los derechos de aprovechamiento reconocidos como justiprecio en el expediente municipal de expropiación de la F-35 se hagan efectivos en el Sector.

**Informe.-** Se debe entender que el aprovechamiento reconocido en los convenios aportados por los mismos debe hacerse efectivo en el Sector CC1.2, que es de donde proceden las fincas expropiadas.

### 1.6.1.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR REPSOL-YPF





1544

## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

**Extracto.-** Manifiesta esta mercantil un defecto de superficie de 211,93 m<sup>2</sup> con relación a los derechos reconocidos en el Proyecto.

**Informe.-** Los derechos iniciales de cada propietario son los determinados por la medición real de sus fincas, incluyendo en este caso los derechos de aprovechamiento reconocidos por el Ayuntamiento como consecuencia de la expropiación de la infraestructura viaria "Acceso Norte a Cartagena". El Proyecto recoge unos derechos iniciales para este propietario correspondientes a 62.402,17 m<sup>2</sup>, por lo que la diferencia con respecto al total alegado (62.422,00 m<sup>2</sup>) es únicamente de 19,83 m<sup>2</sup>, que responde claramente al ajuste del límite exacto de este Sector con el Plan Parcial Finca Beriso, por lo que, una vez comprobadas las superficies de fincas iniciales, estimamos correcta la superficie computada, por lo que se debe desestimar la alegación.



### 1.6.2.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS S.A.

**Extracto.-** Manifiesta esta mercantil un derecho real de usufructo sobre la finca registral 23.332.

**Informe.-** La finca registral 23.332 no está incluida entre las fincas situadas en el ámbito del sector CC1-1, por lo que no procede estimar la alegación de esta finca que está situada en el sector CC1-2.

### 1.7.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR ADIF

**Extracto.-** La superficie inicial considerada es errónea. Deben reconocerse otros derechos con cargo al aprovechamiento municipal de acuerdo a los convenios suscritos. Incluir en Proyecto de Urbanización partida para vallados.

**Informe.-** A la vista de la documentación y planos aportados, se ha procedido a corregir la finca inicial propiedad de este organismo en el texto aprobado, con la superficie correspondiente a la medición aportada. Asimismo, se han



1545

## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

tenido en cuenta aquellos convenios de reconocimiento de aprovechamiento a costa del 10% municipal que han quedado acreditados. En relación al vallado, no se debe prever ninguna partida por haber desaparecido la infraestructura ferroviaria, y pasar la finca inicial a ser espacio libre de dominio y uso público. Las obras de urbanización correspondientes se abonarán en metálico.

1.8.1- ALEGACIONES PRESENTADAS POR “GRADIENTE ENTROPICO, S.L.”, “SUMMA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A”, “GUARDAMAR CLUB RESORT, S.L”.

**Extracto.-** Consideran bajo el coeficiente de homogeneización empleado, solicitan adjudicación en VPP. Consideran excesivos los gastos de urbanización e ilegal el pago de avales.

**Informe.-** En el Proyecto aprobado se han modificado los coeficientes de homogeneización de la VPO, en conformidad con lo solicitado. En cuanto al “plus” del 10 % de edificabilidad, se ha estimado la alegación, igualando a todos los propietarios en sus derechos y obligaciones, en conformidad con la aprobación del Programa de Actuación. La adjudicación se realiza en finca independiente. En las fincas del proyecto figuran las cargas por cláusulas de resolución.

1.8.2- ALEGACION PRESENTADA POR “GRUPO UPPER, S.C”

**Extracto.-** “Grupo Upper, S.C” manifiesta su desacuerdo con la indemnización planteada por cese de actividad; con los coeficientes de homogeneización. Cuando se modifiquen los parámetros fundamentales para la equidistribución, decidirán si pagan o no los gastos de urbanización.

**Informe.-** En el último proyecto aprobado se ha estimado la alegación; En relación a la indemnización prevista para el Grupo Upper, S.C, se deberá abonar la diferencia a su favor existente en el proyecto, descontando los gastos de urbanización, y aportando la UTE el aval por las mismas.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

### 1.8.3- ALEGACIÓN PRESENTADA POR “FRANCISCO GEA Y PERONA, S.A”.

**Extracto.-** “Francisco Gea y Perona, S.A” solicita que se refleje la indemnización por sus instalaciones.

**Informe.-** El texto refundido a presentar incluirá la valoración correspondiente de las instalaciones de la mercantil “Francisco Gea y Perona, S.A”, que como consecuencia de esta reparcelación, sean imputables a este proyecto, teniendo en cuenta que la mayor parte de las fincas de esta propiedad están situadas en el sector CC1-2. Por lo que respecta al plus de aprovechamiento se estará a lo dispuesto por los Servicios Jurídicos Municipales. En cuanto a la indemnización de la actividad económica debe mantenerse lo dispuesto en el apartado 1.6.8.1 de la memoria del Proyecto de Reparcelación, en el sentido de que procede el traslado de la actividad ubicando el nuevo aparcamiento provisionalmente en la parcela resultante nº 27 del Sector 2 (Equipamiento Genérico). El coste de acondicionamiento será asumido en su integridad por la actuación urbanística del Sector 1, debiéndose solicitar a la administración municipal la concesión de licencia provisional para la ubicación de la actividad en la parcela mencionada, condicionada a una duración determinada, circunstancia que se hará constar en el registro de la propiedad con renuncia expresa a indemnización de los ocupantes por las edificaciones, instalaciones y cualesquiera otra que pudieran proceder como consecuencia de la incompatibilidad de lo obrado con la ordenación del Sector CC 1.2. Asimismo se presentará por la urbanizadora aval suficiente en garantía de la demolición de aquellas obras que resulten incompatibles con el uso final de la parcela. Por último y en relación con la adjudicación, se han observado las disposiciones legales vigentes, adjudicándose en proindiviso al no alcanzar los mismos el porcentaje suficiente para obtener una parcela mínima independiente. Se avalará por la urbanizadora previa a la protocolización administrativa, 300.000 € a favor de la mercantil para garantizar la ejecución de la instalación provisional..





1547

## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

1.9.1.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON FEDERICO E. GÓMEZ CERVERA, EN SU NOMBRE Y EN LOS DE SUS HERMANOS JORGE, Y EDUARDO GÓMEZ CERVERA. Parcela 121, actualmente 123.

**Extracto.-** Señala defecto de superficie en la aportación inicial. No están conformes con la delimitación de la vereda y la consecuente reducción de superficie aportada. Así mismo, ponen de manifiesto que en el Proyecto se les adjudica indemnización por la edificación existente e incompatible con la ordenación, y que dicha edificación no ha sido edificada por ellos.

**Informe.-** La delimitación de la Colada de la Cuesta del Cedacero que contempla el Proyecto de Reparcelación es la recogida en el Plan Parcial del Sector CC1.1. Para la determinación de su trazado se ha utilizado la información suministrada oficialmente por la Dirección General del Medio Natural.

Respecto de la indemnización por la edificación existente se entiende, y así fue recogido en el Proyecto, que los titulares de la finca inicial nº 121 (finca registral 32.329 de la Sección 2ª del Registro de la Propiedad Nº 1 de Cartagena), lo son de los terrenos y de la edificación existente, en tanto que ambos elementos forman una única finca de hecho y de derecho. La mencionada finca aparece inscrita efectivamente por terceras partes indivisas a favor de D. Federico Esteban, D. Jorge, y D. Eduardo Gómez Cervera por título de Gómez. Al respecto es de mencionar en su literalidad la descripción de la finca contenida en el certificado expedido por el Registro de la Propiedad: *“Dentro de su perímetro se comprende un molino ruino, almacén, vivienda de varias dependencias y patio, en estado ruino, señalado con el número 15 de policía, que ocupa una superficie de trescientos sesenta y tres metros cuadrados Todo como una sola finca...”*. Por tanto, según derecho, deberá ser indemnizado por el valor del suelo de 695,47 m<sup>2</sup>, más el valor de la edificación.

1.9.2.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. JUAN MOLINA GIRONA. Parcela 123.







1548

## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

**Extracto.-** Solicita indemnización por el cese de la actividad de cantina tele club, que regenta desde hace 28 años

**Informe.-** No se justifica la actividad; Para la indemnización se deberá poner en contacto con los propietarios del suelo y de la edificación, que según manifiestan, la edificación no es suya.

1.10 ALEGACIÓN PRESENTADA POR DOÑA JOSEFINA GÓMEZ PEDREÑO. Parcela 126; actualmente 127.

**Extracto.-** Manifiestan que son propietarios de la finca inicial 126. Dicha finca aparece atribuida en el Proyecto a la mercantil “Estudios Samaniego y Compañía, S.A”, por lo que reclaman su propiedad. Posteriormente solicitan los precios por los que se les indemnizaban en la primera aprobación y en la segunda.

**Informe-** En el Proyecto de Reparcelación, la finca inicial nº 126 se corresponde con la finca registral nº 30.559 de San Antón, cuya titularidad corresponde a la mercantil “Estudios Samaniego y Compañía, S.A”. Así se determinó por el equipo redactor tras la investigación de los antecedentes registrales de la mencionada finca, y en atención a las fincas colindantes, así como a la descripción del terreno y de la edificación existente.

Los alegantes son propietarios de la finca registral nº 59.356 de San Antón, y entienden que la misma es coincidente con la descrita en la finca inicial nº 126 del Proyecto de Reparcelación.

Examinada la documentación aportada, nos encontramos ante un supuesto de doble inmatriculación. En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del art. 10 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997, de 4 de julio de 1997), procede modificar el Proyecto de Reparcelación a los efectos de tener por interesados a quienes consten como titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, haciendo constar dicha circunstancia en la finca





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

inicial, y adjudicar la parcela resultante a los mismos, mencionando las circunstancias de la finca de origen. La inscripción de la parcela resultante se practicará a favor de quien acredite mejor derecho según resulte en el procedimiento declarativo correspondiente.

1.11.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DOÑA MARÍA ROSA GARCÍA CASTILLO. Parcela 138, actualmente 139.

**Extracto.-** Defecto de superficie aportada. Manifiesta su desacuerdo con la valoración realizada de su vivienda.

**Informe.-** La finca inicial nº 138 en el proyecto de Reparcelación tiene una superficie de 527,86 m<sup>2</sup>, superficie inferior a la registral. Ello es así por cuanto que se ha procedido a descontar la superficie de dominio público pecuario correspondiente a la Vereda, cuya delimitación no ha sido determinada arbitrariamente por el equipo redactor sino que atiende al trazado suministrado por la Dirección General del Medio Natural y recogido en el Plan Parcial del Sector CC1.1.

Asimismo, quien alega reclama que la cuantía de la indemnización ascienda a 66.222,96 € frente a los 56.656,91 € previstos en el Proyecto, discrepando de la valoración de la vivienda contemplada en el Proyecto. Se estima la alegación por estar justificada la valoración aportada. Esta parcela es primera vivienda de la propietaria, por lo que además deberá contar con el derecho de realojo correspondiente.

1.12.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON JULIAN BAEZA REVERTE. Parcela 143, actualmente 145 y 146.

**Extracto.-** Manifiesta que no se ha incluido como finca inicial la registral nº 31.872 de la Sección 3ª del Registro de la Propiedad Nº 2. La vivienda existente es la vivienda habitual de la familia. Solicita realojo. Manifiesta su disconformidad con la valoración realizada.





1550

## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

**Informe.-** Por lo que respecta a la finca registral nº 31.872 de la Sección de San Antón, debe asumirse que se trata de una finca inicial incluida en el ámbito territorial de la actuación y no reflejada en la Memoria del Proyecto de Reparcelación, por lo que procede modificar la descripción de las fincas iniciales aportadas por el alegante, a los efectos de recoger la finca registral mencionada. En todo caso la superficie aportada a la reparcelación será la resultante de la medición recogida en el Proyecto, tras el estudio realizado.

Esta parcela es primera vivienda de los propietarios, por lo que además deberá contar con el derecho de realojo correspondiente. Se estima la alegación.

### 1.13.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DOÑA MERCEDES VILLAS HERNÁNDEZ.

**Extracto.-** Manifiesta su disconformidad con la superficie total aportada reflejada en el proyecto de reparcelación y su cuenta de liquidación provisional, por cuanto no se incluye la finca registral 36.808. Solicita que se le pague el suelo a 150 € como le prometió la UTE.

**Informe.-** Examinada la documentación aportada (escrituras y notas simples), se deduce que la finca registral nº 36.808 de la Sección de San Antón se superpone con fincas de la zona de las casas de La Barrigueta.. Se ha realizado un estudio registral y cartográfico más profundo por parte del técnico que suscribe, habiéndose plasmado en el último proyecto aprobado el resultado del estudio que afecta a las fincas de Sierra Minera, Mercedes Villas y Julián Baeza.

En cuanto al valor del suelo, el calculado ahora en el proyecto es el correcto técnicamente, por lo que se debe mantener. Los valores contractuales privados que existieran, no son objeto de este expediente.

### 1.14.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON ANDRES NAVARRO parcela 132, actualmente 133.





1551

## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

**Extracto.-** Solicita realojo.

**Informe.-** Se ha comprobado que es la vivienda habitual del propietario, habiendo aportado documentación, por lo que corresponderá realojo, y deberá constar en proyecto este extremo, al ser su única vivienda. La indemnización por realojo se estima en 50.000€.

1.15.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR “PATRIMONIAL DAVERT, S.L” Y “ALDABAN INICIATIVAS, SL”

**Extracto.-** Disconformidad al valor otorgado al suelo. Gastos de urbanización altos. Innecesariedad de avales.

**Informe.-** En el último proyecto aprobado se han subsanado los cálculos de los valores, así como las cuestiones de avales.

1.16.1.- ALEGACION PRESENTADA POR KODANMAL, A.B. Parcela 31.

**Extracto.-** Reivindica el principio de proximidad en su adjudicación. Solicita más coeficientes de homogeneización entre manzanas. Manifiesta desproporción en los gastos de urbanización.

**Informe.-** El alegante no tiene en cuenta que el principio de proximidad no es de aplicación en aquellos casos en los que los derechos aportados se encuentren en terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita, como es su caso. Los coeficientes empleados han sido debidamente justificados anteriormente, y en relación a la magnitud de los gastos, nos remitimos a lo ya expuesto reiteradamente en este informe. Se suprime el IVA de las indemnizaciones. Al no existir el apartado G del art 176 de la Ley del Suelo Regional, nada se puede informar al respecto. El valor del suelo se calcula de conformidad con lo establecido por ley.

1.16.2.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR “RIPAMAR SL”. Parcela 31.

**Extracto.-** Es propietaria de la finca registral 4.995, sita en este sector, y no ha sido notificado de la equidistribución del sector CC1-1.






## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

**Informe.-** Efectivamente, esta finca es titular de derechos en el sector, aunque no figura como propietaria. Consta la titularidad en el expediente seguido para la expropiación de la Variante del Ferrocarril, el año 1.995. En el proyecto deberá figurar como finca con doble inmatriculación, al coincidir con la finca 34.296 propiedad de Kodanmal A..B.

1.17.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON PEDRO IZQUIERDO MARTINEZ. parcelas 86-89.



**Extracto.-** Solicita que se determine como cotitular de la parcela resultante nº 9.1 y en función de su porcentaje de aportación. No está conforme con la valoración de la edificación existente en la finca inicial nº 88. Manifiesta que la superficie que se debe considerar aportada es superior a la prevista en el Proyecto. Solicita ser eximido de la contribución a los gastos de urbanización por tener su propiedad la condición de solar. Está en desacuerdo con el reparto efectuado entre las manzanas de la edificabilidad permitida en el Sector. Aporta tasación y medición de su finca.

**Informe.-** Por lo que respecta a la superficie aportada a la reparcelación, debemos señalar que se toma en todos los casos, la resultante según medición sobre cartografía digitalizada. La diferencia de superficie aparece cuando contempla este propietario como suya la parcela 96, que se corresponde con la finca registral nº 51.093, que no le pertenece. En cuanto al tratamiento de las fincas iniciales, de conformidad con los criterios del proyecto, y de estos servicios técnicos, es preciso distinguir dos grupos de parcelas. La 86 y la 89 que se encuentran sin edificar, con derecho a 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> menos el 10% municipal, con una superficie de 455,25 m<sup>2</sup> y 116,44 m<sup>2</sup> respectivamente, y las 87 y 88 con una superficie total de 753,50 m<sup>2</sup> consolidado por la edificación, con la misma edificabilidad inicial y final. La superficie ganada por la parcela 86 se detraerá de la 96. Al adjudicarse en zona consolidada, la superficie edificable resulta inferior a la que le corresponde en 30 m<sup>2</sup> de consolidado, por lo que tendrá derecho a indemnización por 30 x 1,393,45 m<sup>2</sup> edificables más, junto a la indemnización correspondiente a la parcela 89. No



## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

se le adjudica finca resultante, procediendo a su indemnización en conformidad con el art. 27.2 de la Ley del Suelo estatal.

Se mantiene la cuantía de la indemnización prevista en el Proyecto de Reparcelación (128.505,88 €), entendiéndose que la tasación practicada, que es de toda la edificación existente, responde más al valor real que la aportada. En la aportada, si deducimos el valor del suelo, la edificación tiene un valor de 100.485 €, inferior a la del proyecto.

En base a lo anterior, procede desestimar las alegaciones.

1.18.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON PEDRO MORENO LÓPEZ.  
Parcela 136.

**Extracto.-** Manifiesta que existen errores en cuanto a su adjudicación, ya que no aparece como adjudicatario en proindiviso de la parcela resultante nº 15 del Proyecto.

**Informe.-** Comprobada la Memoria del Proyecto, D. Pedro Moreno López aparecía como adjudicatario de la parcela resultante nº 15.1 con una cuota indivisa del 0,28%; en el primer proyecto. Como consecuencia del segundo proyecto se le indemniza por diferencias de adjudicación.

1.19.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON JUAN PÉREZ LÓPEZ.

**Extracto.-** No está de acuerdo con el valor otorgado al suelo. Considera desmesurados los gastos de urbanización.

**Informe.-** Se informa favorablemente la alegación en cuanto al cálculo del valor del suelo que será determinado por el método residual estático, y así se ha contemplado en el segundo proyecto tramitado, de conformidad con lo estipulado en el art. 24 de la Ley del Suelo Nacional.

En cuanto a los gastos de urbanización, entendemos que son elevados, habiéndose disminuido en relación con los aprobados en el Programa de Actuación, sin haberse alegado al respecto.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

1.20.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON JUAN CEGARRA ALCARAZ. Parcela 149.

**Extracto.-** Alega que es propietario de la finca registral nº 58.836 de la Sección de San Antón, no incluida como finca inicial del Proyecto. En el segundo plazo de exposición pública, solicita que se le adjudique una parte de parcela edificable.

**Informe.-** En atención a la documentación aportada (escritura y nota simple) queda acreditada la titularidad de la finca registral nº 58.836, donde figura la ubicación de la parcela en el ámbito territorial de la actuación, por lo que se estima la primera alegación. En relación a la segunda, no parece adecuado estimarla ya que por su escasísima aportación le corresponderían unos 40 m<sup>2</sup> edificables; de conformidad con el art. 27.2 del texto refundido de la Ley del Suelo, en el proyecto se le indemniza por diferencias de adjudicación, en conformidad con el suelo aportado, por lo que procede desestimar la alegación.

1.21.-ALEGACIÓN PRESENTADA POR DON JOSE NAVARRO MENDOZA. Parcelas 133 y 134.

**Extracto.-** Alega que sus propiedades no se encuentran en estado ruinoso. Aportará informe técnico.

**Informe.-** Se deberán ajustar las propiedades de José Navarro y Andrés Navarro, al no ser coincidentes con sus fincas reales, así como buena parte de las fincas iniciales situadas al noreste de la actuación y los caminos públicos existentes, que se ha corregido en el segundo proyecto aprobado. No aporta informe técnico de tasación, por lo que se mantiene la valoración de proyecto.

1.22.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR "SURCOSA PROMOCIONES, S.L" parcela 67.

**Extracto.-** La superficie inicial computada es errónea. Solicita ser compensada en metálico.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

**Informe.-** Vista la documentación aportada por la alegante, se considera debe ser estimada la corrección de superficie inicial a los efectos de determinar sus obligaciones y derechos, habiendo sido recogida su superficie real en el segundo proyecto. En relación a la posibilidad de ser compensada en metálico, esta situación solo ha sido prevista para aquellos casos en los que la escasa cuantía de los derechos de los propietarios implicaba una adjudicación proindivisaria de difícil gestión, lo que no ocurre el caso de la alegante. De conformidad con el art 11 del Programa de Actuación, regla 3ª, podrán los propietarios declinar participar en la actuación, según la regla establecida.

1.23.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR “PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.L”

**Extracto.-** Innecesariedad de aval. Debe excluirse el I.V.A. de los cálculos. Porcentaje incorrecto para el Urbanizador en caso de pago con terrenos. Derechos de aprovechamiento no reconocidos. Incorrecto coeficiente de VPP. Manifiesta disconformidad con la indemnización reflejada en proyecto.

**Informe en relación con la 1ª exposición pública.-** En relación a la obligación de cada propietario de prestar aval por el importe total de los gastos de urbanización es consecuencia directa del contenido del Programa de Actuación. En relación al I.V.A., ha de tenerse presente que la retribución al urbanizador lo sería de terreno urbanizado, razón por lo cual, y dada la consideración de empresario de todos los propietarios de suelo, a efectos del referido impuesto, es evidente que la entrega está plenamente sujeta al IVA, y no exenta, a tenor del artículo 20.1.20 de la Ley reguladora del impuesto. El aval sobre el I.V.A, si se opta por la retribución en especie, no parece correcto por ser neutro el mismo, al ser idénticas las bases imponibles.

Con respecto al método utilizado para la determinación del porcentaje que debe corresponder al urbanizador en caso de pago con terrenos, se estará a lo dicho en el último proyecto aprobado.







## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Por lo que respecta a los derechos de aprovechamiento reconocidos a esta mercantil y acreditados en su alegación, los mismos deberán quedar recogidos en su totalidad en el texto definitivo del proyecto.

En relación al coeficiente de VPP y a la indemnización planteada, nos remitimos a lo establecido en las consideraciones generales del apartado I del presente informe.

En cuanto a las fincas iniciales estimamos que no existe doble inmatriculación de fincas sino una inadecuada definición de las fincas iniciales en el caserío de La Barrigueta, existiendo además parte de las fincas con terrenos exteriores al sector. Las valoraciones realizadas entendemos que son conformes en relación a la determinación de los bienes, pero no en cuanto a los criterios de valoración, por ser los utilizados en el proyecto los correctos y no los de la alegación.

**Alegaciones presentadas con fecha 3 de febrero de 2.009** El interesado rechaza el porcentaje de permuta, así como la valoración del suelo. Se opone a que el Ayuntamiento deduzca los gastos de urbanización sobre los compromisos adquiridos con propietarios a los que reconoce derechos de aprovechamiento. Solicita garantías de urbanización para los propietarios que optan por el pago en terrenos. Mantiene la existencia de errores materiales en la Memoria. Por ultimo solicita adjudicación sin proindiviso y la rectificación del Proyecto de Urbanización en relación con los gastos de urbanización.

**Informe en relación con el 2º proyecto aprobado .-** En cuanto al porcentaje de permuta establecido así como el valor del suelo considerado, es el resultante de la aplicación de los criterios municipales para la valoración de aprovechamientos urbanísticos aprobados recientemente, que quedaron incorporados al informe municipal que determinó un nuevo proyecto adaptado a los mismos, siendo por tanto de obligado cumplimiento para los promotores del mismo.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

El urbanizador no se ve doblemente retribuido, puesto que su retribución responde a dos conceptos claramente diferenciados y con finalidad distinta. Por un lado, la retribución correspondiente a los gastos generales, aquellos efectuados por la normal operatividad de la actividad de la actuación que se desarrolla, fundamentalmente gastos de administración y de personal, devengados como consecuencia de la gestión y ejecución del planeamiento; y por otro lado, la retribución a través de la denominada prima libre de riesgo, orientada a compensar a este por la falta de liquidez a corto y medio plazo que le produce el cobro mediante terrenos, que implica recurrir a financiación ajena para la ejecución de las obras. Tal es el espíritu de la tasa libre de riesgo, justificada legalmente, ya que entre los objetivos del urbanizador no se incluye la financiación del resto de propietarios. En cualquier caso, se debe insistir en el carácter voluntario de esta modalidad de retribución al urbanizador.

En relación con la superficie inicialmente aportada reconocida en el Proyecto a esta mercantil, tanto por la totalidad de sus fincas como por los derechos de aprovechamiento en virtud de convenios y otros títulos con la administración, se deben entender correctos por ajustarse a la realidad física existente, al tiempo que coincidentes de manera muy aproximada a la realidad jurídico – registral, habiéndose dado solución mediante el Proyecto a la situación de litigiosidad existente respecto de la finca registral 40.443 y en relación con la finca registral nº 36.808 de Dña. Mercedes Villas.

Respecto de la deducción de gastos de urbanización sobre los derechos de aprovechamiento reconocidos, se han seguido los criterios generales que afectan al suelo bruto aportado, ya que el Ayuntamiento permuta superficie bruta con los derechos y deberes inherentes a la misma.

Respecto de la necesidad de que la UTE garantice la urbanización a aquellos propietarios que opten por la modalidad de pago en terrenos, es un requisito establecido en el Programa de Actuación que el Urbanizador disponga los avales bancarios pertinentes al efecto de manera que a la aprobación





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

definitiva, cada propietario que ha pagado en terrenos no solo inscriba su finca resultante sin carga de urbanización alguna sino que disponga de la garantía en metálico del coste de urbanización de la misma. Dichos avales se aportarán por la urbanizadora previo a la protocolización administrativa del Proyecto de Reparcelación.

Respecto de los errores materiales indicados en el escrito de alegaciones, no coincide la superficie edificable con el aprovechamiento homogeneizado en la parcela resultante 12.1, los mismos quedarán subsanados en el texto definitivo del Proyecto de Reparcelación.

Por lo que respecta a la necesidad de adaptar el Proyecto de Urbanización a los costes contemplados en el Proyecto de Reparcelación, se insiste en la provisionalidad de los mismos, dada la fase de gestión en la que nos encontramos, a pesar de haberse contemplado con la mayor exhaustividad posible. Será la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso la Definitiva, la que se adapte al coste real de las obras, y no al revés como solicita el interesado.

Por ultimo y en relación a la adjudicación en proindiviso, la misma se produce como consecuencia del reconocimiento de un aprovechamiento exterior al sector que este Proyecto anticipa y que debe materializarse formalmente en el expediente de expropiación que proceda, por lo que dicha adjudicación es la única vía de garantizar al Ayuntamiento que obtiene la contrapartida pactada, habiéndose solicitado así expresamente por la Gerencia Municipal.

1.24.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR CARMEN SÁNCHEZ VERA.  
Parcela 119.

**Extracto.-** Solicita la indemnización en metálico.

**Informe.-** Se estima la alegación de esta propietaria que tiene 12 m<sup>2</sup> en la actuación.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

1.25.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. ALFONSO MARTÍNEZ MARTÍNEZ Parcela 109.

**Extracto.-** El interesado formula escrito en el que a la vista de Proyecto de Reparcelación sometido a información pública no figura como propietario siendo titular del pleno dominio de la finca 109.

**Informe.-** Se propone la desestimación de la alegación, por cuanto que en el proyecto sí figura D. Alfonso Martínez Martínez como titular de la finca inicial nº 109 (Fincas Iniciales. Cuadro 1. Pág. 4), siendo incluido en el reparto de aprovechamiento y compensado económicamente en concepto de defecto de adjudicación (Apartado 4.2. Cuenta de Liquidación Provisional.). Por lo que respecta a la adjudicación dada la escasa cuantía de su aportación, se le compensa económicamente por diferencias de adjudicación.

1.26.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. MOHAMMED KALAI Parcela 130

**Extracto.-** El interesado alega que en tanto que su vivienda habitual se encuentra en el ámbito de actuación y resulta incompatible con la actuación, se le debe de proporcionar una vivienda de similares características a la actual.

**Informe.-** Se estima la alegación, debiéndose otorgar vivienda antes de la inscripción registral del proyecto.

1.27.-ALEGACIÓN PRESENTADA POR DÑA. MARÍA DOLORES GARCÍA SOLER Parcela 129

**Extracto.-** La interesada solicita para su madre titular de vivienda habitual en el ámbito de la actuación otra vivienda de similares características.

**Informe.-** Se estima la alegación, debiéndose otorgar vivienda antes de la inscripción registral del proyecto.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

### 1.28. - ALEGACIÓN PRESENTADA POR DÑA. JOSEFA MARTÍNEZ MARTÍNEZ Parcela 123

**Extracto.-** La interesada solicita que la valoración de la compensación económica por el defecto de adjudicación sea de 86.253,00 €, según le había prometido la Urbanizadora.

**Informe.-** Se desestima la alegación por cuanto los posibles contratos privados no afectan el proyecto.

### 1.29. - ALEGACIONES PRESENTADAS POR CAJAMURCIA

**Extracto.-** El interesado mantiene que no se han descrito las fincas iniciales, que existen discrepancias ante los cambios habidos en el Volumen I del Proyecto que no se traslada al volumen III Fincas resultantes.

**Informe.-** El Proyecto adaptado que se ha sometido a información pública es un proyecto simplificado que no incluía la descripción de fincas iniciales y parcelas resultantes al entender que las mismas podrían sufrir modificaciones como consecuencia de las alegaciones. El texto refundido que debe presentar la UTE deberá contar con toda la justificación documental oportuna de cara a su inscripción registral.”

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:

1.- Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación nº 1 del Plan Parcial CC1, estimando y desestimando las alegaciones en los términos contenidos en el informe transcrito.

2.- La aprobación del proyecto se hace con las condicionamiento contenidos en el presente acuerdo y en el de 28 de noviembre de 2008, por lo que el urbanizador deberá presentar Texto Refundido que contenga todas ellas.





## Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

3.- Facultar al Sr. Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo para que una vez presentado dicho Texto Refundido y previos los informes correspondientes, procede a su aprobación mediante resolución que dicte al efecto.

4.- Ordenar la publicación del presente acuerdo, así como la notificación personal del mismo a los interesados a los efectos correspondientes.

Cartagena, 17 de febrero de 2009.= EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE.= Firmado, Joaquín Segado Martínez, rubricado.”

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

Y para que conste y surta efecto donde proceda, libro la presente en Cartagena a seis de marzo de dos mil nueve.