



AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA

www.cartagena.es

OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

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 veintitrés de abril de dos mil diez, se adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

12. PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE, SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. ÚNICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR FINCA MEDINA, PRESENTADO POR MEDI HOGAR SUR SL Y CONSTRUCCIONES OVERLAY SL

El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo ha conocido del expediente de gestión por concertación indirecta de la unidad de actuación única del Plan Parcial Sector Finca Medina.

Por acuerdo de la Junta de gobierno Local de 28 de julio de 2009, se aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación presentado por MEDIHOGAR SUR, S.L., en cuanto urbanizador designado en la actuación.

En fase de información pública del proyecto, se han presentado alegaciones por propietarios afectados por la actuación.

Trasladadas las alegaciones al urbanizador, se ha presentado escrito con entrada 21 de abril, en los términos que constan en el expediente.

Así mismo, se han emitido informes del Sr. Ingeniero del Servicio de proyectos de obras y urbanización de 21 de abril y de los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de 22 de abril.

Las alegaciones presentadas son las siguientes:

A.-1º) D. José-Martín Sánchez Triviño (entrada 18297) manifestando error en la titularidad de las fincas 15.7 a) y 15.8 a). Acompaña certificaciones catastrales.

2º) D. Julio Galindo Salmerón (entrada 18514) manifestando ser propietario de la parcela identificada como 19.1, en el proyecto a nombre de D. José Velasco. Acompaña documento privado de compra-venta, fechado en 1999.

En contestación a ambas alegaciones cabe manifestar que en todo caso los cambios de titularidad para que surtan efectos en el expediente de reparcelación, deben justificarse mediante documento público debidamente



OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

inscrito en el Registro de la Propiedad, en cuanto que la reparcelación conduce como resultado final a la transformación jurídica de los derechos afectados en el Registro de la Propiedad, razón por la cual los derechos transformados siempre han de ir referidas a la realidad registral.

Por tanto, para que los cambios de titularidad puedan ser tenidos en cuenta en su momento, debe justificarse mediante documento público, inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) D. Antonio Cervantes Sánchez (entrada 20583)

Plantea alegación referida a retranqueo de la calle Estrecho de Dinamarca y que las regularizaciones del ancho de calle se ejecuten en una fase posterior.

Entendemos que esta alegación no es propia del trámite que nos ocupa, debiendo señalar que las alineaciones se fijan en el correspondiente instrumento de planeamiento, correspondiente a la fase de ejecución de la obra de urbanización materializar dichas alineaciones, que habría de ejecutarse en el momento correspondiente de las obras de urbanización.

Por tanto, la alegación debe ser desestimada.

C) Alegaciones que el informe de los Servicios Técnicos que se detallará más adelante, clasifica en el modo siguiente:

1º) Bloque 1:

Tipo 1: D. Francisco Mínguez Javega (nº 19790); D. Jesús Hernández Dengra (nº19794); Dª Pilar Navarro Roser (nº 19791); D. Antonio Auñón Martínez (nº 19792); D. Pedro García Hernández(nº19795); D. Hilario Ros Mateo (nº19793); Dª Rocío Lourido López (nº19858); Dª Joaquina Mayor Martínez (nº19857); D. Pedro Saborido Ramos(nº19856); D. Juan Lorente Martínez (nº19853) ; Dª Isidra Ríos López(nº19859); D. Luis Carlos Cordero Amores (nº19863); D. Juan Robles Sánchez(nº 19861); D. José Martín Sánchez Triviño (nº19860); D. Vicente Miguel Ferrándiz Araujo y Dª Vicenta Brú Pagán (nº 19855); D. Rafael Cano Albaladejo y Dª Trinidad Brú Pagán (nº20026); D. Juan Felipe García Nieto (nº 19742); D. José Carlos Saura Noguera (nº19741).

Tipo 2: D. Pedro Catalán Ramos en su propio nombre (nº 19728, nº 19787, nº 19868) y representación de "Asociación de Propietarios Finca Medina" (nº 19727, nº 19788) y de "Hacienda Medina Área Suroeste"(nº 19867, nº 20463) .



OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

Tipo 3: D. Miguel Martínez Martínez y D^a Josefa Bernal Olivares (n^o 19472, n^o 19806); D. Vicente y D. José Isaac Ponce (n^o 19525, n^o 19805).

Tipo 4: D. Pedro Saborido Ramos (n^o 19809); D^a Rosario Ruiz Conesa (n^o 19843); D^a Joaquina Mayor Martínez, en representación propia y de D^a Angeles Mayor Martínez, y D. Jaime Mayor Martínez (n^o 19882);

Tipo 5: D. Francisco Rojas Teresa y D^a María Antonia Amate Conesa (n^o 20560); D. Fulgencio Pérez Baños y D^a Juana Sánchez Martínez (n^o 20559).

Tipo 6: D. Juan Felipe García Nieto (n^o 19573).

Respecto de estas alegaciones se ha emitido informe por parte del Sr. Ingeniero del Servicio de Proyecto y Obras de Urbanización de 21 de abril de 2010 siguiente:

“ En relación con el Programa de Actuación de la Unidad única del Sector Finca Medina, he de comunicarle que estamos de acuerdo con la estimación de costes de las obras de urbanización recogidas en el mismo. No obstante, el coste final de las obras de urbanización será el que se determine mediante la medición “in situ” de lo realmente ejecutado, aplicándole los precios unitarios del proyecto de urbanización definitivamente aprobado, que no podrá superar el coste estimado en el Programa de Actuación, salvo aquellas modificaciones que fuese necesario realizar, por interés general y que no vinieran contempladas en el proyecto de urbanización”

Por su parte, consta también informe de los Servicios Técnicos de esta Gerencia de 22 de abril, del siguiente tenor:

“Asunto: Informe sobre las alegaciones de naturaleza técnica presentadas contra el acuerdo de 28 de julio de 2009 sobre aprobación inicial del proyecto de reparcelación del Sector Finca Medina.

1. Contenido de las alegaciones presentadas

Vistos los escritos de alegaciones obrantes en el expediente, teniendo en cuenta que muchos de ellos son literalmente idénticos en su redacción, salvo los datos propios del alegante, podemos agruparlas del siguiente modo (se señala el número interno y el de registro general):

- Bloque 1:

- Tipo 1: 12 (19790), 13 (19794), 14 (19791), 15 (19792), 16 (19795), 17 (19793), 23 (19858), 24 (19857), 25 (19856), 26 (19853), 27 (19859), 28 (19863), 29 (19861), 30 (19860), 31 (19855), 34 (20026), 10 (19742) y 11 (19741)



OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

- Tipo 2: 6 (19727), 7 (19728), 8 (19787), 9 (19788), 21 (19867), 22 (19868) y 35 (20463).
- Tipo 3: 3 (19472), 5 (19525), 18 (19805) y 19 (19806).
- Tipo 4: 20 (19809), 32 (19843) y 33 (19882).
- Tipo 5: 36 (20560) y 37 (20559).
- Tipo 6: 4 (19573).

Bloque 2:

- Escritos 1 (18297) y 2 (18514).

Con independencia de la forma en que se expresa, los escritos que se señalan en el bloque 1 anterior vienen a converger en las siguientes manifestaciones:

4. Que los suelos con parcelas con un grado incipiente de urbanización, algunas de ellas ocupadas por edificaciones, no deberían estar incluidas en Sector Finca Medina.
5. Que en el plan parcial se ha atribuido excesivo aprovechamiento a sus parcelas lo que redundaría en diferencias de adjudicación excesivas.
6. Que la unidad de actuación podría ser dividida.
7. Que el presupuesto de gastos de urbanización es excesivo.
8. Que, en virtud del artículo 68 de la LSRM, esos mismos terrenos no deben participar en los gastos de urbanización del sector por tratarse de suelo urbano consolidado.
9. Que la distribución de gastos es injusta porque no se contempla que algunas parcelas tienen situación de consolidadas.
10. Que no se han fijado indemnizaciones por demoliciones en el proyecto.

En cuanto al contenido del bloque 2, éste se refiere a subsanaciones en materia de titularidad de algunos predios incluidos en el proyecto por lo que se remite al informe jurídico del mismo.

Paralelamente se dispone del informe de opinión sobre las alegaciones anteriores que ha emitido el técnico redactor del proyecto en representación del urbanizador.

2. Informe técnico de las alegaciones.

1. La inclusión de las parcelas, consolidada la urbanización o no, es consecuencia de la resolución por la que se aprueba la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena de 9 de abril de 1987. En ella se determina que están incluidas en un suelo clasificado como urbanizable programado y dentro del sector Finca Medina correspondiente a 2º cuatrienio. Como consecuencia de ello, no cabe





estimar esta alegación en el seno de la tramitación del proyecto de reparcelación.

2. La ordenación y, en consecuencia, la atribución de aprovechamiento a cada predio incluido en un sector de suelo urbanizable la realiza el planeamiento parcial. Por tanto, del mismo modo, no cabe su cuestionamiento en respuesta al resultado de la reparcelación del sector en ejecución de ese planeamiento.
3. La división en unidades, como alternativa a la reparcelación del sector completo, es una posibilidad que se planteó durante la tramitación del plan parcial y fue desestimada como consecuencia de las alegaciones presentadas por propietarios de la zona semiconsolidada, quienes solicitaron de manera expresa la unidad de actuación única en escrito de 28 de diciembre de 2006 (N.R.9620). Por ello estos servicios técnicos no pueden plantear nuevamente una cuestión resuelta que supondría la cancelación del proceso reparcelatorio y el inicio de un expediente de división de unidades.
4. En cuanto al presupuesto de obras, se remite la opinión al Servicio de Urbanización y Obras para su valoración técnica.
5. El artículo 68 de la LSRM se refiere a suelos urbanos consolidados, circunstancia que algunos propietarios reivindican para su predios, pero que está en contradicción con el planeamiento vigente. En todo caso, el contenido de dicho artículo obliga a los propietarios de suelo urbano consolidado a completar la urbanización y sufragarla, además de realizar la cesiones legales si se encuentran incluidos en unidad de actuación, es decir, lo contrario de lo que se pretende por los alegantes.
6. En aplicación estricta de la ley, no se contempla ninguna especificidad en cuanto a la distribución de gastos en función del grado de consolidación urbanizatoria de los predios cuando éstos están incluidos en unidad de actuación.
7. En cuanto a las indemnizaciones, procede su valoración cuando no vayan a ser repuestas. En el caso que nos ocupa, se incluyen como gastos de urbanización y serán repuestas por el urbanizador al ejecutar el resto de la urbanización y con cargo a la comunidad reparcelatoria.
8. Por último, el informe de alegaciones presentado por el urbanizador presenta una serie de propuestas que permiten estimar parcialmente las alegaciones presentadas por los propietarios de suelo parcialmente urbanizado por la vía del acuerdo entre las partes.

En consecuencia, a partir de la propuesta del urbanizador, y probado que ésta resulta favorable a los intereses manifestados por los alegantes, estos Servicios Técnicos proponen la modificación del resultado económico del





OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

proyecto de reparcelación aprobado inicialmente de acuerdo a las siguientes pautas:

- a. Dentro de un proceso reparcelatorio y urbanizadorio único, plantear la existencia de dos áreas virtuales de acuerdo con el plano que se contiene en el escrito del urbanizador y que viene a separar la situación de los predios semiurbanizados (zona A) del suelo sin transformar (zona B).
- b. Distribuir la obligación de cesión de aprovechamiento al municipio y de adscripción de sistemas generales futuros en proporción a la superficie privada de cada una de las áreas virtuales, lo que minimiza la obligación de cesión en la zona A respecto a la distribución en función del aprovechamiento atribuido por el plan.
- c. Imputar por separado a cada una de las áreas virtuales los gastos de urbanización estrictamente local que corresponden a cada una de ellas, lo que también reduce los gastos a soportar por los propietarios de la zona A con una urbanización menos costosa y a la que, además, se excluye del beneficio empresarial atribuible al promotor.
- d. Distribuir la urbanización general de sistemas y conexiones en la misma proporción que las cesiones según se ha explicitado en el apartado b.
- e. Establecer el valor del aprovechamiento en parcela urbanizada en 330 €/m², entendido como un valor más cercano al mercado actual.



En desarrollo de lo anterior, el urbanizador presenta en el mismo escrito el resultado económico para cada adjudicatario, resultado que habría de incorporarse en un futuro texto refundido del proyecto si se aceptase esta propuesta.

Con ello, los propietarios de la zona A pasarían a tener un coste por excesos de adjudicación aproximado de 518.000 € frente a los 875.000 € de la aprobación inicial, lo que supondría una reducción en torno al 40%. En cuanto a costes de urbanización, afrontarían una cifra conjunta aproximada de 1.185.000 € frente a los 2.400.000 € de la aprobación inicial, es decir, una reducción próxima al 50%.

Por último, y por coherencia con la metodología seguida, estos Servicios Técnicos opinan que las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en la zona B deberían estar libres de gastos de urbanización con independencia del saldo de excesos o defectos que resulte de ello.

En todo caso, esta propuesta afecta exclusivamente a la liquidación provisional y no a las adjudicaciones realizadas en el proyecto aprobado inicialmente, con excepción de la parcela 19.4 adjudicada inicialmente al Ayuntamiento.



OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

Es cuanto estos Servicios Técnicos pueden informar.”

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:

1º) Estimar en parte y desestimar las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación de la U.A. única del Plan Parcial Sector Finca Medina, en los términos y con los condicionantes contenidos en los informes técnicos transcritos.

2º) Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación única del Plan Parcial Finca Medina, con las rectificaciones, afectantes a la cuenta de liquidación, resultante de la estimación parcial de las alegaciones.

3º) El urbanizador presentará un Texto Refundido del proyecto donde se recojan las rectificaciones derivadas de la estimación parcial de las alegaciones.

4º) Facultar al Sr. Vicepresidente de la Gerencia para tomar conocimiento del Texto Refundido que se presente.

5º) Ordenar la publicación del acuerdo en la forma legalmente establecida.

6º) En el plazo de 20 DIAS desde la notificación del presente acuerdo, el urbanizador presentará aval equivalente al 10% del coste de las obras de urbanización según programa de actuación aprobado, siendo requisito para la efectividad de dicho programa y del presente acuerdo.

Cartagena, 22 de abril de 2010.= EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.= Firmado, Joaquín Segado Martínez, rubricado.”

La Junta de Gobierno Local 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 veintiséis de abril de dos mil diez.

