



AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA

www.cartagena.es

OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

JOAQUÍN SEGADO MARTÍNEZ, 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 cinco de abril de dos mil trece, se adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

4.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE, SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PLAN PARCIAL EL HONDÓN.

El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo ha conocido del expediente de gestión por concertación indirecta del Plan Parcial Sector el Hondón.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 13 de enero de 2012, se aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación del Plan Parcial Sector el Hondón, presentado por la mercantil SOLVIA DEVELOPMENT SLU.

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

Por parte del Sr. Arquitecto Jefe de los Servicios Técnicos de Gestión Urbanística, se emite con fecha 18 de enero de 2013 el siguiente informe:

“Asunto: Informe de Alegaciones al Proyecto de Reparcelación.

1º- Con fecha 13-01-2012 se aprueba inicialmente el proyecto de reparcelación del Sector Hondón imponiendo dos condiciones: aportar cédulas urbanísticas de las parcelas 61 a 106 y la desafectación de terrenos de uso y dominio público correspondiente a los Sistemas Generales de viario y ferrocarril así como una ocupación temporal. Se publica el acuerdo en el BORM de 21-02-2012 y en la Opinión y La Verdad del 3 de febrero de 2012; a interesados no localizados se notifica mediante edicto publicado en el BORM de 7-06-2012.

2º- En el plazo de exposición pública se presentan tres alegaciones:

2.1- Alegación de ADIF

2.1.1- Manifiesta discrepancias en cuanto a las fincas aportadas de su titularidad y las que figuran en el proyecto, sin concretar las divergencias.

-Las fincas se deben citar como "suelos de ADIF" ya que en la actualidad ningún suelo está desafectado de dominio público.

-El proyecto de reparcelación no podía ser aprobada definitivamente mientras no se produzca la desafectación.

-La afección por la remodelación de la RAF para pasar el AVE en Cartagena imposibilita la materialización de los derechos adquiridos sobre varias manzanas lucrativas, equipamientos y zonas verdes, siendo incompatible el trazado provisional con la ordenación prevista en el planeamiento aprobado.

Existe la posibilidad de modificar el trazado provisional con un sobrecoste de 400.000 € de ejecución material respecto al inicialmente previsto para no afectar a las parcelas lucrativas, Dicho sobrecoste deberá ser asumido en el proyecto de reparcelación.

-La afección por ocupación temporal de las fincas resultantes se mantendrá hasta la puesta en servicio del trazado soterrado y no los 4 años que fija la reparcelación.

-La alegación quinta señala que debe establecerse un acuerdo entre "las partes implicadas" para que en su momento, que actualmente se desconoce, los propietarios de suelo pongan a disposición de ADIF los suelos necesarios, el mantenimiento del servicio ferroviario y el pago del sobrecoste de la solución alternativa y la forma en que pueda desarrollarse en estas condiciones la ejecución del sector.

-Solicita adjudicación en proindiviso con el Ayuntamiento de Cartagena, aún participando en vivienda protegida.

-De conformidad con el Plan Especial de la Estación, la parcela resultante nº 58 del proyecto de reparcelación se habrá de incorporar al ámbito del Plan Especial.

-La servidumbre y zona de protección deben figurar en el proyecto; se debe señalar correctamente la zona de afección del ferrocarril.

2.1.2- Con fecha 10 de julio de 2012 se presenta documentación acerca de las propiedades en procedimiento de desafectación para su incorporación al proceso urbanístico.

2.1.3- Con fecha 11 de junio de 2012 SOLVIA informa esta alegación en el sentido de desestimar todas las propuestas salvo la de aceptar la reducción de la línea edificatoria en zonas urbanas a 20 m de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Al respecto de la alegación debemos informar:

- a) Se deberá determinar por los Servicios Jurídicos si la aprobación del planeamiento conlleva la desafectación al dominio público o debe ser ADIF quien proceda a ello, previa la inserpción.
- b) La remodelación de la línea de ferrocarril, es decir, la instalación de una vía de acceso temporal para poder soterrar el ferrocarril de una condición necesaria, para la futura edificación en la zona, pero no puede considerarse un gasto de urbanización ni pueden ser las parcelas resultantes afectadas a

una ocupación de la que se desconocen los plazos para su ejecución. Se informa más extensamente en el informe a SOLVIA.

- c) En relación a la modificación de fincas iniciales propuestas en el plazo de Junio 2012, debemos informar: No se aporta documentación escrita que describa las fincas que figuran en el plano, así como justificación de los cambios.

Tras analizar detenidamente el plano de fincas aportadas en junio de 2012, en relación con el plano nº 5 del proyecto de reparcelación, fincas aportadas y los croquis que figuran en la descripción de las fincas iniciales, todo ello en autocal, utilizando la cartografía municipal y el estudio comparativo de ortofotos aéreas actuales y del año 1928 facilitadas por el el Servicio Web Cartomur, debo informar que las diferencias de superficie se corresponda con la finca afectada por el actual sistema General ferroviario (nº 26) que seguir manteniendo el servicio ferroviario no esta afecta a la reparcelación.

En el proyecto se dice que tiene 10.061,83 m² y Adif dice que mide 6.001,05 m²; esta diferencia no afecta a la reparcelación.

La finca 23 en el proyecto mide 517,04 m² y según ADIF 2.731,08 m² siendo planimétricamente idénticas con la salvedad de que existe una parte de esta finca que sigue siendo Sistema General ferroviario en el proyecto y una parte que se superpone

En la hoja correspondiente al polígono 130 de Cartagena del Instituto Geográfico y Catastral figura con exactitud este camino y carril.

En el plano aportado por ADIF indican que en la misma zona existen 2 incas sin determinar cuantos metros son de cada una. Comprobada la documentación registral, la finca 26.642 linda al Este con la vía férrea, lindero Oeste de la finca 26.641; los linderos Sur de ambas fincas son los Herederos de Replinger. Luego esa finca no puede estar en el sector.

- d) En cuanto a la adjudicación solicitada con el Ayuntamiento entendemos que puede accederse a lo solicitado, mejorando también la situación del Ayuntamiento que tiene una exigua cuota del 0,24% de participación en la parcela adjudicada nº 18.

Se adjudicaría en la resultante nº 16 del resto de su aprovechamiento (0,8219) al Ayuntamiento; el resto de ADIF (0,5283) y se completa con un 0,0122 de PODECASA; en total 1,3624.

En la finca resultante nº 18 desaparecen ADIF y Ayuntamiento y entra PODECASA con un 0,5326 de aprovechamiento.

- e) En cuanto a la parcela resultante nº 73 (Equipamiento Local 58) es una cesión obligatoria y gratuita que debe materializarse primero, y pasar al ayuntamiento, para que éste la destine a los usos previsto en el Plan Especial

de la Estación; y esa materialización se realiza precisamente en el proyecto de reparcelación que ahora se tramita. Por tanto no procede su incorporación actual al ámbito del Plan Especial.

- f) En cuanto a las servidumbres de protección, no debe realizarse modificación alguna al Proyecto, al no imponer a las parcelas lucrativas limitación alguna de su aprovechamiento.

La línea de edificación no afecta negativamente tampoco a ninguna parcela de equipamiento público, que son las situadas junto a la vía del tren.

2.2- Alegación de REYAL URBIS S.A.

2.2.1- Se debe incorporar el Convenio en relación con la descontaminación de suelo en el ámbito del Plan Parcial El Hondón, ya que a la Sociedad REYAL URBIS S.A. no le corresponde aportar gasto alguno en la descontaminación.

2.2.2- Que la cuenta de liquidación incorpora a ERCROS como interesado en el sector por la obligación contraída en asumir los costes de saneamiento, excluyendo de esta obligación a las fincas de REYAL URBIS.

2.2.3- Sugiere que se proceda a dar un nuevo trámite para poder decidir acerca de la retribución de los costos de urbanización en solares una vez finalizados los trabajos de saneamiento del sector.

2.2.4- SOLVIA informa esta alegación en el sentido de que no procede la incorporación del convenio por no corresponder a gastos de urbanización; no puede incorporarse a ERCROS en el proyecto de reparcelación, ya que las cargas y beneficios le correspondan.

En cuanto al pago en terrenos viene definido el plazo en el Programa de Actuación.

2.2.5- Por estos servicios técnico se estima que deben desestimarse las alegaciones en base a:

- a) El convenio que se cita es privado y no afecta a la reparcelación.
- b) El propietario del suelo es entre otros REYAL URBIS S.A. que tendrá afianzado o no la regeneración de suelos con ERCROS y como tal es el responsable de aportar los gastos de urbanización.
- c) En cuanto a un nuevo plazo para la retribución de los costos de urbanización en solares, es contrario a lo aprobado en el Programa de actuación.

2.3-SOLVIA

2.1-Provisionalidad de los costes de urbanización

2.2-Se aclara que existen 2 coeficientes en los pagos; uno corresponde a las obras de urbanización y otro a los costos de saneamiento.

2.3-Se considera que no sería conveniente afectar las fincas para la ocupación temporal durante el soterramiento de la vía del tren, en tanto no haya informado ADIF favorablemente el proyecto de reparcelación.

Es un gravamen que debe darse dentro de un marco temporal razonable, que no limite de forma abusiva y contraria al contenido del derecho de la propiedad.

2.4- Informe técnico

- a) En cuanto a la provisionalidad de los costos de la urbanización ya consta de forma clara lo dicho en el acuerdo de aprobación inicial.

Por lo dicho, deberían corregirse los costos que se imputan en el Proyecto de Reparcelación, ya que la cantidad que figura de 82.414.447,05 € y que supone la modificación de los gastos aprobados en el Programa de Actuación de 75.804.046,74 €, no ha sido propuesta de forma justificada, señalando las causas objetivas que lo motivan. O bien justificar el incremento para que pueda ser autorizado por el Ayuntamiento (art. 190-1 c) de la Ley del Suelo Regional.

De igual forma puede procederse a lo largo del tiempo, mientras duren las obras de urbanización.

- b) En cuanto a la ocupación temporal para realizar el soterramiento del ferrocarril, el Programa de Actuación en su apartado de plazos dice: "Durante el desarrollo de la primera fase se prevé el soterramiento del pasillo ferroviario de acceso a la estación que deberá ejecutarse previamente a la ejecución de la segunda fase de urbanización, que se iniciará un año después de la finalización de esta infraestructura."

Por tanto, la puesta en valor de todas las fincas de la segunda y tercera fase dependen del soterramiento de la vía férrea.

En consecuencia lo alegado de que la ocupación temporal es un gravamen que afecta de forma abusiva a la propiedad entendemos que no es correcto; es más bien lo contrario: gracias a las obras de soterramiento pueden tener valor las fincas privadas.

Y además es lo previsto y aprobado en el Programa de Actuación.

Todas las fincas de la 2ª y 3ª fase están condicionadas a solucionar dos asuntos previos:

- a) La contaminación
b) El soterramiento de la vía para poder tener accesos.

En ambos casos las obras a realizar afectan físicamente las fincas objeto del proyecto de reparcelación. Si nadie se plantea que cuando se realicen las obras de descontaminación y se invadan las fincas resultantes se estén limitando los contenidos del derecho de propiedad, sino mas bien al contrario facilitando el ejercicio de ese derecho, pasa lo mismo con la ocupación temporal para el soterramiento, que se

realizará en un plazo indeterminado, pero siempre previamente a la urbanización de la 2ª fase. Al ser una obra necesaria para que las fincas puedan ser urbanizadas y consecuencia de la ordenación propuesta, entendemos que debe tener siempre la misma consideración que las obras de descontaminación.

En nuestro anterior informe de 22-12-2011, señalábamos ya esta circunstancia, que figura claramente en el Programa de Actuación y en todo el trámite del Planeamiento debería constar en las fincas de resultado: La ejecución del planeamiento aprobado queda supeditada al soterramiento de la fía férrea y no puede urbanizarse ni edificarse en tanto no se realice esa obra.

Por tanto sin enterramiento carece de contenido el derecho de propiedad de esas fincas”

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 las Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

1º) Resolver las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación del Plan Parcial Sector el Hondón, en los términos y con los condicionantes contenidos en el informe técnico transcrito.

2º) Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación del Plan Parcial Sector el Hondón, presentado por la mercantil SOLVIA DEVELOPMENT SLU.

3º) Ordenar la publicación del presente acuerdo en la forma legalmente establecida, así como la notificación personal a todos los interesados.

Cartagena, 27 de marzo de 2013.= EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE.= 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 aquella.

Y para que conste y surta efecto donde proceda, libro la presente en Cartagena a ocho de abril de dos mil trece.