



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
06/11/2023

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

Expediente: GERP 2021/000007 - 553685H
Nº Reg. Interno: 2023/70
Asunto: Traslado acuerdo J.G.L. 11/10/2023 Aprobación Definitiva Programa de Actuación U.O. 1 CA13 Casco Histórico. (Concert. Indirecta)
Interesado:
Emplazamiento: Casco Historico

En la **sesión nº 010/10.23**, de carácter **ordinario**, celebrada el día **once de octubre de dos mil veintitrés**, bajo la **Presidencia** de la Alcaldesa, Excm. Sra. D^a Noelia María Arroyo Hernández (P.P), y con la asistencia, en calidad de **Concejal Secretario** de D. Álvaro Valdés Pujol (con voz y voto); así como de los siguientes **Vocales**, Concejales Delegados de Área : 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^a María Belén Romero Carretero (P.P.); la **Junta de Gobierno Local** ha adoptado, el siguiente

ACUERDO:

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

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

URBANISMO

4. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN U.O. 1 CA13, CASCO HISTÓRICO Y DESIGNACIÓN DE URBANIZADOR.

El contenido de la propuesta se encuentra en el documento electrónico firmado el día 26 de septiembre de 2023, por el Ilmo. Sr. D. Diego Ortega Madrid, con el siguiente tenor literal:

"En cuanto titular del Área de Urbanismo e Infraestructuras, designado en materia de urbanismo por decretos de Alcaldía sobre Organización Municipal de 21 y 23 de junio de 2023 y acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2023, ha conocido el expediente sobre aprobación definitiva del Programa de Actuación U.O. 1 CA13 Casco Histórico y designación de urbanizador con carácter provisional a la Mercantil Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI, S.L., en el que consta informe-propuesta de resolución del siguiente tenor:

"En relación con el expediente que se tramita para la gestión de la Unidad de Actuación CA13-CASCO HISTORICO, por el sistema de Concertación Indirecta, iniciado a petición de la mercantil FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI, S.L., representada por D. Francisco Meseguer Espinosa, debo informar:

PRIMERO. - Por parte de la sociedad Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, S.L. se presenta escrito de fecha 21/10/2021 con nº de registro de entrada 93235, solicitando la aplicación del sistema de concertación indirecta para la gestión de la unidad de ordenación U.O. 1 CA 13





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
06/11/2023

CASCO HISTORICO, siendo propietario de más de 25% de las propiedades incluidas en dicha unidad de actuación.

La solicitante ha presentado Programa de Actuación, que ha sido objeto de informes del Servicio técnico de Gestión Urbanística de 22/07/2022 y 19/10/2022 y del Servicio técnico de obras de urbanización de 18/05/2022, conteniendo reparos al documento inicial del Programa de actuación; reparos, que han sido subsanados en Texto Refundido del Programa de Actuación de la U.O1 CA13 Casco Histórico de 26/09/2022, que se somete a aprobación en este trámite.

SEGUNDO.- En sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 21 de Diciembre de 2022 se adoptó el acuerdo de:

1º) Iniciar procedimiento de promoción de la concurrencia entre los propietarios de la unidad de ordenación nº 1 CA13 Casco Histórico, para adjudicación de concurso tendente a obtener la condición de urbanizador de dicha unidad.

2º) Aprobar inicialmente el Programa de Actuación U.O. 1 CA13 Casco Histórico, presentado por la sociedad Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, S.L. en fecha 26/09/2022 – (Texto Refundido)

3º) Aprobar las bases del concurso que se detallan a continuación, notificando individualmente dichas bases y el presente acuerdo a cada uno de los propietarios de la unidad, procediendo en lo demás según lo dispuesto en el art. 205 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

TERCERO.- Con fecha 29 de Marzo de 2023, por la Directora General de Patrimonio de la CARM se presenta escrito en el que tras manifestar que el inicio del procedimiento no le ha sido notificado y manifestar que se retrotraigan las actuaciones para evitar indefensión, formula las siguientes alegaciones que se concretan en:

- Que el inmueble tiene naturaleza jurídica de dominio público por lo que resulta inalienable, imprescriptible e inembargable, por lo que solicita se declare la nulidad de pleno derecho del procedimiento y de todas las actuaciones urbanísticas previas.

- Que el cambio de sistema de actuación es contrario a lo establecido en el artículo 205 de la LOTURM y que se reserva el derecho a solicitar el cambio de sistema por el de Compensación.

- Que se le proporcionen los documentos en los que la Consejería de Educación de la CARM se mostrara favorable a las actuaciones urbanísticas contenidas en la Unidad de Actuación, dado que tales pronunciamientos corresponden en exclusiva a la Consejería competente en materia de Patrimonio.

CUARTO.- En relación con las alegaciones formuladas por la Dirección General de Patrimonio se ha de manifestar:

- El acuerdo de la Junta de Gobierno por el que se inicia el procedimiento le fue notificado a la CARM con fecha 20/01/2023 y además, con fecha 28/03/2023 presenta escrito de alegaciones contra el mismo, por lo que resulta más que evidente que ha tenido conocimiento del inicio del procedimiento y en ningún caso se puede hablar de indefensión al haberse cumplido lo preceptuado en el artículo 166 de la LOTURM.

- En cuanto a que el terreno tiene naturaleza jurídica de dominio público y que se declare la nulidad de pleno derecho por dicho motivo. En primer lugar llama la atención lo sorprendente de esta argumentación al resultar contradictoria, no solo con los propios informes de la Dirección General de Patrimonio, que en su día no se opuso a la modificación de Plan e indicó que debía resolverse mediante una Unidad de Actuación, sino también con todos los informes jurídicos obrantes en el expediente emitidos por la Dirección General de Urbanismo, la propia Dirección General de los Servicios Jurídicos de la CARM y la propia Sentencia del Tribunal Superior de Justicia por la que se declara aprobada definitivamente la Modificación 125 del Plan General.

Es conocido desde el principio de la tramitación, iniciada a instancias del Director del Instituto Isaac Peral, que parte de los terrenos son de dominio público y que la finalidad de la modificación

GERP 2021/000007 - 553685H
04.03.- Oficio Externo tipo

Pág. - 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MZ9E FALP LA44 QAKM

Traslado acuerdo aprobación definitiva programa de actuación y designación de urbanizador de la U.O. - SEFYCU 2837613

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

Pág. 2 de 5



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
06/11/2023

es desafectar parte de ellos para incorporarlos al proceso urbanizador y, por otro lado, incorporar una parcela de titularidad privada al dominio público para ampliar el patio del Instituto, todo ello mediante la gestión de una UA y el procedimiento de desafectación que proceda. Es frecuente que en la gestión de las Unidades de Actuación se incorporen terrenos de dominio público para su desafectación, pero su carácter demanial no impide el desarrollo de la actuación urbanística prevista. Conforme a lo establecido en el artículo 175 de la LOTURM, tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística y en los planes que la desarrollan. Pues bien, este efecto vinculante de los planes, derivado de su naturaleza normativa, puede dar lugar a que determinados bienes de dominio público queden desvinculados del fin de uso general o de servicio público al que estaban destinados (desafectación). Es regla general en el ámbito local que el planeamiento produce la desafectación automática de los bienes de dominio público y en el resto de administraciones se puede requerir su desafectación con carácter previo a la ejecución del planeamiento, es decir, durante la gestión urbanística. La Modificación 125 del PGOU aprobada por sentencia del TSJ una vez que ha sido publicada en el BORM vincula a la administración y esta tiene la obligación de proceder a su desafectación por imperativo legal para incorporarlo a la actuación urbanística.

- En cuanto se refiere al cambio del sistema de actuación. La Modificación 125 del Plan General, aprobada en virtud de Sentencia del TSJ, y cuya competencia corresponde al Consejo de Gobierno de la CARM, contiene la delimitación de la Unidad de Actuación 13 del Casco Histórico y establece como sistema de actuación el de Concertación Directa regulado en el artículo 204 de la LOTURM y se utiliza cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. Por otro lado, el sistema de Concertación Indirecta, regulado en el artículo 205 del mismo texto legal podrá utilizarse a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 por 100 de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema. Al no estar previsto el sistema de compensación en el planeamiento legitimador y no existir acuerdo entre los propietarios, procede la aplicación del sistema de Concertación Indirecta que se inicia en el acuerdo impugnado.

- En cuanto se refiere a que se proporcionen los informes de la Consejería de Educación. Constan en el expediente tramitado por la Dirección General de Urbanismo de la CARM (a quien se deben solicitar en su caso) para la aprobación de la Modificación 125 del Plan General, reiterados informes, acuerdos y manifestaciones de distintos departamentos de la CARM a favor de la aprobación de la modificación y, es más, no existe un solo informe que se oponga o cuestione dicha aprobación por motivos de legalidad u oportunidad, ni siquiera porque parte de los terrenos tengan naturaleza de dominio público. Por tal motivo, La Dirección General de Urbanismo formula propuesta para su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la CARM y por tal motivo se dicta sentencia por el TSJ declarando aprobada definitivamente la modificación. En este sentido, hay que destacar:

-Consta escrito de la Dirección General de Patrimonio por el que remite informe sobre Modificación 125 del PGOU. Dicho escrito, firmado por el Arquitecto de la Dirección General fecha 7 de abril de 2.006, manifiesta que las determinaciones y alcance urbanístico de la modificación está dentro de las determinaciones legales de la Ley del Suelo y que, por lo tanto, en cuanto a los aspectos que le afectan es un documento válido que tendrá que resolverse mediante una unidad de Actuación, en la que se defina las características de la misma y se establezcan el reparto de beneficios y cargas que correspondan.

-A la vista del informe de la DG de Patrimonio, la Consejería de Educación y Cultura, en escrito firmado con fecha 24 de Mayo de 2006 por su Secretario General, emite informe en el que manifiesta que no existe inconveniente alguno para que se lleve a cabo la tramitación de la referida Modificación 125 en lo que concierne a los terrenos en que se ubica el inmueble del Instituto de Enseñanza Secundaria Jiménez de la Espada.





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN URBANÍSTICA
06/11/2023

-Consta informe de la Dirección General de Vivienda, de fecha 7 de Febrero de 2007 en el que se recoge que constan los informes sectoriales de la Dirección General de Patrimonio y de la Secretaría General de la Consejería de Educación, que no mencionan defectos ni ponen inconvenientes, y concluye que "quedan subsanadas las deficiencias técnicas señalada en el informe de 26/06/06 emitido por esta D.G."

Como consecuencia de lo expuesto, procede desestimar las alegaciones formuladas por la Dirección General de Patrimonio de la CARM y proseguir la tramitación del expediente.

QUINTO.- Por la representación de la mercantil FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI S.L. se ha presentado escrito asumiendo las obligaciones derivadas de las bases del Concurso convocado y solicitando la aprobación definitiva del Programa de Actuación y la designación de urbanizador.

Una vez desestimada las alegaciones presentadas y al no haberse presentado alternativa alguna al Programa de Actuación aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno, en opinión del técnico que suscribe procede elevar la aprobación a definitiva con los efectos que señala el artículo 200 de la LOTURM, es decir, otorgar la condición de urbanizador a su promotor, quedando obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y en el planeamiento.

Por todo ello, procede elevar propuesta a la Junta de Gobierno para que adopte acuerdo que contenga los siguientes pronunciamientos:

1º.- Desestimar las alegaciones formulada por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia por los motivos expuestos anteriormente.

2º.-Aprobar definitivamente el Programa de Actuación U.O. 1 CA13, CASCO HISTÓRICO presentado por la sociedad Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, S.L. en fecha 26/09/2022 – (Texto Refundido)

3º.- Designar urbanizador, con carácter provisional, a la mercantil FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI S.L. indicándole que para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo deberá:

a) Constituir la garantía a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística del suelo de la Región de Murcia.

b) Formalizar con el Ayuntamiento, en el plazo improrrogable de un mes, un contrato administrativo mediante el cual suscriba los compromisos y asuma las obligaciones que se establezcan en el Programa de Actuación aprobado y en el acuerdo de resolución del concurso, así como aquellas referidas a prerrogativas de la administración, causas de resolución y jurisdicción que se contienen en las Bases XIV, XV y XVI.

Es todo cuanto es mi deber informar."

Por ello el Concejal Delegado del Área de Urbanismo e Infraestructuras, ha resuelto proponer 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.- Desestimar las alegaciones formulada por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia por los motivos expuestos anteriormente.

2º.-Aprobar definitivamente el Programa de Actuación U.O. 1 CA13, CASCO HISTÓRICO presentado por la sociedad Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, S.L. en fecha 26/09/2022 – (Texto Refundido)

3º.- Designar urbanizador, con carácter provisional, a la mercantil FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI S.L. indicándole que para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo deberá:





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
06/11/2023

a) *Constituir la garantía a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística del suelo de la Región de Murcia.*

b) *Formalizar con el Ayuntamiento, en el plazo improrrogable de un mes, un contrato administrativo mediante el cual suscriba los compromisos y asuma las obligaciones que se establezcan en el Programa de Actuación aprobado y en el acuerdo de resolución del concurso, así como aquellas referidas a prerrogativas de la administración, causas de resolución y jurisdicción que se contienen en las Bases XIV, XV y XVI."*

Cartagena Documento firmado electrónicamente, 26 de septiembre de 2023.= EL CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS.= Firmado, Diego Ortega Madrid."

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.

- 27 de septiembre de 2023, por el Letrado Director de la Asesoría Jurídica Municipal.
- 6 de octubre de 2023, por el Interventor General Municipal, NÚM. NI 223-2023.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos haciéndole saber lo siguiente:

1º) En cuanto a la aprobación definitiva del Programa de Actuación U.O. CA13 Casco Histórico el acuerdo que se adopta es definitivo en la vía administrativa, si bien, contra esta resolución, podrá interponerse ante el órgano que la dicto, recurso potestativo de reposición en el plazo de UN MES o directamente recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cartagena, en el plazo de DOS MESES, contados ambos plazos desde el día siguiente al de la publicación del presente, sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

2º) En cuanto a la designación de urbanizador se designa con carácter provisional, a la mercantil FINCA SPARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI, S.L. indicándole que para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo, deberá cumplir los requisitos que se señalan en el Punto 3º del presente dispositivo.

La documentación aprobada podrá ser consultada accediendo a <https://cartagena.sedipualba.es> e introduciendo el siguiente Código Seguro de Verificación: **H2AA MLQK NFEX TYEC K2KR**

Lo que le traslado a los efectos oportunos.

Cartagena. Documento firmado electrónicamente en fecha al margen.
LA JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE
GESTION URBANISTICA
M^a JESUS SALAZAR BALBOA

