

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

EXTRACTO DE ACTA n° 79		
SESIÓN n.º 16.21	CARÁCTER: Extraordinaria	MODALIDAD: Presencial
FECHA DE CELEBRACIÓN: 10 de junio de 2021		
LUGAR DE CELEBRACIÓN: Palacio Consistorial. Plaza del Ayuntamiento. Cartagena.		
2ª convocatoria	HORA INICIO: 14:11 h.	HORA FIN: 14:15 h.
MIEMBROS ASISTENTES: (con voz y voto)		
<u>Presidencia:</u> Excm. Sra. Alcaldesa, Dª Ana Belén Castejón Hernández		
<u>Vocales:</u> CONCEJALES DELEGADOS DE ÁREA: Dª. María Luisa Casajús Galvache -PP- D. Diego Ortega Madrid -PP- Dª. Esperanza Nieto Martínez -PP- D. Juan Pedro Torralba Villada Dª. María Irene Ruiz Roca D. David Martínez Noguera		
<u>Concejal Secretario:</u> Ilmo. Sr. D. Manuel Antonio Padín Sitcha -C's-		
No asiste la Vocal, Concejal Delegada de Área: Ilma. Sra. Dª. Noelia María Arroyo Hernández -PP-		
INVITADOS: (con voz y sin voto)		
CONCEJALES DELEGADOS: Dª Cristina Pérez Carrasco -PP-		
ÓRGANOS DIRECTIVOS: [Redacted] Director de la Asesoría Jurídica Municipal. [Redacted] Interventor General Municipal. [Redacted] Directora de la Oficina del Gobierno Municipal.		
ACUERDOS ADOPTADOS:		

1º.- Acuerdos aprobados por unanimidad, con el voto favorable emitido de forma ordinaria por los miembros presentes, a propuesta de las siguientes Áreas de Gobierno:

ÁREA DE GOBIERNO DE ALCALDÍA Y URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y MEDIO AMBIENTE

Propuestas presentadas por la Excm. Sra. Alcaldesa-Presidenta, tramitadas por el siguiente Servicio:

URBANISMO

1. GESTIÓN POR CONCERTACIÓN INDIRECTA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 DEL SECTOR CABO DE PALOS CP-2.

El contenido de la propuesta se encuentra en el documento electrónico firmado el día 7 de junio de 2021 por la Excm. Sra. Alcaldesa y Concejal Delegada de Área, D^ª Ana Belén Castejón Hernández, previa rúbrica de la Jefe del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística, que es del siguiente tenor literal:

“La Alcaldesa-Presidenta, en cuanto titular del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, designada en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2019, ha conocido el expediente sobre gestión por concertación indirecta de la unidad de actuación 4 del Sector Cabo de Palos CP.2, en el que consta informe-propuesta de resolución del siguiente tenor:

“En relación con expediente sobre Gestión por Concertación Indirecta de la unidad de actuación nº 4 del Sector Cabo de Palos 2, CP 2, resulta lo siguiente:

1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de Noviembre de 2015, se resolvió la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación nº 4 del Sector CP2, Cabo de Palos.

Dicho programa se elaboró y se aprobó conforme al planeamiento en vigor en la citada fecha, es decir, conforme a la Revisión del Plan General aprobada en el año 2012.

Con posterioridad a dicha aprobación, se declaró judicialmente de nulidad de la Revisión del Plan General, decayendo el planeamiento que sirvió de soporte al Programa de Actuación aprobado; asimismo, el Plan Parcial CP2, ha sido objeto de modificación por acuerdo de 4 de Diciembre 2019.

La variación del planeamiento en los términos expuestos no resulta ni relevante ni sustancial a los efectos de la gestión de la actuación, aunque formalmente es preciso que el Programa de Actuación se adecúe a esta nueva situación, haciéndose constar en el mismo estas modificaciones y, por tanto, el planeamiento que a fecha actual es de aplicación a la actuación integrada.

Con este fin, por parte de CERTAIN, S.L., se ha presentado en fecha 7 de Septiembre de 2020, documento de Actualización del Programa de Actuación al planeamiento vigente, que ha sido objeto de informes de fechas 13/10/2020 y 14/10/2020, de los Servicios de Obras de Urbanización y Gestión Urbanística.

A tenor del contenido del documento presentado y de los informes mencionados, se juzga el documento de Actualización presentado, acorde con la normativa vigente, por lo que se informa favorablemente.

2.- En lo que afecta a la equidistribución de la actuación, por parte de CERTAIN, S.L., en cuanto urbanizador designado, se han presentado Proyectos de Reparcelación de fechas Marzo 2020, Octubre 2020, Enero 2021, que han sido objeto de informes técnicos y jurídicos que obran en el expediente.

Así mismo Proyecto de Reparcelación de Mayo de 2021, presentado al Registro General en fecha 11 de Mayo de 2021, que es objeto del presente informe- propuesta.

a) El Proyecto de Mayo de 2021, ha sido objeto de informes técnicos siguientes:

INFORME ARQUITECTA JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO:

“En relación al expediente GERP2013/2 sobre Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4 del CP2 de Cabo de Palos, a solicitud del Jefe del Área de Urbanismo se analiza el contenido del Anexo n° 7 del nuevo ejemplar del Proyecto de Reparcelación que ha tenido entrada en el Registro General con fecha 11 de mayo de 2021, y que se denomina “ESTADO EDIFICACIONES EXISTENTES Y CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS”

En dicho documento se realiza una descripción física del edificio existente en la actualidad y de su estado de conservación, distinguiendo en la parcela tres zonas diferenciadas.

El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan parcial del sector CP2, así como sus modificaciones aprobadas.

Para la parcela de referencia, el planeamiento asigna dos normas diferenciadas:

- Norma EG (COMERCIAL) en la señalada como Zona 1
- Norma At1 en la señalada como Zonas 2 y 3.

En el documento presentado se aportan cuadros y datos numéricos y sendos apartados de justificación del Cumplimiento de parámetros urbanísticos para las zonas de cada una de las normas EG y At1.

Vistos estos datos se observan errores en las cuantificaciones y los criterios de aplicación de normas que deberán corregirse, y que se señalan a continuación:

- *Las superficies de parcelas (suelo) son incorrectas. Deben señalarse las superficies finales de la reparcelación y que son las indicadas en el Plan Parcial de acuerdo con la modificación n° 2 del mismo.*
- *Las superficies construidas computables sobre rasante deben incluir los espacios cubiertos no cerrados, ya sea computados al 50% o al 100% de acuerdo con lo fijado en el apartado 3.1.4.5 de las NNUU del PGOU.*
- *No procede aplicar el parámetro de Fondo edificable en estas normas.*
- *Debe tenerse en cuenta lo señalado en el apartado 4.3.1.1 punto E3) y el apartado 4.3.2.5. de las Ordenanzas del Plan Parcial CP2 para la parcela EG(Comercial). La edificabilidad asignada a la parcela según las Modificaciones n° 2 del Plan parcial es de 3085,64m², por lo que, si la edificabilidad computable existente medida conforme a lo señalado anteriormente supera la asignada por el planeamiento, la edificación se encontraría en situación de “fuera de norma” según lo establecido en el art. 112 LOTURM.*

En todo caso, a la vista de la documentación aportada, puede afirmarse que la construcción existente en la parcela At1 de la U.A. 4 del Plan Parcial CP2, se encuentra en situación de fuera de norma según lo establecido en el art. 112 de la LOTURM. Para la parcela EG(Comercial), en el caso que la edificabilidad computable existente medida conforme a lo señalado anteriormente supere la asignada por el planeamiento, igualmente la edificación se encontraría en situación de fuera de norma. “

INFORME DE ARQUITECTA JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA:

“ASUNTO: Nuevo proyecto de reparcelación de la unidad 4 del sector Cabo de Palos 2, con registro de entrada de 11-05-2011

A la vista del oficio del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de fecha 17-05-2021, en relación con el asunto de cabecera, estos Servicios Técnicos INFORMAN:

El presente informe se emite acerca de aquellos aspectos técnicos y urbanísticos competencia de este servicio y sin perjuicio de los informes de otros servicios que puedan proceder en virtud de las

circunstancias y afecciones de la solicitud, no siendo objeto de informe cualquier otro aspecto legal de tipo civil derivado. Se elabora en base a la documentación urbanística municipal (normas urbanísticas y planos de ordenación) accesibles por estos Servicios Técnicos a través de la intranet municipal y resto de bases de datos a la que tienen acceso en la fecha de su emisión.....

La delimitación de la unidad de actuación nº 4 del sector 2 de Cabo de Palos, objeto del presente proyecto, se recoge en Plan Parcial y modificaciones aprobadas.

<https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/PL?&Valor=71>

El sistema acordado para la gestión de dicha unidad es de concertación indirecta resultando urbanizador CERTAIN, S.L. conforme al Programa de Actuación aprobado definitivamente con AD 20/11/2015, BORM 26/02/2016.

<https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/UA?&Valor=641>

Respecto al programa de actuación se observa que, siendo el documento que establece las bases técnicas y económicas del proyecto de reparcelación de la UA4, objeto del presente informe, se refiere a planeamiento vigente en su momento (anterior plan general) ahora anulado. Lo que se indica a los efectos oportunos. Es documento con aprobación definitiva de 20-11-2015.

La unidad resulta constituida por “los terrenos situados en el borde noreste del sector, ocupados por el Centro Comercial Las Dunas y sus límites son: por el Norte, con la urbanización “Los Geranios”, con las UA 3A y 3B, y con los terrenos de la UA 16 de Cabo de Palos, por el Este con el encuentro de la carretera de Cabo de Palos con la carretera de la Manga y por el Oeste con la UA 2” según describe el planeamiento.

El 11-05-2021 con registro de entrada nº 6475, se aporta nuevo proyecto de reparcelación.

El proyecto se deberá ajustar a los criterios que, con carácter general, establece el artículo 201 de la LOTURM. Su documentación se conformará de los documentos relacionados en dicho artículo, aplicando con carácter supletorio lo previsto en lo que sea de aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística, art. 80 y ss. En base a lo anterior se informa.

Unidad a reparcelar y parámetros definidos por el planeamiento

La unidad a reparcelar y parámetros definidos por el planeamiento planeamiento vigente quedan recogidos en la reparcelación aportada en su plano inf-04.

En plano inf- 05, se refieren a ámbito de 30.190,54 m², dos manzanas y viario, con edificabilidad total igual a 10.557,27 m²/m², y 1.030,93 m² de suelo adscrito como sistema general de espacio libre ubicado en franja colindante a la carretera a la Manga, RM-12, en su lado este (colindante a viario municipal obtenido por gestión de la unidad 2 del sector 1-ámbito Cabo Palos, SCP1.2, AD 28-03-2003)

Manzanas, viario y SSGG	Calificación	Superficie m ²
manzana este	AT1 con 0,6029m ² /m ² - EG comercial con 0,8224 m ² /m ² - ST	16.186,41
manzana oeste	AP (espacio libre)	5.180,24
Viario	-	7.792,96
SSGG adscritos	SGEL (espacio libre)	1.030,93
TOTAL		30.190,54
Edificabilidad del ámbito 10.557,27 m ² /m ²		

Lo recogido en plano inf 04 y 05 se ajusta al planeamiento vigente

Criterios de valoración, cesión a la administración (10%), contraprestación a propietarios de suelo de SSGG adscritos.

Considerando el coeficiente de homogenización entre normas, igual a 1, tal y como se justifica en informes anteriores, de la edificabilidad de la unidad, 10.557,27 m²/m²,

resulta patrimonializable el 90%, y el 10% restante, es de cesión obligatoria a este Ayuntamiento, 1.055,727 m²/m².

Valor de la unidad de aprovechamiento en el ámbito

Respecto a la porción de suelo (m²) que corresponde al Ayuntamiento por la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento de la unidad (1.055,727 m²/m²), se proponen dos posibilidades. O sustituir el valor del aprovechamiento por locales o proponen su adquisición.

Tanto en un caso como en el otro, es preciso valorar dicho aprovechamiento partiendo del valor unitario de la unidad de aprovechamiento en el ámbito.

El valor unitario estimado se cifra en 302,77 €/m². Es valor razonable a estos efectos (y ya informado anteriormente en fecha 04-05-2020 y otras).

Valor del aprovechamiento de cesión obligatoria a la administración

De lo anterior resulta, un valor final del aprovechamiento que corresponde a la administración igual a 319.642,46€. (pág. 53 de CSV [REDACTED] - <http://urbanismo.cartagena.es/validador>, memoria del proyecto de parcelación).

En cuanto al aprovechamiento de cesión a la administración, como opción segunda, se propone la adquisición del mismo, según dicho valor (319.642,46€), a razón de 302,77 €/m² (unitario conforme a los informes mencionados de 04-05-2020 y otros).

Como opción primera, propone sustituirlo por locales existentes en el ámbito: 13 en la planta primera de la fase 1, 2 en la planta baja de la fase 1 y 9 en la planta baja de la fase 2 (pág. 54 de CSV [REDACTED]).

Valor unitario de local existente.

Para el caso de, sustituir el valor del aprovechamiento anterior (de cesión a la administración), por locales que sean equivalentes, lo equipara a una superficie construida de 448,571m²t, lo que suponen 24 locales y 2.472,37 € conforme a lo expuesto en memoria en pág. 54, y a razón de 712,58 €/m²t.

El valor anterior resulta de depreciar el estimado como unitario de local existente en €/m²t, con antigüedad de 28 años.

En relación a este aspecto se precisa que, aunque el método utilizado se entiende adecuado no resulta justificada la depreciación que le resulta.

No es adecuado el coeficiente de depreciación utilizado, conforme a los criterios incluidos, pues considera la vida útil de uso comercial igual al del uso residencial (100 años) cuando según tablas corresponde a 50 años.

Por tanto, el coeficiente de depreciación es de 0,56 (a los efectos de su aplicación en anexo II). (pág. 39, 41 y 42 de CSV [REDACTED]).

En aplicación de lo anterior, el valor unitario de m²t, se deber corregir conforme a la depreciación que le corresponde.

Del mismo modo, se corregirá la equivalencia que resulte entre el valor del aprovechamiento de cesión y nº de locales (pág. 54 de la memoria mencionada y tabla, pág. 13 del CSV [REDACTED] verificable en <http://urbanismo.cartagena.es/validador>), únicamente en el caso que se posibilite dicha opción.

Valor del aprovechamiento que corresponden a los propietarios de sistemas generales y sustitución según dos opciones (sustitución por locales o compensación económica).

Del mismo modo anterior, se corregirá en la propuesta que se hace al propietario de sistema general (finca inicial 3) en el caso que proceda la misma.

A los propietarios de la finca inicial 4, se compensa económicamente su derecho (capítulo 4.2) conforme al valor unitario mencionado anteriormente y ya informado (302,77 €/m²)

Lo anterior no supone pronunciamiento alguno sobre la procedencia o no, de la sustitución de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento por locales o propuesta de adquisición, ni de las propuestas realizadas para sustitución del derecho que corresponde a propietarios del ámbito, por locales o en metálico, por entender que se trata de asunto que excede las competencias de estos servicios técnicos, tal y como se ha indicado en informes previos.

Fincas iniciales.

Las fincas iniciales de la reparcelación se describen en plano inf-07, que recoge superficies actualizadas según reciente medición y relacionan con n° de registro.

En base a lo anterior, las fincas y superficies que entran en la reparcelación son:

- 16.714,18 m² que corresponden con la totalidad de la registral 4.570 (inicial n°1), donde se ubica el centro comercial La Dunas, y supone una cuota de participación del 96,59 % en la gestión.
- 12.445,43 m² que corresponden con parte de registral 31.539 (inicial n°2), suelo demanial, propiedad del ayuntamiento, que no dispone de derecho en la gestión (cuota de participación). (Se tratan de datos acordados con los que constan en esta administración)
- 109,50 m² que corresponden con parte de registral 41.109 (inicial n°3), y supone una cuota de participación del 0,36 % en la gestión.
- 921,43 m² que corresponden con parte de registral 8.119 (inicial n°4), y supone una cuota de participación del 3,05% en la gestión (a 1,53% para cada titular).

n° finca inicial	sup. en la UA (m ²)	f. registral	derecho - cuota gastos	%	aprov. patrimonializa a su prop. (90% del total)
1	16.714,18	4.570,00		96,59	86,93
2	12.445,43	31.539,00		0,00	0,00
3	109,50	41.109,00		0,36	0,33
4	921,43	8.119,00		3,05	2,75
Total	30.190,54			100	90,00

(en plano inf-07- CSV [REDACTED] y tabla, pág. 11 del CSV [REDACTED] verificable en <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

Parcelas resultantes.

Las parcelas resultantes de la reparcelación se describen en plano inf-05, y cedulas con los siguientes datos:

Parcela resultante	Superficie m ²	Índice	Edificabilid.	
AT1 con 0,6029 m ² /m ² - EG comercial con 0,8224 m ² /m ² - ST	16.186,41		10.557,27	
	At1	12.390,96	0,60290	7.471,63
	EG	3.751,95	0,82240	3.085,64
	ST	43,50	0,00	
AP (espacio libre)		5.180,24		
-		7.792,96		
SGEL (espacio libre)		1.030,93		
Total	30.190,54		10.557,27	

Se tratan de datos acordados al planeamiento vigente.

De la finca municipal, inicial n° 2, proceden los 5.180,24 m² que corresponden con la resultante de espacio libre, AP, y quedan 7.265,19 m².

Por otro lado, la finca inicial n° 1, se regulariza conforme a planeamiento vigente y resulta finca resultante de 16.186,41 m².

Por tanto, 527,77 m² de la inicial 1 (donde se ubica la construcción), se incorpora junto con los 7.265,19 m² de la inicial 2, como finca resultante de viario de 7.792,96 m² de cabida (pág.61 de la memoria con CSV [REDACTED])

Construcción existente.

En la finca 1, consta construcción descrita Anexo n°7.- estado edificaciones existentes y cumplimiento de ordenanzas y que se completa con los datos incluidos en las cedulas urbanísticas de las parcelas resultantes de la gestión.

El anexo define lo existente aportando datos relativos a los parámetros urbanísticos de la norma que corresponde por su ubicación en la parcela resultante At1-EG-ST, de 16.186,41 m2.

Consta informe de los SSTT de Planeamiento de 03-06-2021, donde relacionan una serie de errores a corregir, concluyendo que en todo caso, se trataría de una situación de "fuera de norma".

El planos del anexo 7 elaborado por el técnico redactor del proyecto de reparcelación, identifica los locales terminados en base a el estado y uso actual (CSV [REDACTED])

A la vista de lo descrito para el ajuste de la construcción en la resultante At1-EG-ST, es necesaria la regularización conforme a planeamiento (plano A-7.6 del CSV [REDACTED] y pág.61 del CSV [REDACTED] el uso de la misma no es radicalmente incompatible a la norma At1, EG, ST, que le es de aplicación, y a estos SSTT no les consta que esté declarada su demolición. El proyecto mantiene la adjudicación de la construcción existente a los propietarios primitivos.

De la adjudicación anterior, se exceptúan aquellos locales a los que le afecta la propuesta de sustitución, en locales, del suelo que corresponde al 10% de cesión a la administración y la sustitución del aprovechamiento que le corresponde a los titulares de las fincas exteriores a la unidad que no han aceptado pago en metálico, finca inicial 3 (pág. 52 del CSV [REDACTED] por locales.

Cuenta de Liquidación Provisional

Lo anterior, se refleja en la cuenta de liquidación provisional del proyecto, al quedar en el capítulo de indemnizaciones de los gastos de urbanización, *"incorpora la valoración de dichos locales para indemnizar a los propietarios que los ceden por la transmisión de los mismos"* (pag. 58 de la memoria).

Gastos de urbanización.

Respecto a los costes de obras de urbanización consta informe del servicio competente de fecha 03-06-2020, que se refiere a la misma cantidad recogida en pág. 50 de la memoria (CSV [REDACTED])

Se observa que, los honorarios técnicos han incrementado con respecto a la estimación cifrada en el programa de actuación en torno a un 24%.

Para el caso que finalmente procediera la sustitución del aprovechamiento que corresponde a cierto/s propietario/s de suelo (caso de propietarios suelo en SSGG), por locales o pago en metálico, éste se repercute a esos mismos propietarios al quedar incluido como gasto de urbanización de la unidad (capítulo de indemnizaciones) y recogido en pág. 58 de la memoria (CSV [REDACTED])

El gasto de urbanización incluido en el proyecto se incrementa respecto a lo estimado en el programa de actuación de la unidad.

Es cuanto estos Servicios Técnicos pueden informar."

b) En cuánto afecta a los aspectos Jurídicos del Proyecto, nos remitimos a nuestros anteriores informes obrantes en el expediente de 24/04/2020, 25/05/2020, 9/12/2020, 3/02/2021 y 13/04/2021, por no incluir el nuevo documento modificaciones respecto de los anteriores afectantes a los aspectos jurídicos del mismo.

No obstante, en el documento refundido a que nos referiremos a continuación, se deberá unificar en un solo bloque la descripción de fincas iniciales y finales contenidas separadamente en los epígrafes 2.3 y 4.4 de la Memoria y Anexo 9, con sujeción a lo establecido en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias sobre ejecución de la Ley Hipotecaria e inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) Habida cuenta que a tenor de los informes técnicos transcritos, el Proyecto de Reparcelación de Mayo de 2021 debe ser rectificado en los puntos a que se refieren los mismos, será la Junta de Gobierno Local quién determine si el urbanizador ha de

introducir dichas correcciones antes de la aprobación inicial del Proyecto o si, por el contrario, se procede a la aprobación del documento condicionado a que, antes de la notificación personal e información pública del Proyecto, se presente un nuevo texto refundido que contenga las señaladas correcciones.

Para el supuesto de que se opte por esta última solución, se propone la adopción en los términos que siguen.

En virtud de las atribuciones que corresponden a la Sra. Alcaldesa-Presidenta en cuanto titular del Área de Gobierno de Alcaldía y Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, en materia de urbanismo, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2019, en orden a la formulación de propuestas a la Junta de Gobierno Local en asuntos de dicha Área cuya resolución corresponde al mencionado órgano colegiado, propongo la asunción de la presente propuesta de acuerdo para su resolución en los términos siguientes:

1º.- Aprobar inicialmente la adecuación del Programa de Actuación de la U.A 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, de fecha 7 de septiembre de 2020, presentado por la sociedad CERTAIN, S.L.

2º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, presentado en fecha 11 de mayo de 2021, por la sociedad CERTAIN, S.L., condicionado a la presentación de un documento refundido que incorpore las correcciones a que se refieren los informes que forman parte del expositivo del presente acuerdo, con carácter previo a la información pública del Proyecto y notificación a los interesados.

3º.- Cumplimentado lo anterior, someter ambos documentos al trámite de información pública durante UN MES, mediante anuncio inserto en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose personalmente a los titulares de bienes y derechos que consten en el proyecto.”

Por ello la Sra. Alcaldesa-Presidenta, ha resuelto proponer a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que corresponden a esta, conforme al art. 127-1ºD, de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar inicialmente la adecuación del Programa de Actuación de la U.A 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, de fecha 7 de septiembre de 2020, presentado por la sociedad CERTAIN, S.L.

2º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 4 del Sector CP2 de Cabo de Palos, presentado en fecha 11 de mayo de 2021, por la sociedad CERTAIN, S.L., condicionado a la presentación de un documento refundido que incorpore las correcciones a que se refieren los informes que forman parte del expositivo del presente acuerdo, con carácter previo a la información pública del Proyecto y notificación a los interesados.

3º.- Cumplimentado lo anterior, someter ambos documentos al trámite de información pública durante UN MES, mediante anuncio inserto en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose personalmente a los titulares de bienes y derechos que consten en el proyecto.”

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 lo indicado en los informes emitidos el 7 de junio de 2021 por el Letrado Director de la Asesoría Jurídica; así como por el Interventor General Municipal firmado manuscrito el 8 de junio de 2021 N.º CPURB 8/2021, ambos

incorporados en su expediente; destacando lo indicado en este último:

“...queda pendiente concretar la forma de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, bien mediante la entrega de locales comerciales, bien mediante la entrega económica por valor equivalente (319.642.46 euros); decisión que corresponde al Pleno de la corporación en virtud del art. 182.7 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial v urbanística de la Región de Murcia.

Se recuerda aquí, ..., que los ingresos percibidos por la gestión urbanística, deben destinarse a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo en virtud del art 229 de la Ley 13/2015, de 30 marzo, de ordenación territorial v urbanística de la Región de Murcia, debiendo además constituir un patrimonio separado v llevar un registro contable adecuado.”

2. ADECUACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UA2-CP2 AL CUMPLIMIENTO DEL DISPOSITIVO SEGUNDO DEL ACUERDO DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2010.

El contenido de la propuesta se encuentra en el documento electrónico firmado el día 2 de junio de 2021 por la Excm. Sra. Alcaldesa y Concejala Delegada de Área, D^ª Ana Belén Castejón Hernández, previa rúbrica de la Jefe del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística, que es del siguiente tenor literal:

“La Alcaldesa-Presidenta, en cuanto titular del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, designada en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2019, ha conocido el expediente de adecuación del proyecto de reparcelación de la UA2. CP2 al cumplimiento del dispositivo segundo del acuerdo de Junta de Gobierno Local de 26 de noviembre de 2010, en el que consta informe-propuesta de resolución del siguiente tenor:

“El Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación nº 2 del Plan Parcial CP2 de Cabo de Palos, se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29/02/2008.

En fase de información pública del proyecto, [REDACTED] actuando en nombre de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO MAR MENOR, S.L., formula alegación reclamando el derecho a materializar, en la parcela adjudicada al Ayuntamiento en concepto de 10%, el aprovechamiento que le había sido reconocido según permuta aprobada en Junta de Gobierno de 26 de julio de 1996, con motivo de la adquisición municipal de 717,06 m² de suelo, con destino a espacio libre en Llano del Beal.

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 26 de Noviembre de 2010, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación, con estimación de la alegación de Grupo Inmobiliario Mar Menor, S.L, y en su dispositivo 2º quedó condicionada: “Estimar la alegación formulada por [REDACTED] debiendo adjudicarse la parcela ajustando económicamente las pequeñas diferencias de aprovechamiento existentes.”

La parcela donde había de concretarse tales derechos es la correspondiente al 10% de aprovechamiento municipal, designada en el Proyecto de Reparcelación como parcela 5 a.

En escrito de 17/07/2020, la sociedad CONSPROCOM, S.L., hace saber al Ayuntamiento que ha adquirido la totalidad de fincas que componen la unidad de actuación nº 2 del Plan ParcialCP2, así como los derechos reconocidos a Grupo Inmobiliario Mar Menor, S.L sobre la parcela municipal en el acuerdo de 26 de Noviembre de 2010, acompañando los correspondientes títulos de propiedad.

Con fechas 7 de Julio de 2020 y 8 de Septiembre de 2020, CONSPROCOM, S.L., como propietaria única de la unidad de actuación, presenta sendos documento de adecuación del Proyecto de Reparcelación a la condición 2ª del acuerdo de Junta de Gobierno de 26 de Noviembre de 2010, que son objeto de informes técnicos y jurídico de 5 de Agosto 2020, 30 de Diciembre de 2020 y 15 de Febrero de 2021.

A tenor del contenido y reparos de los informe municipales citados, CONSPROCOM, S.L., presenta un nuevo documento de adecuación en fecha 20 de Abril de 2021 que es objeto del presente informe.

En el indicado documento se contempla la adjudicación a la mercantil del 52,60% de la parcela 5 a del Proyecto de reparcelación primitivo, por sus derechos reconocidos en el dispositivo 2º del acuerdo de 26 de Noviembre de 2010. Adjudicación que es acorde con el contenido de los informes técnicos reseñados y se informa favorablemente.

Simultáneamente, CONSPROCOM, S.L., presenta propuesta de sustitución del 47,40% restante de la parcela municipal 5 a por compensación económica a favor del Ayuntamiento, con el propósito de evitar una situación de proindivisión de la finca entre dicha sociedad y el Ayuntamiento de Cartagena.

La mencionada propuesta de sustitución a metálico y el Convenio Urbanístico acompañado a esta, ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada en fecha 27 de Mayo de 2021.

En virtud del mencionado acuerdo plenario, CONSPROCOM, S.L. viene obligado a ingresar en la Caja municipal la cantidad de 129.264,44 euros por el valor de tasación de los derechos municipales sobre el 47,40% de la parcela 5 a.

Una vez realizado el pago, CONSPROCOM, S.L., quedará como adjudicataria del 100% de la parcela 5 a del Proyecto.

En virtud de las atribuciones que corresponden a la Sra. Alcaldesa-Presidenta en cuanto titular del Área de Gobierno de Alcaldía y Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos, Patrimonio Arqueológico y Medio Ambiente, en materia de urbanismo, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2019, en orden a la formulación de propuestas a la Junta de Gobierno Local en asuntos de dicha Área cuya resolución corresponde al mencionado órgano colegiado, propongo la asunción de la presente propuesta de acuerdo para su resolución en los términos siguientes:

1.- Aprobar el documento de adecuación al Proyecto de Reparcelación de la UA2-CP2, en cumplimiento del Dispositivo Segundo del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de Noviembre de 2010, presentado en fecha 20 de Abril de 2021 por Consprocom, S.L., en lo afectante a la identificación actual de los propietarios y adjudicación del 52,60 % de la parcela 5 a en favor de Consprocom, S.L.

2.- En virtud del acuerdo plenario de 27 de Mayo de 2021 y una vez ingresada la cantidad de 129.264, 44 euros en la Caja municipal, la adjudicación de Consprocom, S.L, quedará consumada sobre el 100% de la parcela 5 a.

3.- Consprocom, S.L. presentará un Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación conteniendo la adjudicación de la parcela en los términos expuesto y la documentación integra correspondiente a dicho proyecto, en formato digital y con firma electrónica del técnico competente.”

Por ello la Sra. Alcaldesa-Presidenta, ha resuelto proponer a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que corresponden a esta, conforme al art. 127-1ºD, de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

1.- *Aprobar el documento de adecuación al Proyecto de Reparcelación de la UA2-CP2, en cumplimiento del Dispositivo Segundo del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de Noviembre de 2010, presentado en fecha 20 de Abril de 2021 por*

Consprocom, S.L., en lo afectante a la identificación actual de los propietarios y adjudicación del 52,60 % de la parcela 5 a en favor de Consprocom, S.L.

2.- En virtud del acuerdo plenario de 27 de Mayo de 2021 y una vez ingresada la cantidad de 129.264, 44 euros en la Caja municipal, la adjudicación de Consprocom, S.L, quedará consumada sobre el 100% de la parcela 5 a.

3.- Consprocom, S.L. presentará un Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación conteniendo la adjudicación de la parcela en los términos expuesto y la documentación integra correspondiente a dicho proyecto, en formato digital y con firma electrónica del técnico competente.”

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 lo indicado en los informes emitidos el 3 de junio de 2021 por el Letrado Director de la Asesoría Jurídica; y el 7 de junio de 2021 por el Interventor General Municipal N.º CPURB 7/2021; ambos incorporados en su expediente; destacando en este último lo siguiente:

“El Acuerdo que se alcance queda condicionado al ingreso efectivo del importe equivalente al aprovechamiento urbanístico, esto es, 129.264,44 euros que deberá ser contabilizado en el concepto 397 del Presupuesto de Ingresos, y cuyo documento contable debe aportarse al expediente.

Se recuerda aquí, ..., que los ingresos percibidos por la gestión urbanística, deben destinarse a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo en virtud del art 229 de la Ley 13/2015, de 30 marzo. de ordenación territorial v urbanística de la Región de Murcia. debiendo además constituir un patrimonio separado v llevar un registro contable adecuado.”

ÁREA DE GOBIERNO DE HACIENDA, NUEVAS TECNOLOGÍAS E INTERIOR

Propuesta presentada por la Concejala Delegada de Área, tramitada por el siguiente Servicio:

PATRIMONIO

3. SUBSANACIÓN DE LA DESAFECTACIÓN Y MODO DE ENAJENACIÓN DIRECTA DEL SUBSUELO DE LA ANTIGUA CALLE DE LA PÓLVORA (HOY CALLE “TROVERO ÁNGEL ROCA”) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO OBLIGATORIO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y LA POSTERIOR SUBSANACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA SUSCRITA ENTRE LAS PARTES.

El contenido de la propuesta se encuentra en el documento electrónico firmado el día 3 de junio de 2021 por la Concejala Delegada de Área, D^ª Esperanza Nieto Martínez, previa rúbrica de la Jefa de Servicio de Patrimonio, que es del siguiente tenor literal:

“Visto el expediente 1309-15-06 de la Unidad de Patrimonio sobre enajenación de una porción del subsuelo de 134,38 m² en la antigua Calle de la Pólvora (hoy Trovero Ángel Roca) aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de Abril de 2019, para unir a otras dos superficies colindantes a cada lado del vial ambas de carácter privado y formar entre las tres un aparcamiento subterráneo obligatorio (por la ausencia de espacio en superficie en el Casco Histórico de la ciudad), según

determina el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Cartagena (PEOPCH) vigente.

Considerándose por la Sra. Registradora del Registro n.º 3 competente, en su calificación negativa del 19 de Octubre de 2019 que: *“falta de un acto de desafectación de la porción transmitida.../...así como por falta de acreditación de su incorporación al Inventario como bien patrimonial...”* sobre la enajenación directa de la porción de subsuelo (suscrita en escritura pública del día 06 de Junio de 2019) a las mercantiles “SIERRA MINERA, S.A.” Y “CONSTRUCCIONES MARSAC, S.L., que lo instaban como propietarios de las parcelas colindantes en las que iban a edificar dos bloque de viviendas una a cada lado del vial (manzana M13 al este y manzana M12, al oeste) a los efectos de promover un aparcamiento obligatorio de una sola planta de sótano, en diferentes cuotas de participación.(en sus distintos porcentajes de participación) aprobada por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de Abril de 2019, resulta lo siguiente:

1.- Que a los efectos de la subsanación del acto de desafectación e incorporación al Inventario como patrimonial, se emitió informe de la Sra. Jefe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, el día 28 de Febrero de 2020, según el cual: *“que, esta finca (la porción de subsuelo) se encuentra en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico, Unidad de Actuación 1 (UO-1) del Área de Intervención CA-2, (Casco Antiguo 2) calificada como dominio publico del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico como Vialario Público de sistema local.../...En el artículo 31 del Texto de las Normas Urbanísticas Generales (NNUU), que establece que: “se permite el rebase de la alineación oficial bajo rasante y la ocupación del dominio público inmediato por motivo de la construcción de aparcamientos subterráneos cuando sea obligado por las condiciones constructivas y técnicas de la obra. En consecuencia queda desafectado con carácter general el dominio público ocupado por esta causa” (en el ámbito del Plan Especial referido) ...“En todo caso debe mantenerse el dominio público del viario en superficie y con la profundidad que se determine en el expediente con objeto de preservar la funcionalidad de la calle y el paso de infraestructuras”.*

A la vista del anterior informe, la Jefe de Patrimonio emite otro el día 2 de Marzo de 2020 sobre los datos de la finca registral 20.619 y los elementos (A y B) de la superficie total y de la segregada del subsuelo enajenado, entendiendo que procede la aplicación del artículo 31 de las NNUU generales del PEOPCH y lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R. D. 1372/1986, de 13 de Junio, en su artículo 8.4 sobre la desafectación automática de la naturaleza de los bienes, que dice: *“... No obstante, la alteración se produce automáticamente en los siguientes supuestos: a) Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios.*

Se contiene en dicho informe el procedimiento para la acordar la desafectación con la constitución en el Excmo. Ayuntamiento una Comisión de Seguimiento, para informar de lo previsto en el art. 31 del PEOPCH.: *“ En este caso en la tramitación del expediente se solicitó informe a dicha Comisión Técnica el día 8 de Junio de 2018 para la ocupación del subsuelo si las condiciones constructivas del Proyecto Técnico presentado por las mercantiles para adquirir el subsuelo justificaban la construcción del aparcamiento obligatorio. Dicho informe ya se emitió el 15 de Junio de 2018 que concluía “que se entendía justificada la ocupación del subsuelo exclusivamente de la Calle de la Pólvora y no así a la ocupación del subsuelo de la Plaza López Pinto”.*

Que considerándose entonces (a partir del informe de Planeamiento) que el subsuelo objeto de la enajenación realizada se había de calificar como bien patrimonial (punto 5 de la calificación negativa del Registro de la Propiedad) se procedió a la alteración de los datos necesarios en el Inventario de Bienes y Derechos municipal, sustituyendo la naturaleza de dominio público respecto de los 134,38 m² del subsuelo bajo rasante (en una profundidad de 5 metros lineales a contar a partir

del primer metro bajo la superficie) en bien de naturaleza patrimonial por cuanto dicha alteración de la naturaleza del subsuelo lo era según el artículo 8. 4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales “automáticamente”, (entendido como sin acto administrativo expreso de alteración)

2.- Advirtiéndose, así mismo, que el artículo 29 b) también de las NNUU generales del PEOPOCH, dispone que: “las compensaciones al Ayuntamiento por motivo de la desafectación del dominio público para la construcción de aparcamientos subterráneos se realizará en su equivalente en plazas de aparcamiento” y que tal precepto no fue el aplicado en su día, se debe justificar la no elección del mismo como contraprestación de la desafectación habida en base al artículo 31 siguiente de las NNUU referidas.

Solicitándose nuevo informe técnico de Urbanismo por tal motivo de la no compensación en plazas de aparcamiento como consecuencia de la desafectación de los 134,38 m² de subsuelo para aparcamientos se consideran los siguientes motivos que impedían de hecho la aplicación del artículo 29, b aludido en el acuerdo de 16 de Abril de 2019 citado y en la escritura de compraventa suscrita entre las partes el día 6 de Junio siguiente, la cual hay que subsanar para obtener la inscripción del negocio de la compra venta en el Registro de la Propiedad n.º 3 y que son las siguientes:

a.- Las dimensiones de los dos solares privados situados a ambos lados de la C/ de la Pólvara, que van a edificarse, prácticamente impiden la implantación de un uso de aparcamiento en el sótano de manera individualizada para cada uno de ellos.

b.- La aparición de restos arqueológicos en los solares, a una profundidad determinada solo permite la ejecución de una planta de sótano para conservar dichos restos.

c.- Aún contando con la superficie desafectada de 134,38 m² salen 17 plazas de aparcamiento totales, que no alcanzan a cumplimentar la dotación de una plaza por vivienda, ya que las obras proyectadas suponen un total de 24 viviendas, aunque mejora la situación inicial en la que no se podía cumplir con dicha dotación.

d.- Con las anteriores premisas era inviable para el fin pretendido por el PEOPOCH, la compensación al Ayuntamiento por la desafectación del subsuelo se realizara en plazas de aparcamiento, ya que ello supone una reducción de la dotación de plazas de aparcamiento obligatorias por la construcción de viviendas.

e.- Así mismo el escaso número de plazas que pueden corresponder al Ayuntamiento no permite la obtención de un número de plazas municipales suficientes que pudieran ser destinadas a aparcamiento público rotatorio.

A los motivos anteriores habría añadir que el lugar de emplazamiento de las plazas de aparcamiento bajo un vial muy estrecho en el Casco Histórico, razones todas ellas que motivaron que la desafectación y enajenación directa del subsuelo se hiciera por precio en metálico según valoración del informe técnico de la Jefe Técnico de Servicio de Gestión Urbanística (32.732,20 €, más los impuestos que correspondan) sobre cuya cuantía ambas mercantiles “SIERRA MINERA, S.A.” Y “MARSAC CONSTRUCCIONES, S.L.” en sus respectivos porcentajes de participación, manifestaron estar conformes.

Y en virtud del Decreto de Alcaldía de Creación de Áreas de Gobierno de 19 de junio de 2019 (corrección de errores de 4 y de 11 de julio de 2019) y los Acuerdos de Junta de Gobierno Local de Delegación de Competencias de 5 de julio de 2019, en materia de Patrimonio, así como lo dispuesto en la normativa de

Régimen Local, establecido en la Ley 7/1985, de 2 de Abril de Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de Modernización de los Gobiernos Locales, lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, de 13 de Junio; lo contenido en el artículo 137, 4, e) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 33/2003, de 3 de Noviembre, (de aplicación supletoria), las competencias contenidas para los distintos Órganos municipales, en la Disposición adicional segunda, 11 de la Ley 8/2017, de 9 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, las Normas Urbanísticas generales del PEOCH y legislación concordante, por la presente, a la Junta de Gobierno Local, SE PROPONE:

PRIMERO: Adoptar acuerdo expreso de desafectación y alteración de la naturaleza jurídica de la porción de subsuelo de 134.38 metros cuadrados bajo la superficie de la Calle de la Pólvara ((hoy Trovero Ángel Roca) en una profundidad de 5 metros lineales a contar a partir del primer metro bajo la superficie y que dicha porción de subsuelo se mantenga inscrita en el Inventario de Bienes y Derechos como bien patrimonial (alterado de hecho desde 5 de Marzo de 2020).

SEGUNDO: Aprobar que por los motivos que se señalan en los apartados del punto 2.- a), b), c), d) y e), no procedía la compensación de la desafectación del subsuelo en plazas de aparcamiento, por no existir razones de interés general que justificaran la conveniencia de las mismas para el Excmo. Ayuntamiento, y ratificar la enajenación directa como colindantes prevista en el artículo 137, 4, e) de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (de aplicación supletoria) efectuada por el precio determinado de 32.732,20 €, más los impuestos que correspondan.”

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 lo indicado en los informes emitidos el 7 de junio de 2021 por el Letrado Director de la Asesoría Jurídica y por el Interventor General Municipal N.º CPPA 5/2021, ambos incorporados en su expediente, destacando en este último lo siguiente:

“El Acuerdo que se alcance queda condicionado al ingreso efectivo del importe de la enajenación, esto es, 32.732,20 euros que deberá ser contabilizado en el concepto 609 del Presupuesto de Ingresos, y cuyo documento contable debe aportarse al expediente. El Sr. Interventor hace constar durante el debate de la propuesta, que dicha cantidad ya ha sido ingresada.

Se recuerda aquí, a los efectos del destino del dinero que se ingrese (ya ingresado), que los ingresos percibidos por la enajenación de bienes patrimoniales no pueden destinarse a la financiación de gastos corrientes, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.”

Y no habiendo otros asuntos que tratar, la Presidencia levanta la sesión a la hora indicada al principio.

Así resulta del Acta número 79, de la sesión de carácter extraordinario de la Junta de Gobierno Local 16.21, celebrada el 10 de junio de 2021, que fue aprobada en la sesión del día 11 de junio de 2021.