

SERVICIO JURIDICO ADTVO. DE GESTION URBANISTICA
Departamento Administrativo de Gestión
0. Informes de Gestión - GEIN

Expediente: GEIN 2017/000003
Asunto: Propuesta J.G.L.Ejecución Convenio Rambla
Interesado:
Emplazamiento: RAMBLA,

PROPUESTA QUE FORMULA LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA REPRESENTACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR RAMBLA, DE CARTAGENA PARQUE S.A. Y EMASA EMPRESA CONSTRUCTORA S.A. PARA QUE SE DECLARE LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL RAMBLA Y DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE DICHAS MERCANTILES Y EL AYUNTAMIENTO Y LA REDACCIÓN DE UN NUEVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A la Junta de Gobierno Local

La Alcaldesa-Presidenta, en cuanto titular del Área de Gobierno de Territorio, Proyectos Estratégicos, Ciudad Inteligente y Vivienda, designada en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de octubre de 2018, ha conocido del expediente sobre vigencia del Plan Parcial Rambla, Convenio que lo desarrolla y redacción de un nuevo Proyecto de Urbanización.

De dicho expediente resulta:

PRIMERO. - Por la representación de la Junta de Compensación del Polígono 1 del Plan Parcial Sector Rambla, de Cartagena Parque S.A. y EMASA Empresa Constructora S.A. se han presentado escritos por los que solicita se declare la vigencia del Plan Parcial Rambla, la vigencia del convenio suscrito entre dichas mercantiles y el Ayuntamiento, y la redacción de un nuevo Proyecto de Urbanización.

SEGUNDO. - En relación con los escritos presentados, por el jefe del Área de Urbanismo se ha emitido informe que textualmente dice:

En relación con los escritos presentados por la representación de la Junta de Compensación del Polígono 1 del Plan Parcial Sector Rambla, de Cartagena Parque S.A. y EMASA Empresa Constructora S.A. por los que solicita se declare la vigencia del Plan Parcial Rambla, la vigencia del convenio suscrito entre dichas mercantiles y el Ayuntamiento, y la redacción de un nuevo Proyecto de Urbanización, el Letrado que suscribe tiene a bien informar:

PRIMERO.- En sesión celebrada por el Excmo. ayuntamiento pleno el día 13 de Abril de 1989 (BORM 12 de Mayo de 1989) se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Rambla que contiene la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su delimitación, contemplando la ejecución de un vial central que atraviesa la totalidad del Sector, partiendo del puente de la Calle Soldado Rosique hasta su enlace con la carretera de Tentegorra. Dadas las peculiaridades del sector y su grado de consolidación contempla su desarrollo y ejecución mediante la gestión de tres Polígonos

de Actuación, sin perjuicio de que la ejecución del vial central sea por cuenta del Ayuntamiento dado su carácter de sistema general de facto y que el Proyecto de Urbanización que abarque los tres polígonos sea redactado por el Ayuntamiento habida cuenta de su interconexión a través del vial central.

SEGUNDO.-Por D. Tomás Olivo López, en representación de las mercantiles CARTAGENA PARQUE Y EMASA se presentó una propuesta de adquisición del aprovechamiento urbanístico que le correspondía al Ayuntamiento, ofreciendo como contraprestación la ejecución del vial central que atraviesa el sector, la construcción de un aparcamiento público y una subvención de ciento cincuenta millones pesetas para la ejecución del denominado Parque de la Rambla.

Como consecuencia de dicha propuesta, y previos los informes y trámites oportunos, en sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 27 de Julio de 1.989 se adoptó el acuerdo de suscribir un convenio urbanístico con las referidas mercantiles cuyo contenido se concreta en.

-OBLIGACIONES DE CARTAGENA PARQUE:

- Ejecución del vial que atraviesa el sector con la forma y características que define el apartado 6.3.1 del Plan Parcial, que atraviesa el Sector desde el puente existente en Calle Soldado Rosique hasta su enlace con la carretera de Tentegorra, en la forma y con las calidades e infraestructuras que defina el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del Plan Parcial del Sector Rambla, y cuyo presupuesto asciende a ciento ochenta y tres millones de pesetas.

- Construcción de un aparcamiento de uso público de una superficie de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), con una capacidad mínima para mil (1.000) vehículos, que se localizará en los terrenos destinados a Parque de la Rambla, con la conservación y mantenimiento a su costa durante un plazo de diez años y por importe de setenta millones.

- Ejecución de las obras de urbanización del denominado Parque de la Rambla por las referidas empresas, que subvencionaran la construcción por un importe máximo de ciento cincuenta millones de pesetas.

- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO: En contraprestación a las obras realizadas, el Ayuntamiento entregaba a Cartagena Parque S.A. lo siguiente:

- El 10% de aprovechamiento medio del Sector, que representa una edificabilidad de 23.416 metros cuadrados.

- La edificabilidad que le corresponda como propietario de 33.000 metros cuadrados adscritos al Sector (esto es parte de los terrenos que corresponden al Campo de Fútbol y Parque colindante, denominado Antonio Vallejo). Con una edificabilidad de 11.552 metros cuadrados

- Los sobrantes de excesos de aprovechamiento que le sean adjudicados al Ayuntamiento en la gestión del sector (36.000 metros cuadrados aproximadamente).

TERCERO.-Contra el acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 1.989, por parte de propietarios del sector se interpuso recurso contencioso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, que fue resuelto mediante sentencia de fecha 28 de Septiembre de 1.992, por la que se estimaba en parte el recurso pero solo en la medida que afectase a los 5000 metros cuadrados de sistema general que el Plan Parcial había clasificado como urbanizable, manteniendo en vigor el resto de determinaciones del convenio. En la práctica, mantenía en vigor la totalidad de las determinaciones del convenio, pues ninguna de sus determinaciones afectaba a los referidos 5000 metros cuadrados.

En dicha sentencia, con respecto a los costes de ejecución del vial central, en su fundamento jurídico sexto se indicaba: "Por lo que respecta a que el Ayuntamiento haya

asumido en el convenio referido los costes del vial central, hay que señalar, en primer lugar, que con ello no se recoge más que una determinación del Plan Parcial Rambla, que establece para el mismo un coste de 183.000.000 de pesetas, incrementado en un 12/100 por dos años (apartado 1.2.2 página 4, página 81 y página 228 del estudio económico y financiero), para compensar las enajenaciones de las viviendas existentes, así como para hacer viable la ejecución de un polígono independientemente de los demás (certificación emitida por el Ayuntamiento). Ello significa, de conformidad con el informe técnico del Arquitecto Municipal aludido por la certificación remitida por el Ayuntamiento, que dicho Vial, aunque no lo señale expresamente ni el Plan General, ni el Plan Parcial; está concebido como un sistema general de comunicaciones. Ello es lógico porque atraviesa toda la ciudad desde el puente existente en la calle Soldado Rosique hasta la carretera de Tentegorra.”

CUARTO. - En desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, se aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización de todo el Sector, redactado por los Servicios Técnicos Municipales que incluía la ejecución del vial central, así como la urbanización de los tres polígonos de actuación delimitados.

Cartagena Parque S.A. comenzó la gestión urbanística del Sector mediante la constitución de las Juntas de Compensación de los Polígonos 1 y 3, culminó la gestión urbanística del Polígono 3, que es el correspondiente al Hipermercado y Palacio de Deportes, cuyo Proyecto de Compensación fue aprobado por el Ayuntamiento y ejecutó la práctica totalidad de la urbanización de este polígono, con las salvedades que se indicaran más adelante, aunque las obras no llegaron a recibirse formalmente por el Ayuntamiento. De forma simultánea, Cartagena Parque empezó la ejecución del vial central previsto en el Convenio, todavía se pueden observar parte de las obras ejecutadas, pero estas fueron paralizadas por dos motivos:

1.-A pesar de que el Ayuntamiento había tramitado un expediente para la ocupación de los sistemas generales, uno de los propietarios del terreno previsto para vial puso un interdicto de obra nueva y lo ganó en el correspondiente procedimiento judicial. El Ayuntamiento hizo varios intentos para ocupar dichos terrenos pero nunca llegaron a culminar con éxito.

2.-La cartografía utilizada para la redacción del Proyecto de Urbanización no estaba bien y la obra ejecutada fuera del Polígono 3 no se ajustaba en parte al Plan Parcial. Se hacía necesario un nuevo Proyecto de Urbanización, que debía redactar el Ayuntamiento, para subsanar y adaptarlo a la cartografía real y esto nunca se hizo.

Como consecuencia de lo anterior se paralizaron las obras del vial central y desde entonces no ha vuelto a ejecutar actuación alguna en el Sector. No obstante, se ha intentado mantener en vigor las Juntas de Compensación de los Polígonos 1 y 3.

QUINTO.-En la Revisión del Plan General se intentó dar una solución distinta al Sector Rambla unificando en un solo Polígono la gestión del sector e incorporando parte de terrenos del Parque que en el plan de 1987 quedaban fuera del Sector. Ello motivó que Cartagena Parque S.A. considerase que los derechos que le otorgaba el convenio se vulneraban con el nuevo planeamiento al reducirle aprovechamiento e interpuso recurso contencioso-administrativo contra la aprobación de la Revisión del Plan General con el resultado que todos conocemos: el Plan General fue declarado nulo de pleno derecho por sentencias del Tribunal Supremo por una de las alegaciones que formulaba en su demanda, la CARM había introducido modificaciones sustanciales y no se habían sometido a información pública.

De forma simultánea se formularon reclamaciones patrimoniales contra el Ayuntamiento por importe de cincuenta y seis millones de euros, como consecuencia de los perjuicios que ocasionaba la pérdida de edificabilidad en la Revisión del Plan General. Dichas reclamaciones decayeron como consecuencia de las sentencias del Tribunal Supremo que declararon nula de pleno derecho dicha Revisión del Plan General.

SEXTO.-Con respecto a lo solicitado en los escritos presentados se han emitido los siguientes informes:

-Informe del Servicio Jurídico de Planeamiento Urbanístico, que textualmente dice:

La declaración de nulidad de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 29 de diciembre de 2011 que aprobó definitivamente la Revisión de PGMOU de Cartagena, confirmado por la Sala de lo contencioso administrativo, sección quinta del Tribunal Supremo de fecha 15 de junio de 2016, determina que recupera vigencia el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en fecha 9 de abril de 1987 y su Texto Refundido de 28 de abril de 1995, cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el BORM de 10 de junio de 1998. Con la declaración de nulidad de la Revisión del PGMOU de Cartagena, permanece la vigencia del PGOU de 1987 y el resto del planeamiento de desarrollo, en este caso el PLAN PARCIAL SECTOR RAMBLA. A estos efectos, no corresponde al Ayuntamiento de Cartagena realizar actuación administrativa alguna, al proceder las resoluciones declaradas nulas de los órganos de la consejería competente en materia de urbanismo.

-Informe del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística, que textualmente dice:

En relación a escritos presentados por D. Luis Felipe Fernández de Simón Bermejo, en representación de Junta de Compensación del Polígono I del sector Rambla, Cartagena Parque, S.A. y Emasa Empresa Constructora, S.A., bajo el enunciado "Ejecución del planeamiento vigente. Cumplimiento del Convenio Urbanístico celebrado entre el ayuntamiento de Cartagena y la entidad Cartagena Parque, S.A. en 1989", y en cuanto atañe en concreto a la situación del Convenio Urbanístico, debo informar:

PRIMERO: CONTENIDO DEL CONVENIO

1.- El Convenio en cuestión está fechado en 7 de Agosto de 1989 y se suscribe en virtud de acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en 27 de julio de ese mismo año, entre Cartagena Parque, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

2.- El objeto del Convenio según el expositivo 5 es que Cartagena Parque adquiera "...los derechos de edificabilidad que le corresponden al Ayuntamiento en el referido Sector (Plan Parcial Rambla), ofreciendo como contraprestación la ejecución a costa de dicha Mercantil del vial e infraestructuras que lo atraviesa, la construcción y posterior mantenimiento durante diez años de un aparcamiento público y la ejecución del Parque de la Rambla con una subvención de ciento cincuenta millones de pesetas..."

3.- Se estima en el Convenio que el coste que asumirá Cartagena Parque en esta actuación, será:

- Ejecución de obras de construcción del vial así como las infraestructuras generales: Ciento ochenta y tres millones de pesetas, según presupuesto.*
- Construcción y mantenimiento y conservación de aparcamiento público por un máximo de 10 años: Valor máximo de setenta millones de pesetas.*
- Urbanización del Parque de la Rambla: Subvención hasta un máximo de ciento cincuenta millones de pesetas.*

4.- La contraprestación municipal por la ejecución de las obras descritas y mantenimiento por diez años del aparcamiento es la siguiente:

- Derechos de edificabilidad que correspondan al Ayuntamiento como consecuencia de la cesión del 10% de aprovechamiento medio del sector.*
- Derechos de edificabilidad que le correspondan como propietario de una superficie de treinta y tres mil metros cuadrados de Sistemas Generales adscritos al Sector Rambla.*
- Sobrantes de exceso de aprovechamiento que se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo y que se encuentren incluidos en dicho Sector.*

En el Convenio no se contiene cuantificación económica alguna por estos derechos, si bien hay que dar por supuesta la equivalencia de valor entre una y otra contraprestación.

5.- En el Convenio no se fija una duración máxima y vigencia. Si se habla de garantías y régimen de incumplimiento.

SEGUNDO: PETICION DE CARTAGENA PARQUE, S.A.

En el punto 3) de su escrito, Cartagena Parque solicita que “ Declare el derecho de las entidades que represento a proseguir la gestión y ejecución de dicho planeamiento parcial por cumplimiento exacto de las previsiones del convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Cartagena y la entidad Cartagena Parque, S.A.”

TERCERO: SITUACION ACTUAL DEL CONVENIO Y ACTUACIONES FUTURAS

Los compromisos adquiridos por las partes, a esta fecha, se han cumplido solo en parte por la problemática en la ejecución que consta en el expediente; de modo que restando prestaciones recíprocas por cumplir, no existiendo plazo fijado para el cumplimiento global y no habiendo sido denunciado por ninguna de las partes, hay que entender que permanece vigente.

Es de advertir, no obstante, que la entrada en vigor de la Ley 40/2015 de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, resulta relevante y afecta a las determinaciones de este Convenio.

La Ley 40/2015, que entró en vigor el día 1 de Octubre de 2016, contiene una regulación pormenorizada de los Convenios, en cuanto acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común. (artículos 47-1 y 47-2 c).

Aún siendo muy posterior en el tiempo al Convenio que nos ocupa, la regulación que contiene esta Ley, es de aplicación a este Convenio, por disponerlo así su Disposición Adicional Octava, existiendo la obligación de adaptarlos en los términos y plazos contemplados en dicha Disposición Adicional.

El plazo para adaptar los Convenios se ha fijado en el de tres años a partir de la entrada en vigor de la Ley, es decir, antes del 1 de Octubre de 2019.

La adaptación de los Convenios a esta Ley comprende todas las determinaciones y requisitos que se regulan en los artículos 47 a 54 de la Ley 40/2015 y en especial en orden al contenido de los mismos, detallado en el artículo 49.

Hace especial énfasis la Ley 40/2015 en aquellos Convenios que deban adaptarse por carecer de plazo de vigencia, como es el caso, que lo serán de manera automática por cuatro años a la entrada en vigor de la Ley. Entendemos que el automatismo juega a falta de adaptación a 1 de Octubre de 2019.

En definitiva, salvo superior criterio, es parecer de la informante que, el Convenio con Cartagena Parque, S.A. siguen en vigor. Ahora bien, salvo que se prevea y sea posible que antes del 1 de Octubre pueda darse el escenario de que las obligaciones de las partes estén completamente cumplidas, es necesaria su adaptación a la legislación vigente, abriendo para ello un plazo de negociaciones entre las partes. Para el caso de que antes del 1 de Octubre de 2019 estas negociaciones no hubieran dado fruto y se haya firmado el Convenio adaptado, el Convenio de 1989 permanecería en vigor hasta el 1 de Octubre de 2020, venciendo en esa fecha.

-Informe del Servicio de Obras de Urbanización, que textualmente dice:

“En relación con nuestro expediente OUPU 1989/000009, de tramitación del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Sector Rambla, en Cartagena, seguido a instancias del Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena, y en vista del escrito emitido por el Jefe del servicio jurídico de gestión urbanística, en el que se solicita que se adopten las resoluciones necesarias relativas a la petición contenida en el punto 2 del solicito de los escritos presentados por Cartagena Parque S.A. dentro de la documentación obrante en el expediente relativo a la situación del Plan Parcial Rambla, se emite el siguiente INFORME TECNICO:

Vista la documentación que obra en el expediente de tramitación del proyecto de urbanización, parece claro el hecho de que el vial principal que establece el Proyecto de urbanización no coincide con el vial principal previsto en el Plan Parcial, ésta disparidad de trazado se produce sobre todo en el ámbito de los Polígonos 1 y 2 del Plan Parcial, y en mucha menor medida en el Polígono 3, por lo que para poder corregir esta discrepancia, entendemos que habría que redactar un nuevo proyecto de urbanización sobre el volcado de la cartografía digital actualizada del planeamiento en vigor.

Al mismo tiempo, y teniendo en cuenta que las obras de urbanización del Polígono 3 se encuentran en avanzado estado de ejecución, y siendo las diferencias, en este polígono 3, entre el vial principal ejecutado y el vial principal previsto por la ordenación aprobada, prácticamente inapreciables aparentemente como ya se ha indicado en los distintos informes que obran en el expediente, se podría considerar la finalización de las obras de dicho polígono 3, según el proyecto de urbanización aprobado, y en todo caso adaptándolas al mismo y a la Normativa vigente, en particular respecto al Reglamento electrotécnico para baja tensión y de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Por tanto, y en base a lo expuesto en el párrafo anterior, se procede a informar de la situación a día de hoy de las obras de urbanización del citado Polígono 3, indicando someramente las obras necesarias para poder completar la urbanización de dicho polígono, así como las principales deficiencias a subsanar para poder concluir las mismas, sin perjuicio de otras consideraciones que se puedan hacer al respecto.

Se quiere dejar constancia de que la inspección realizada a las obras del Polígono III lo es de forma general, sin entrar en cuantificación, mediciones ni valoraciones económicas, rasantes, ensayos, calidades de materiales, prueba, etc. sino desde un punto de vista de apreciación global de las mismas, de esta forma pasamos a detallar por capítulos dicha apreciación:

*- **Red viaria***

El Vial principal se encuentra ejecutado en su totalidad, aunque existen algunas discrepancias respecto al vial proyectado que se han de subsanar, como la ejecución de una batería de aparcamientos en paralelo en el lado norte del vial (junto al centro comercial Erosqui) y las ejecución de algunas orejetas que no coinciden con las proyectadas.

Faltan por ejecutar las calles C, F, E1, S y el anillo norte de la Glorieta partida.

Existen discrepancias con el proyecto al respecto de anchuras de viales y de aceras debido a los accesos ejecutados para el parking adosado al Centro Comercial Eroski.

La acera oeste del sector (la correspondiente a la carretera de Tentegorra) se ha modificado recientemente, debido a las obras promovidas por Mancomunidad de Canales del Taibilla en la Carretera de Tentegorra.

En la calle R no están ejecutados los aparcamientos según proyecto de urbanización. Respecto al aglomerado de los viales, éste se encuentra fisurado en un porcentaje importante, aunque no se aprecian hundimientos de calzada.

Se quiere hacer constar que existe una franja de unos 4 metros de anchura aproximadamente de acera (la acera situada al sur del sector dando a la Calle Peroniño) ocupada por el Colegio CEIP Atalaya. (en dicha acera no están ejecutados los aparcamientos previstos en proyecto)

-Pavimentos y arquetas

Existen baldosas rotas y en mal estado, así como hundimientos puntuales de acera que se tendrán que reparar. Pero en general, los pavimentos se encuentran en un estado acorde con los años que se encuentran ejecutados.

Tapas y arquetas en mal estado, algunas se encuentran hormigonadas y con tapas cuyas leyendas no corresponden en general con las conducciones de dichas canalizaciones.

- Red eléctricas

Se deberá de adecuar el proyecto de instalaciones eléctricas (Baja tensión, media tensión, centros de transformación y alumbrado público) a la nueva Normativa vigente (Reglamento electrotécnico para baja tensión y de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior).

Las redes de media tensión y centro de transformación, deberán disponer de la conformidad de la Compañía suministradora de energía eléctrica y la Autorización Administrativa de Industria.

- Las canalizaciones para instalación de red de telecomunicaciones

Se advierte la existencia de una canalización de telecomunicaciones, por la existencia de arquetas H de telefonía en el vial principal (pero no en la acera prevista en proyecto), pero no se ha podido comprobar el estado de dicha canalización y si la misma es apta para cualquiera de los operadores autorizados, por lo que se deberá de comprobar dicha circunstancia o bien ejecutar una nueva canalización que cumpla las necesidades actuales de las conexiones para las telecomunicaciones.

- Semáforos y señalización

La señalización vertical y horizontal (incluidos los pasos de peatones) está por ejecutar en su mayor parte, la señalización definitiva se establecerá antes de la terminación de las obras en concordancia con el Departamento de tráfico Municipal. Los semáforos de la Glorieta partida no están ejecutados.

- Redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales

Se han detectado la existencia de redes de abastecimiento de aguas y alcantarillado. Se adjunta informe al respecto de dichas redes por parte de Hidrogea Gestión Integral de Aguas de Murcia SL, empresa Concesionaria del Servicio Municipal de Aguas.

- Jardinería y espacios libres

Se adjunta informe al respecto redactado por el responsable de zonas verdes y áreas de juego del Servicio de Urbanización y obras, redactado con fecha 14 de noviembre de 2018.

- Afecciones:

En este apartado hay que dejar constancia que por el vial principal discurre una conducción de agua potable (tubería Tentegorra-Alameda), propiedad de Mancomunidad de los Canales del Taibilla, de función dúctil de 600 mm. DN que se encuentra afectada por las obras de finalización del polígono 3 (y de los Polígonos 1 y 2), por lo que se deberán de solicitar los preceptivos permisos y autorizaciones a dicho Organismo para la ejecución de las obras afectadas por ésta conducción.

Se dará cuenta de la reanudación de las obras a la compañía concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y saneamiento (Hidrogea S.A.) y a la compañía suministradora

de energía eléctrica (Iberdrola S.A.U.), las cuales deberán certificar el adecuado estado de sus instalaciones una vez se hayan terminado la ejecución de dichas obras de Urbanización.

- **Vial provisional de enlace del vial principal del Polígono 3 con la calle Soldado Rosique.**

Con el objetivo de seguir dando continuidad al tráfico a través de dicho desvío provisional (llamado Avenida del Cantón), se deberá de proyectar un nuevo enlace desde dicho vial provisional que conecte con nuestro vial principal del Polígono 3, al ocupar con las obras de finalización del polígono 3 el enlace actual. Dicho enlace seguirá teniendo carácter provisional (tal y como se encuentra a día de hoy) hasta la ejecución de los Polígonos 1 y 2, que completen la ejecución del vial principal del Proyecto de Urbanización.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

A.- Sobre la vigencia del Plan Parcial.

-El Plan Parcial de Sector Rambla, y su adaptación a la Modificación nº29 del Plan General desarrollaban las previsiones que para el Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio contenía el Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 9 de abril de 1.987 (BORM de 14 de Abril de 1.987).

En la Revisión del Plan General del año 2012 se contemplaba la derogación del Plan Parcial del Sector Rambla, estableciendo un polígono como suelo urbano consolidado y delimitando un solo polígono para el resto de terrenos, en el que se incluía la totalidad del sistema general de espacios libres (Parque Rambla).

Por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de junio de 2016 se ha declarado la nulidad de pleno derecho de la mencionada revisión del Plan General, quedando sin efecto todas y cada una de sus determinaciones, lo que ha determinado que vuelva a entrar en vigor el Planeamiento General de 1987 y todo su planeamiento de desarrollo, entre los que se encuentra el Plan Parcial del Sector Rambla y su posterior adaptación a la Modificación de Plan General nº29.

Como consecuencia de dicha sentencia del Tribunal Supremo, es de obligado cumplimiento informar favorablemente la solicitud formulada en cuanto se refiere a la vigencia de los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento parcial y a la ejecutividad del mismo desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BORM

No obstante, se ha podido comprobar que las Normas del Plan Parcial Rambla, al igual que el resto de planeamiento tramitado en los años 80 y parte de los 90, no fueron publicadas en la forma que establece el artículo 70 de la Ley de Bases de Régimen Local (las normas del propio Plan General de 1987 no fueron publicadas hasta 1996). Por ello, con el fin de dotar el desarrollo del sector de las máximas garantías jurídicas y confirmar cualquier duda que pudiera suscitarse sobre su vigencia procede someter las Normas del Plan Parcial Rambla a su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Región de Murcia

B.- Sobre la vigencia del Convenio.

El convenio suscrito entre Cartagena Parque S.A. y el Ayuntamiento, aprobado por acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 1.989 trae causa del Plan Parcial del Sector Rambla, que como antes se ha expuesto ha recuperado su eficacia en la actualidad y además, su legalidad ha sido reconocida en cuanto a sus determinaciones por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia de fecha 28 de Septiembre de 1.992 y no ha sido denunciado por ninguna de las partes, por lo que procede declararlo en vigor, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.

C.- Sobre la adaptación del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector Rambla.

-El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector Rambla, redactado por los Servicios Técnicos Municipales, fue aprobado por acuerdo Plenario de fecha 29 de Enero de 1990 y contemplaba la ejecución del vial central, así como la urbanización interior de los tres polígonos delimitados en el Plan Parcial. Este planeamiento, teniendo en cuenta las peculiaridades del sector con un vial central que atraviesa los tres polígonos de ejecución delimitados, establece que se redactará un solo Proyecto de Urbanización para todo el sector y que este será redactado y aprobado por el Ayuntamiento.

Como se ha expuesto anteriormente, en desarrollo del Convenio suscrito y del Proyecto de Urbanización, por la Junta de Compensación del Polígono 3 se comenzaron las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la delimitación de dicho Polígono, que fueron realizadas casi en su totalidad pero que en ningún momento llegaron a ser recibidas por el Ayuntamiento. En dicho Polígono se encuentra construido el Centro Comercial Eroski (antes Pryca), el Palacio de los Deportes, un Colegio y una Guardería Municipal.

Por otro lado, y de forma simultánea Cartagena Parque S.A. comenzó la ejecución del vial central, que está prácticamente terminado en el ámbito del Polígono 3, y ejecutado en parte en el ámbito de los Polígonos 1 y 2. Todavía se puede comprobar en el terreno y en las fotos aéreas de la con el grado de ejecución del vial.

Al estar en gran parte ejecutada la urbanización del Polígono 3 y pendiente de la subsanación de deficiencias para su recepción, se considera procedente que el Proyecto de Urbanización que redacte el Ayuntamiento consista en una adaptación-modificación del aprobado en su día en cuanto se refiere a la definición de las obras del sistema general del vial central que resta por ejecutar y de las obras de urbanización del Polígono 1 y 2, en la forma y con las condiciones que resultan del informe emitido por el Servicio de Obras de Urbanización anteriormente transcrito.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En base a lo anterior, el Letrado que suscribe considera procedente que en contestación al escrito presentado por D. Luis Felipe Fernández de Simón Bermejo, en representación de Junta de Compensación del Polígono I del sector Rambla, Cartagena Parque, S.A. y Emasa Empresa Constructora, S.A, por la Junta de Gobierno Municipal se adopte acuerdo en el que se contengan los siguientes pronunciamientos:

- 1. Declarar que, como consecuencia de las sentencias del Tribunal Supremo de fecha por las que se declara la nulidad de la Revisión del Plan General de Cartagena, tanto el Plan Parcial del Sector Rambla y la adaptación del Plan Parcial a la Modificación del Plan General nº29 han recobrado la vigencia de sus determinaciones en la misma forma y condiciones anteriores a la tramitación de dicha Revisión.*
- 2. Declarar que el convenio suscrito entre Cartagena Parque S.A. y el Ayuntamiento, aprobado por acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 1.989 se encuentra en vigor, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la Ley 40/2015.*
- 3. Que se proceda a la publicación integral de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector Rambla en la forma que establece el artículo 70 de la Ley de Bases de Régimen Local.*
- 4. Que por los Servicios Técnicos Municipales se proceda a redactar la adaptación-modificación del Proyecto de Urbanización del Sector Rambla en lo que se refiere a la parte del vial central que afecta a los Polígonos 1 y 2 del Plan Parcial y en cuanto a la urbanización completa de dichos Polígonos, de tal forma que se pueda someter a su aprobación para la posterior ejecución de las obras, sin perjuicio, de que aquellas obras que no se vean afectadas por la modificación se puedan realizar de forma inmediata.*

5. *Que por la mercantil Cartagena Parque S.A. o por la Junta de Compensación del Polígono 3 del Plan Parcial del Sector Rambla se culminen las obras de urbanización de dicho Polígono y se subsanen las deficiencias en la forma y con las condiciones que resultan del informe emitido por el Servicio de Obras de Urbanización anteriormente transcrito a efectos de su recepción por el Ayuntamiento.*
6. *Como consecuencia de todo ello, declarar el derecho a proseguir la gestión y ejecución de dicho Plan Parcial con cumplimiento exacto del convenio suscrito.*

TERCERO. - Con fecha 11 de enero de 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se concedió un trámite de audiencia a los interesados para que formularan las alegaciones que estimaran convenientes.

CUARTO. - Durante el plazo concedido para formular alegaciones, en el trámite audiencia se han presentado los siguientes escritos:

- Escrito de Don Luis Felipe Fernández de Simón Bermejo en nombre de la Junta de Compensación del polígono I del sector Rambla Cartagena Parque, S.A. y Emasa Empresa Constructora, S.A, en el que fundamentalmente alega que la resolución que se adopte debe circunscribirse a la vigencia en el día de hoy del convenio urbanístico (y de la vigencia del Plan Parcial) y en la procedencia de formular un nuevo Proyecto de Urbanización. Sin embargo, no es objeto propio de este expediente determinar la duración del convenio urbanístico, ni siquiera eludir a tema extraño mediante cláusulas de estilo vacías. Igualmente alega, que los artículos 46-53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) no son en absoluto aplicables al convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Cartagena y Cartagena Parque, S.A., por entender que el convenio urbanístico celebrado en su día por el Ayuntamiento de Cartagena y Cartagena Parque, S.A. no resulta afectada por la LRJSP sino que se regula por la normativa de contratos administrativos así como por las normas administrativas especiales que regulan este tipo de pactos entre la Administración urbanística y los particulares.
- Escrito de Tomás Olivo López, en representación de Cartagena Parque S.A., en el que manifiesta que *“al día de la fecha, dada la vigencia del Convenio y de las conversaciones mantenidas con ese Ayuntamiento, en aras a facilitar las buenas relaciones y la ejecución del convenio, estamos en disposición de acometer las mejoras de la Urbanización que se ejecutaron hace 26 años, adaptándolas a la normativa vigente, en particular respecto a lo relativo al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. El compromiso que se adquiere de reparar , ejecutar y subsanar estas obras detalladas en el Anexo nº1 queda supeditado a la aprobación por el Ayuntamiento de la declaración de vigencia del convenio urbanístico celebrado entre el Ayuntamiento de Cartagena Parque S.A. en 1989, vigencia del Plan Parcial Rambla, rectificación del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Cartagena el 29 de Enero de 1992 y el derecho de las Entidades Junta de Compensación del Polígono 1, Emasa S.A. y Cartagena Parque S.A. a proseguir la ejecución del planeamiento”.*

QUINTO. - En relación con dichos escritos se han emitido los siguientes informes:

-Informe del jefe del Servicio de Obras de Urbanización, que dice:

“INFORME TECNICO respecto a escrito de fecha 25 de Enero de 2019 y presentado por D. Tomás Olivo López, en nombre y representación de CARTAGENA PARQUE S.A., referido al Plan Parcial Rambla. El técnico que suscribe quiere hacer constar lo siguiente:

1.- Este informe Técnico se circunscribe al ámbito de las actuaciones contenidas en el anexo I del documento adjunto.

2.- D Tomás Olivo López, añade (en color de fuente roja) unos comentarios al informe Técnico (Anexo I) redactado por el técnico que suscribe respecto a la situación de las obras de urbanización del Polígono III. En estos comentarios se resalta el hecho de que han pasado 26 años desde la ejecución de dichas obras y el paso de ese tiempo ha provocado el deterioro de las mismas, aunque se explicita así mismo que se va a proceder a dicha reparación.

En el apartado de Jardinería y espacios libres, los comentarios dicen literalmente: “*Queremos hacer constar que un informe de Año 2018 no puede reflejar la situación del año 1992*”. En este caso, el objetivo del informe redactado con fecha 14 de noviembre de 2018 por el Responsable de Zonas verdes y Áreas de juego del Servicio de Urbanización y obras no es otro que reflejar la situación a día de hoy de estos espacios respecto al proyecto de urbanización aprobado en su día, así como indicar las actuaciones necesarias para finalizar la ejecución de los mismos.

3.- Respecto a las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales, se dice en el Anexo I que se ha solicitado informe a Hidrogea Gestión Integral de Aguas, pues bien, éste informe se recibió con fecha 26/11/2018, y detalla la situación a día de hoy de dichas redes, las cuales en su mayoría están en mal estado o bien no se han acabado de ejecutar siguiendo las prescripciones del proyecto de urbanización aprobado a tal efecto, por lo que se deberán de ejecutar o bien reparar según sea el caso.

En conclusión, según el informe recibido con fecha 25 de Enero de 2019 y presentado por D.Tomás Olivo López, en nombre y representación de CARTAGENA PARQUE S.A., en el que dicha Mercantil adquiere el compromiso de reparar, ejecutar y subsanar las obras detalladas en el anexo I, que incluye el informe de Hidrogea Gestión Integral de Aguas, recibido con fecha 26/11/2018, e informe de Responsable de Zonas verdes y Áreas de juego del Servicio de Urbanización y obras con fecha 14 de noviembre de 2018.

No obstante, tanto el Anexo I, como los informes de Hidrogea y Zonas verdes y áreas de juego, tienen un carácter muy general, sin entrar en detalles pormenorizados de las actuaciones a ejecutar, por lo que se tendrán que concretar y definir por los técnicos Municipales en reuniones con las Entidades afectadas a posteriori.”

-Informe del Jefe del Área de Urbanismo, que dice:

“En relación con el escrito presentado por Don Luis Felipe Fernández de Simón Bermejo en nombre de la Junta de Compensación del polígono I del sector Rambla Cartagena Parque, S.A. y Emasa Empresa Constructora, S.A, en el que formula alegaciones en el trámite de audiencia del expediente que se tramita sobre la vigencia del Plan parcial Rambla, convenio urbanístico y Proyecto de Urbanización, el Letrado que suscribe tiene a bien informar:

1.- En dicho escrito se alega fundamentalmente que la resolución que se adopte debe circunscribirse a la vigencia en el día de hoy del convenio urbanístico (y de la vigencia del Plan Parcial) y en la procedencia de formular un nuevo Proyecto de Urbanización. Sin embargo, no es objeto propio de este expediente determinar la duración del convenio urbanístico, ni siquiera eludir a tema extraño mediante cláusulas de estilo vacías. Igualmente alega, que los artículos 46-53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJST) no son en absoluto aplicables al convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Cartagena y Cartagena Parque, S.A., por entender que el convenio urbanístico celebrado en su día por el Ayuntamiento de Cartagena y Cartagena Parque, S.A. no resulta afectada por la LRJSP sino que se regula por la normativa de contratos administrativos así como por las normas administrativas especiales que regulan este tipo de pactos entre la Administración urbanística y los particulares.

2.- La solicitud inicial formulada en el expediente se circunscribe a solicitar la declaración de la vigencia del convenio suscrito y en este extremo no se ha cuestionado duda alguna al respecto. Según se indicaba en informe anterior de la Jefa del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística el convenio suscrito está en vigor a día de la fecha, por cuyo motivo no existe inconveniente alguno en declarar la vigencia del convenio sin más.

3.- Sobre la aplicación de la Disposición Adicional Octava de la Ley 40/2015, se estará a lo que resulte en el momento procedimental oportuno y en especial, a lo que resulte del Recurso de inconstitucionalidad nº 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y del Recurso de inconstitucionalidad nº 3903-2016, contra los artículos 50.2 d), 48.8 y disposiciones adicionales séptima y octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (BOE de 1 de agosto de 2016).

4.- Con respecto a las obras a realizar en el Polígono 3 del Plan Parcial Rambla, aunque efectivamente no se circunscribe a la solicitud inicial, a la vista del escrito presentado por D. Tomás Olivo López, en representación de Cartagena Parque S.A., procede aceptar el compromiso efectuado en dicho escrito y que, por los Servicios Técnicos Municipales, en coordinación con los de dicha entidad, se concreten las obras a realizar en dicho Polígono.”

Por todo 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. 127-1º D, de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la adopción del siguiente acuerdo:

1. Declarar que, como consecuencia de las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 15 de junio de 2016, por las que se declara la nulidad de la Revisión del Plan General de Cartagena, tanto el Plan Parcial del Sector Rambla y la adaptación del Plan Parcial a la Modificación del Plan General nº29 han recobrado la vigencia de sus determinaciones en la misma forma y condiciones anteriores a la tramitación de dicha Revisión.
2. Declarar que el convenio suscrito entre Cartagena Parque S.A. y el Ayuntamiento, aprobado por acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 1.989 se encuentra en vigor.
3. Que se proceda a la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector Rambla en la forma que establece el artículo 70 de la Ley de Bases de Régimen Local.
4. Que por los Servicios Técnicos Municipales se proceda a redactar la adaptación-modificación del Proyecto de Urbanización del Sector Rambla en lo que se refiere a la parte del vial central que afecta a los Polígonos 1 y 2 del Plan Parcial y en cuanto a la urbanización completa de dichos Polígonos, de tal forma que se pueda someter a su aprobación para la posterior ejecución de las obras, sin perjuicio, de que aquellas obras que no se vean afectadas por la modificación se puedan realizar de forma inmediata.
5. Como consecuencia de todo ello, declarar el derecho a proseguir la gestión y ejecución de dicho Plan Parcial con cumplimiento exacto del convenio suscrito.
6. Con independencia de lo anterior, aceptar el compromiso asumido por D. Tomás Olivo López, en representación de Cartagena Parque S.A. en cuanto a la reparación, ejecución y subsanación de las obras de urbanización del Polígono 3 del Plan Parcial y que, por los

Servicios Técnicos Municipales, en coordinación con los de dicha entidad, se concreten las obras a realizar.

No obstante, la Junta de Gobierno resolverá.

Cartagena. Documento firmado electrónicamente en fecha al margen.
ALCALDESA PRESIDENTA
ANA BELEN CASTEJÓN HERNÁNDEZ