



Referencia:	<b>2021/5278A</b>
Procedimiento:	<b>Proyectos de Reparcelación</b>
Interesado:	<b>GINES CARVAJAL LOPEZ, TRINIDAD CARVAJAL LOPEZ</b>
Representante:	
<b>SECRETARÍA (PAKIMZ)</b>	

**DON JESÚS LÓPEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA)**

**CERTIFICO:** Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 26 de mayo de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

**16. URBANISMO.**

**Referencia: 2021/5278A.**

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

**“PRIMERO.-** Que con fecha 24 de noviembre de 2021, con número de registro de entrada 2021/020851, por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López, se solicita la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

**SEGUNDO.-** Que con fecha de 10 de febrero de 2022 se emite informe técnico mediante el cual se señalan diversos puntos a subsanar respecto al citado proyecto, solicitando a su vez informe jurídico y el archivo del expediente aperturado en su día por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial posteriormente a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

**TERCERO.-** Que con fecha de 18 de febrero de 2022 se emite informe técnico donde en esencia se detectan los siguientes reparos:

*“ [...] De conformidad con lo expuesto, del citado proyecto se detectan los siguientes reparos a subsanar para poder continuar con la tramitación del presente expediente:*

- a) Carece, de conformidad con lo previsto en el mencionado art. 202.3. e), de los planos a escala referidos en el mismo.*
- b) Respecto de la fincas de origen, siendo que registralmente son dos, o bien (i) se solicita la agrupación instrumental de las mismas y exceso de cabida mediante observaciones en la descripción literal de ésta y de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del RRPANU, o bien (i) se describen dos fincas iniciales, sobre las cuales se deberá determinar el exceso de cabida de cada una y concretar sobre las que existen derechos o bienes indemnizables (piscina y demás elementos indemnizables).*
- c) No resulta viable jurídicamente agrupar las fincas en una inicial y solicitar exceso de cabida para luego segregar ésta sin determinación de resto de conformidad con lo previsto en el RRPANU.*
- d) Se deberá acreditar que la ocupación de la piscina y demás elementos que provocan injerencia sobre las fincas aportadas no afectan a terceros que pudieran tener, no*

sólo derechos indemnizatorios, sino también de aprovechamiento urbanístico, lo cual podría comprometer el actual sistema de actuación.

- e) Se deberá solicitar con carácter previo a la aprobación inicial del presente proyecto, certificación de dominios y cargas al Registro de la Propiedad a los efectos de que a su vez se produzca la preceptiva nota marginal de afección del presente proyecto sobre las fincas de origen y afectadas por la actuación.
- f) Debe existir un cuadro de equivalencias claro, donde se fije la correspondencia entre finca aportada y de resultado.
- g) Se deberá fijar las indemnización y excesos y defectos de adjudicación en la CLP
- h) En cuanto a los coeficientes de homogeneización y sin perjuicio de cuanto se ha informado por el Arquitecto municipal, poner de manifiesto que no es correcta la concreción de Unidades de Aprovechamiento, no es posible que se adjudiquen menos Uas al uso terciario (0,9) cuando éste es de menor valor que el fijado para las Uas del residencial al cual se le ha asignado el valor 1. por lo que las Uas no están bien repartidas.
- i) El 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento debe estar homogeneizado y en todo caso repartido entre los distintos usos y tipologías siempre que sea viable que ostente parcela mínima para cada uso y tipología. [...]"

**CUARTO.-** Que con fecha de 26 de enero de 2023 se presenta por el promotor de la actuación documento de adaptación a los reparos puestos de manifiesto en los informes técnico y jurídico.

**QUINTO.-** Que con fecha de 25 de abril de 2023 se emite informe técnico en el cual se pone de manifiesto lo que sigue:

**"INFORME TÉCNICO:**

En relación al expediente 2021/5278A, con fecha 24/01/2023 y nºreg. 2023001378 tiene entrada documentación referente al Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGM de Mazarrón, viene referida al TR del P.P. del sector S-05-01 aprobado definitivamente con publicación en el BORM nº 180 (6/08/2019), revisada la documentación presentada se informa lo siguiente,

1. En relación a los criterios de valoración, el punto 1.2 de Parámetros de Cálculo de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, identifica los siguientes valores:

A1 Edificabilidad privada (90% del total) .....	11.455,12 m2t
A2 Coste total urbanización .....	1.450.524,00 €
A3 Repercusión urbanización m2t (A2/A1) .....	126,63 €/m2t
A4 Coste unitario edificación (inc GG y BI) .....	1.008,97 €/m2t
A5 Costes adicionales por proyectos, licencias, seguros, etc (18% A4) .....	181,61 €/m2t
A6 Coste unitario total (A3+A4+A5) .....	1.317,21 €/m2t

La valoración se realizará conforme a lo indicado en Artículo 23 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo por el método residual,

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde,

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*El valor "Vc" calculado se considera incorrecto,  $(A3+A4+A5) = 1.317,21 \text{ €/m}^2$ , no debe considerarse los costes de urbanización  $(126,63 \text{ €/m}^2)$ , y por otro lado no se justifica la procedencia del valor de construcción del m2 edificado( tablas colegio oficial arquitectos, ordenanza ICIO, etc.)*

*La Tasa Libre de Riesgo en tanto por uno (TLR), en la fórmula  $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$ , se contempla el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años publicada por el Banco de España, para abril de 2022 es de 0,129%, en tanto por uno, 0,00129, los costes de urbanización incrementados por la TLR y Prima de riesgo son  $G \cdot (1 + 0,00129 + 0,12)$ .*

*2.- En la Valoración de las adjudicaciones, a los efectos de su inscripción registral, se deberán valorar de forma diferenciada las adjudicaciones realizadas:*

*- Adjudicaciones de carácter privativo realizadas a los titulares de las fincas iniciales, el valor de la adjudicación será el resultante de multiplicar la edificabilidad homogeneizada por el valor unitario de la edificabilidad SIN URBANIZAR.*

*- Adjudicación realizada a la Administración. Las parcelas resultantes del % de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico (patrimoniales), las parcelas patrimoniales su valoración será el resultado de multiplicar la edificabilidad homogeneizada, por el valor unitario de la edificabilidad URBANIZADA, ya que ésta debe ser libre de cargas. Por tanto en aplicación del art. 22 Rval.,  $VRS = Vv/k - Vc$ .*

*En este caso, debe corregirse la valoración de la parcela de cesión obligatoria de aprovechamiento, dado que se realizada del mismo modo que las de carácter privativo considerando el valor unitario de la edificabilidad sin urbanizar( a origen,  $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$ ).*

*3.- En lo relativo al punto 7.2 Cuenta de liquidación provisional, es una previsión del reparto de gastos de urbanización entre los adjudicatarios de parcelas, siendo el saldo resultante la afección real al pago de los costes de urbanización de cada parcela que será objeto de inscripción registral, los saldos tienen carácter provisional en tanto no se concluyan las obras de urbanización de conformidad a los instrumentos urbanísticos que la motivan. En este caso la tabla de la cuenta de liquidación existe un concepto que puede llevar a error "liquidación propietario", relativo a la valoración de las parcelas y no a los gastos de urbanización, entendiéndose que se debería eliminar o clarificar.*

*4.- En cuanto a las Cédulas urbanísticas, se debe indicar en la representación gráfica el sistema de coordenadas UTM DATUM ETRS89 HUSO 30, en cédulas de cada parcela indicar Norte geográfico, representar y rotular la situación de sus linderos. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario, requiere que la descripción de las fincas registrales debe ir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, y por otro lado, las Resoluciones de la D. G. de los Registros y del Notariado y de la D. G. del Catastro, de 26/11/2015, establecen el formato GML INSPIRE de parcela catastral y el sistema referencia oficial ETRS89.*

*5.- En este caso, el promotor aporta un Levantamiento Topográfico sobre el terreno para constatar la superficie real y delimitación del ámbito a gestionar con la finalidad*



*de perfeccionar las superficies definidas, tendrá un carácter determinante en el Proyecto de Reparcelación, debe indicarse por tanto la superficie real obtenida del levantamiento, y si es necesario realizar reajuste de la ordenación a la superficie real del ámbito siempre que se trate de una adaptación no sustancial, que en ningún caso dará lugar al incumplimiento de los estándares urbanísticos determinados en la legislación vigente (LOTURM y Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978).*

*CONCLUSIONES: A la vista de lo expresado anteriormente, junto con el Proyecto de Reparcelación que justifique las indicaciones expresadas se deberá aportar documento anexo aclaratorio de las modificaciones introducidas”.*

**SEXTO.-** Que con fecha de 27 de abril de 2023 se emitió informe jurídico en que, en esencia, se requería la subsanación de diversos extremos.

**SÉPTIMO.-** Que con fecha de 4 de mayo de 2023, tras el requerimiento oportuno por parte de esta Administración, por el promotor de la actuación se ha presentado nuevo texto reparcelación incorporando las subsanaciones puestas de manifiesto por el referido informe técnico y jurídico.

**OCTAVO.-** Que con fecha de 17 de mayo de 2023, se ha emitido informe técnico favorable al último proyecto presentado, donde se concluye:

*“CONCLUSIONES: A la vista de las diferentes subsanaciones realizadas y que constan en el presente expediente de Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón, y previo a la emisión de informe jurídico que corresponda relativo a la legalidad urbanística del Proyecto de Reparcelación, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Plan Parcial sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón”*

**NOVENO.-** Que con fecha de 18 de mayo de 2023 se emite informe jurídico mediante el cual se propone aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 5 de mayo de 2023, someterlo a información pública y notificarlo individualizadamente a los interesados.

**DÉCIMO.-** Que con fecha de 18 de mayo de 2023 se emite informe técnico de visto bueno por parte del jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras.

**DECIMO.-** Que con fecha de 19 de mayo de 2023 se emite nota de conformidad del Sr. Secretario municipal.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

#### **PRIMERO.- Legislación aplicable.**

De competencia estatal.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LBRL).
- Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RRPANU).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU).

De competencia autonómica.

- Ley del 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM).



- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM)
- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM)

De competencia municipal.-

- Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón

**SEGUNDA.- De la condición de urbanizador en la presente actuación.**

Como se dice en la memoria del presente Proyecto, la condición de urbanizador la ostentan de manera solidaria D. Ginés Carvajal López y Dña. Trinidad Carvajal López, como propietarios únicos de la actuación por mor de la aprobación definitiva del Programa de Actuación aprobado con carácter definitivo el 14 de octubre de 2003.

En este sentido, fue en aquél Programa de Actuación donde se fijaron las bases técnicas y económicas de la actuación, por lo que a los efectos de la efectividad del mismo, y teniendo presente que éste se aprobó estando en vigor la Ley del 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM), es necesario que se aporte por los citados propietarios las siguientes cuestiones:

- a) Convenio privado de colaboración entre ambas partes donde se garantice solidariamente la actuación ex artículo 178 LSRM
- b) Aval del 10% de los costes de urbanización fijados en el citado Programa de Actuación de conformidad con lo previsto en el artículo 160.2 LSRM como requisito para la efectividad del citado Programa.

**TERCERO.- De los Proyectos de Reparcelación.**

Los citados urbanizadores solicitaron la adaptación del presente proyecto a las determinaciones de la LOTURM de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria de la citada normativa, a lo que tales efectos quien suscribe no ve inconveniente alguno, con la salvedad puesta en el FJ PRIMERO respecto al depósito de aval en tanto que esa determinación viene fijada en un Programa de Actuación aprobado definitivamente con carácter previo a la entrada en vigor de la LOTURM.

En este sentido, el artículo 201 de la LOTURM regula los citados proyectos con el siguiente tenor:

*“1. El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.*

*2. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:*

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la unidad de actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.*
- b) La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.*
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.*
- d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.*
- e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.*

f) No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en «pro indiviso» a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

3. El proyecto de reparcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta ley.

b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de estos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.

c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) Cuenta de liquidación provisional.

e) Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.”

Su tramitación y procedimiento viene regulado en el artículo 202 de la LOTURM:

1. El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el programa de actuación.

2. Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y se aprobará inicialmente por el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo.

3. Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

4. La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.

5. En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva.

Expuesto lo anterior, resulta necesario, para la tramitación correcta de este expediente de gestión urbanística, una **nueva aprobación inicial** o apertura de nueva información pública, principalmente, por lo ya expuesto en el informe técnico de fecha 10 de febrero de 2022, puesto que el Plan Parcial del presente ámbito fue objeto de aprobación de un Texto Refundido en el año 2019, siendo la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación en el año 2015, no compadeciéndose, por ende, el aprobado inicialmente con el presentado en fecha de 24 de enero de 2023, en lo referente a la remisión al instrumento



de ordenación al que desarrolla o ejecuta, el cual (TR del PP), a mayor abundamiento, ha provocado la incorporación de gravámenes en varias parcelas de resultado por su injerencia en zonas inundables, lo que provoca, para una mayor seguridad jurídica, la necesidad de una nueva aprobación inicial y apertura de una nueva información pública del instrumento reparcelatorio.

**CUARTO.- Del Proyecto de Reparcelación presentado/subsanación de reparos.**

Examinado el presente proyecto presentado con fecha de 5 de mayo de 2023, se constata por el letrado urbanista que se han subsanado la totalidad de los reparos puestos de manifiesto en su informe de 27 de abril de 2023.

Técnicamente, según informe de 17 de mayo de 2023, se informa favorable para aprobación inicial, por lo que se entienden subsanados los reparos puestos de manifiesto en el informe técnico de 25 de abril de 2023.

**QUINTO.- En cuanto al aval que garantice el 10% de las obras de urbanización.**

Puesto que el Programa de Actuación se aprobó definitivamente (momento en el que se debe entender iniciada la gestión urbanística de la presente actuación) con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTURM, **el promotor de la actuación deberá depositar el aval que garantice el 10% de las obras de urbanización anunciado en dicho Programa de Actuación, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.**

Por todo ello, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, presentado por D. Ginés y Dña. Trinidad Carvajal López con fecha de 4 de mayo de 2023.

**SEGUNDO.-** Someter el presente expediente y proyecto de reparcelación a información pública por el plazo de VEINTE DÍAS, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares de derechos u obligaciones del proyecto, a fin de que si lo estiman oportuno presenten las alegaciones que convengan a su derecho, todo ello en el plazo de VEINTE DÍAS desde la recepción del presente acuerdo”.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente en funciones, en Mazarrón.

Visto bueno



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14613763072640640076 en <https://sede.mazarron.es>