



Referencia:	2022/4902J
Procedimiento:	Proyectos de Reparcelación
Interesado:	<p>JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENA, JUAN MANUEL AVELLANEDA MARTIN, PROFU S.A., AUNAMAR SL, AURENTIA PLAZA S.A., VALDEVICOR S.A., BIENESTAR Y CONFORT S.A., MAZA BEACH VILLAS SA, CIPSA NORTE S.A., SERPA 90 SL, CONSOLMED S L, BALSPAZIO AZUL, S.L., OBISPADO DE CARTAGENA, CARIDAD GASPAS-LOPEZ DIAZ, ANA CLEMENTE GASPAS-LOPEZ, ENRIQUE CLEMENTE GASPAS-LOPEZ, SEGUNDO FRANCISCO CLEMENTE LOZANO, FRANCISCO CLEMENTE LOZANO, RICARDO CLEMENTE ALCAZAR, ALEJANDRO CLEMENTE LOZANO, M. DOLORES CLEMENTE LOZANO, JORGE JUAN CLEMENTE LOZANO, M. ISABEL CLEMENTE LOZANO, LOVEDAR Y FERNANDEZ SL, CCF21 NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A, LORENZO MENDEZ GARCIA, BARTOLOME MENDEZ BLAYA, OLGA MENDEZ RAJA, WOODCREST S L, JUANA MUÑOZ MUÑOZ, URBATINAJEROS 2005, S.L., PAUL JEAN EDMOND ARMENGAUD GERARD, DANIEL GEORGETTE ARMENGAUD, SDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES REESTRUCTURACION BANC, VISANFER SA, MUNDICROMO SL, JOSE MIGUEL RODRIGUEZ JIMENEZ, MIGUEL ANGEL RUIZ QUIÑONERO, AURELIA NAVARRO MEDINA, DOMINGO VALERA LOPEZ, JOSEFA CAMPILLO OLIVER, DIEGO Y JAVIER SA, CONSTRUCCIONES CUBO S A, GESTION INMOBILIARIA COSTA CALIDA SL, GESINAR SL, JOAQUIN FEIJOO RODRIGUEZ, M. LUISA ESPERANZA PASTOR RODRIGUEZ, ROBERTO ANTONIO MOÑINO MENGUAL, JOSE ANTONIO SANCHEZ FERNANDEZ, MANUELA HERNANDEZ ASENSIO, BLAS MORENO SANCHEZ, ANGEL GONZALEZ RAMON, JOSE DOMINGO ROBLES GARCIA, FRANCISCO ALMELA RUIZ, ANTONIO PEREZ CANOVAS, GINESA LOPEZ GOMEZ, MIGUEL ANGEL JIMENEZ SANCHEZ, CONCEPCION GARCIA PADILLA, ISABEL ROMERO CALZADO, VIRGILIO MARTINEZ HUARTE, FRANCISCO SANCHEZ TUDELA, YOLANDA MARIA MADRID VILLA, DAVID FRANCIS DOWELL, COLIN ERNEST DORSETT, KATHLEEN PATRICIA DORSETT, ANTONIA BARBA GUILLEN, JOSEFA VALLADARES AJENJO, JOSE PACO MUÑOZ, MARIA JOSE PACO SANCHEZ, ENCARNACION SANCHEZ MARTINEZ, SOCIEDAD LABORAL GRAL.INFORMATICA Y CONTROL, EL PATIO DE GREGORIO SL, ANTONIO GARCIA MIR, ARACELI GRAF, ANTONIA GARCIA SERRANO, FADMA EL KHARRAQ, VALERIE IRENE GILLAN, JOAQUINA SANCHEZ OLMOS, MANUEL GARCIA SANCHEZ, JOSEFA GIRALDES REYES, TACO BELL SL, MANUEL CARBONELL NICOLAS, M CARMEN MORAL FERNANDEZ, JOSEFA LOPEZ GALLEGO, RAFAEL RAELESPIN, ARCADIO JOSE NAVARRO GARCIA, OLGA MARIA MOÑINO PASTOR, MARIA ENRIQUETA MADRID VILLA, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, BANCO DE VALENCIA SA, TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL - LORCA, CONSUELO GARCIA PEREZ, HOTELES BAHIA MEDITERRANEO S.A., TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL - MURCIA TGSS, CAJA RURAL CENTRAL SDAD. COOP. DE CREDITO, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO, CAJA RURAL INTERMEDITERRANEA S.C.C., BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA SA, CAJA DE AHORROS DE MURCIA, BANCO DE SABADELL S A, CAMGE FINANCIERA EFC SA, AGENCIA ESTATAL ADMON. TRIBUTARIA-MURCIA, BANCO PASTOR, S.A., CONCEPCION GARCIA COLLADO, RAFAEL VICO AMIGO, PROCONSPOR S.L., FAUS DURA S.A., CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA LA CAIXA, BANCO SANTANDER S.A, CAJA RURAL DE ALMERIA Y MALAGA S COOP DE CR, ANGEL GARCIA ARAGON, DAVID MARTIN MARTINEZ, DIEGO DE RAMON HERNANDEZ, PEDRO ANDRES MEDINA MELERO, JOSEFA ALBALADEJO BARRANCOS, RAMONA CUBO PORTAL, ANA MARIA CARRASCO CUBO, ADRIAN CARRASCO ROMERO, FRANCISCA AVILA MORENO, JOSE LUIS GONZALEZ GUTIERREZ, MANUEL CAÑETE MORALES, MARIA DEL MAR PERAL MATA, SEGUNDO CALERO MUÑOZ, BENJAMIN LOZANO PALOMO, ISABEL GREGORIO GARCIA, MIGUEL LEON GARCIA, M VICTORIA CORRALES FERNANDEZ, MIGUEL BUJALANCE CABALLERO, ANA MARTINEZ MARTINEZ, JUAN CARLOS RUIZ SAN EMETERIO, JOSE LUIS DE BENITO DE EUSEBIO, JULIA SEVILLA SIERRA, ANTONIO CARRILLO CANO, JOSE RAMON SEGURA GARCIA, JOSE MARTINEZ BELCHI, ANGELES CASTILLO CASTILLO, FRANCISCO GONZALEZ MORALES, MARIA AURORA HORTAL AZOR, ISABEL</p>

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14613763113002725515 en <https://sede.mazarron.es>



	MUÑOZ MARTINEZ, RAFAEL MARCELINO RAE SANCHEZ, ANA MARIA RUIZ MARTINEZ, VIRGILIO MELLADO JIMENEZ, CRISTINA DEL AGUILA TOMAS, FRANCISCO DIAZ PALAZON, AGENCIA TRIBUTARIA DE LA REGION DE MURCIA (ATRM), JOSUE GARCIA RUIZ, DIONISIO GARCIA NICOLAS, LAURA MARTINEZ MARTINEZ, DOMINGO ROBLES LOPEZ, M. DE LOS ANGELES MARTINEZ PEREZ, ASUNCION MARTINEZ PEREZ, JOSE LUIS CAÑETE MORALES, ANGELES LOPEZ CANO, ROSARIO VICENTE SIMON, M. ANGELES MARTINEZ MOLERO, ANTOLIN PINILLA NORIEGA, M SOLEDAD ZARZUELA MARTIN, CARMEN SANZ SASTRE, PIEDAD SANZ SASTRE, MARC GRAF, NATALIA GONZALEZ AVILA, JOSE MANUEL GONZALEZ AVILA, PIEDAD BARCENILLA TRANCHE, DOMINGO ANTONIO LOPEZ CORONEL, ISABEL RAE SANCHEZ, JUAN CARLOS BARRANCO MARIN, ISABEL MARTINEZ ORELLANA, JESUS ORIA ARROYO, ANTONIO GALVAN ASENCIO, MARIA ASUNCION LOPEZ ASENCIO, MARIA SOLEDAD MARTINEZ RUIZ, JESUS EMILIO CANTELI HUESCA, DARREN LESLIE CURTIS, JAYNE CURTIS SHARON, JUAN CARLOS MONEDERO MAIQUEZ, ISABEL FRANCO SANCHEZ, FERNANDO JESUS MOYA JIMENEZ, ANTONIA RUIZ GALLEGO, DIEGO NAVARRO GALLEGO, JORDI GARCIA TORT, ANTONIO GARCIA LANZAS, CARMEN MARTINEZ ABARCA GARCIA, MARIE O'REARDON ALISON, VICENT OREARDON, BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, CASAS DE ISLA PLANA S L, AGENCIA TRIBUTARIA-MADRID, JOSE NOGUERA BERNAL, SEBE SOLAR SL, RESIDENCIALES MAZARRON S.L.
Representante:	JOSE MONTOYA CARRASCO
SECRETARÍA (PAKIMZ)	

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 10 de noviembre de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

23. URBANISMO.

Referencia: 2022/4902J.

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar inicialmente la modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase del PGMO de Mazarrón.

“PRIMERO.- Que con número de registro de entrada 2022/010600, por la JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIAL 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACIÓN BAHÍA, se solicita la tramitación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase.

SEGUNDO.- Que tras varios requerimientos respecto al texto de MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN presentado por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN, con fecha de 13 y 24 de abril de 2023 tiene entrada en registro de este ayuntamiento la documentación completa relativa a Modificación de Proyecto de Reparcelación de Bahía 3 y 5 con objeto de continuar la tramitación del citado expediente.

TERCERO.- Que con fecha de 7 de junio de 2023 se emite informe técnico donde en esencia se detectan los siguientes reparos:

“INFORME TÉCNICO



En referencia al expediente 2022/4902J, de MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN, en informe técnico de fecha 28 de marzo de 2023 se solicitó, con objeto de posibilitar la comprobación de la documentación gráfica aportada, copia en soporte informático editable de la planimetría, y en relación al resto de documentos, copia de la documentación del Tomo II y Tomo II correspondientes a anexos no aportados de la Modificación del Proyecto de Reparcelación Bahía 3 y 5. Se requiere la inclusión en Memoria de capítulo o apartado aclaratorio de las Modificaciones y subsanaciones introducidas en el documento en relación al proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por JGL el día 5 de enero de 2018.

Con fecha 13 y 24 de abril de 2023 tiene entrada en registro de este ayuntamiento la documentación completa relativa a Modificación de Proyecto de Reparcelación de Bahía 3 y 5 con objeto de continuar la tramitación del citado expediente.

Revisada la documentación presentada se informa lo siguiente,

PRIMERO: El punto 6.2 de la Memoria de Modificación del Proyecto de Reparcelación relativo a “Estimación de los costes de urbanización”, expresa que se determina “según lo establecido en el apartado 3.4 de la memoria”, no existiendo dicho apartado (en el documento existen varias referencias erróneas a anexos y cuadros que deben corregirse). En lo relativo a los costes de urbanización considerados en punto 4.4.7. (21.314.462,42 €), se desconoce procedencia y no se justifican dichos costes. Los gastos considerados no coinciden con los previstos en el TR del Plan Parcial y programa de actuación (21.865.047,78€ IVA Incluido), considerándose un IVA de 16%, (preferiblemente estas cantidades no llevarán IVA incluido). Se deberán desglosar los costes y corregir en su caso los saldos provisionales de la Cuenta Liquidación Provisional

SEGUNDO: En la Memoria de la Modificación del P.R., el punto 6.3. “CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.”, menciona que consta en el CUADRO Nº 6 del Anexo 1 de esta Memoria, se desconoce cuál es el cuadro nº 6 del anexo 1. Debe introducirse en este apartado cuadro resumen que refleje la CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

El valor de tasación de ARQUITASA suma una cantidad de 42.442.391,00€ (pág. 20 informe tasación), el importe considerado en tablas es de 42.506.299,44 €, indicándose un valor de 132,3855 €/UdV para un total de 321.079,72 UDV en la unidad de actuación. No coinciden las valoraciones

TERCERO: En cuanto a las Cédulas, no existe correspondencia entre las coordenadas UTM listadas bajo el croquis con las indicadas en representación gráfica, es necesaria su corrección. Indicar Norte geográfico y linderos en representación gráfica.

Como ejemplo, la cedula 08. RUU, debe aparecer el cuadro de coordenadas UTM de los vértices de la parcela nº 8,(adicionalmente los vértices de parcelas colindantes, 5, 6 y 12). Corregir y reflejar coordenadas exactas correspondientes a cada parcela.

CUARTO: El punto 1.6.3., debe modificarse lo indicado respecto al plano INF-03. “EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES” cuya correspondencia no se ha encontrado en la documentación aportada, se eliminará cualquier referencia a irregularidades en la concesión de licencias no probadas o fundamentadas en lo relativo al complejo Bahía Blanca y Centro Comercial El Zoco.

CONCLUSIONES: Se requiere la subsanación y justificación de los puntos anteriormente expuestos para continuar la tramitación del expediente de referencia.”

CUARTO.- Que con fecha de 22 de junio de 2023 se emite informe jurídico poniendo de manifiesto lo que sigue:

[...] **QUINTO.-** De los reparos detectados desde el punto de vista jurídico.-

Puestos de manifiesto los reparos técnicos referidos en el anterior informe, seguidamente, resulta necesario subsanar/modificar determinados aspectos de contenido jurídico, a saber:



Respecto a las parcelas de origen titularidad de los expropiados:

El proyecto de Expropiación de los propietarios afectados por la actuación no adheridos a la Junta de Compensación se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno de la presente Corporación de fecha de 26 de octubre de 2016.

Tras esto, los propietarios expropiados presentaron hojas de aprecio contradictorias por lo que fue necesario remitir el expediente expropiatorio al Jurado Provincial de Expropiación de conformidad con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

El citado Jurado de Expropiación resolvió y fijó los oportunos justiprecios, que si bien éstos han sido recurridos previamente en reposición y posteriormente en vía judicial, no consta, como ya advirtió este letrado en junio de 2021 y en el seno del citado expediente expropiatorio, el pago del justiprecio, si quiera por la cantidad concurrente, que no es otra que la fijada en su día por este Ayuntamiento en el citado expediente.

Por otro lado, hay que advertir que por Sentencia número 136/2021, de 27 de mayo de 2021, dictada por el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 7 de Murcia en el Procedimiento 7/2017, el Proyecto de Expropiación, como acto administrativo, ha sido ratificado a excepción de lo referido respecto a depósito previo, concretando que hubiera sido necesario en todo caso abonar la totalidad del justiprecio fijado por esta Administración y no, por haberse tramitado por el conducto de tasación conjunta, el pago del depósito previo, previsto en todo caso para las expropiación ordinarias con carácter de urgente.

Así las cosas, y no habiéndose abonado por parte de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN si quiera la cantidad concurrente referida al justiprecio, no resulta procedente otorgar la titularidad de las parcelas de origen objeto de expropiación a la citada Entidad Urbanística, por lo que deberá fijarse como titulares registrales de las mismas (fincas de origen) a los propietarios expropiados.

Por último, y en atención a lo expuesto, advertir que esta Administración no podrá, por lo dispuesto en la citada sentencia de fecha Sentencia número 136/2021, de 27 de mayo de 2021, dictada por el Juzgado de lo Contencioso –Administrativo nº 7 de Murcia en el Procedimiento 7/2017 y en lo referente a que ya desde la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación se tenía que haber abonado el justiprecio fijado en el mismo y no el 5% del depósito previo, aprobar con carácter definitivo la presente modificación hasta tanto se haya procedido al abono del justiprecio fijado en el Proyecto de Expropiación, sin perjuicio de que, entre tanto, se decretara firme el fijado por el Jurado Provincial de Expropiación.

En virtud de lo expuesto, se CONCLUYE

ÚNICO.- Que para poder continuar con la tramitación del presente expediente, procede requerir al urbanizador de la actuación – JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN- a los efectos de que proceda a la subsanación de los reparos puestos de manifiesto en los informes (técnico y jurídico) que constan en el presente expediente administrativo. “

QUINTO.- Que tras la presentación por el urbanizador de la actuación de un nuevo proyecto tras las subsanaciones referidas en los anteriores informes, con fecha de 29 de septiembre de 2023 se emite nuevo informe técnico requiriendo nuevas subsanaciones, a saber:

“[...] PRIMERO: Que con fecha 9/08/2023 y nºreg 2023015491 tiene entrada escrito de contestación y subsanación a los reparos de los informes técnicos y jurídicos emitidos, así como copia de la Modificación del Proyecto de Reparcelación Bahía fases 3ª y 5ª, con la finalidad se solventar los diferentes reparos observados, siendo la documentación finalmente presentada la siguiente:

- Escrito de subsanación de deficiencias y contestación al informe técnico y jurídico relativo la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA



única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª. - Documento en formato digital PDF de MEMORIA, Tomo 1 de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª.

- Documento en formato digital PDF de CÉDULAS, (Tomo 2a, 2b y 2c) de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª.

- Documento en formato digital PDF de PLANOS, (Tomo 3a, 3b, 3c y 3d) de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª.

- Documento en formato digital PDF de CUADROS, (Tomo 4) de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª.

- Documento en formato digital PDF de ANEXOS, (Tomo 5, compuesto por 8 documentos de anexos) de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª.

SEGUNDO: Que el punto 5.3 de la Memoria aportada relativo a las cesiones y parcelas resultantes a la administración establece un total de 321.079, 7316 unidades de valor, y por tanto el 10% es de 32.107,9731 uds, a éstas hay que sumarle el 10% correspondientes a las parcelas de Bahía Blanca y el Zoco que suponen 4.803,0418 uds, resultando un total de 32.588,2773 uds.

Se propone no obstante la adjudicación de 30.142,4996 uds, en las manzanas nº 3, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 27, 30, 31, 34 y 36, existiendo un déficit de adjudicación de 2,445,77 uds que será objeto de indemnización según cuadros aportados en documento independiente. [...]

[...] No se encuentra referencia alguna en los cuadros aportados donde aclare ese déficit en la adjudicación de 2,445,77 uds, su valoración, así como su justificación. No se encuentra en dichos cuadros referencia a las fincas 32 y 29.

CONCLUSIONES: Se debe subsanar lo indicado en el punto anterior para continuar la tramitación del expediente de referencia.”

SEXTO.- Que con fecha de 20 de octubre, se presenta por la JUNTA DE COMPENSACIÓN de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase nueva modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase subsanando los reparos puestos de manifiesto en el anterior informe técnico.

SÉPTIMO.- Que con fecha de 3 de noviembre de 2023, se emite informe técnico favorable del jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras al nuevo documento de modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase.

OCTAVO.- Que con fecha 3 de noviembre de 2023 se emite informe jurídico favorable por parte del letrado de urbanismo, en el que se concluye:

“PRIMERO.- *Procede aprobar inicialmente la modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase del PGMO de Mazarrón, presentado por JUNTA DE COMPENSACIÓN de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase.*

SEGUNDO.- Procede someter el presente expediente y modificación del proyecto de reparcelación a información pública por el plazo de UN MES, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

TERCERO.- Procede 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, en el plazo de UN MES desde la recepción del presente acuerdo.”

NOVENO.- Que con fecha 6 de noviembre de 2023, se emite nota de conformidad del mencionado expediente por parte del Secretario General del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

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 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 los Proyectos de Reparcelación y sus modificaciones.

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.

El Proyecto de Reparcelación de la presente actuación fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento con fecha de 5 de enero de 2018. Lo que se pretende ahora es llevar a cabo una modificación puntual del mismo pues el documento aprobado con anterioridad no ha podido ser inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que resulta necesario llevar a cabo una serie de modificaciones puntuales que, en todo caso, permita la oportuna y preceptiva inscripción registral.



A tales efectos, se presente el presente documento modificativo, que a todos los efectos requiere de la misma tramitación administrativa anteriormente advertida para los proyectos de reparcelación, por lo que será necesario llevar a cabo una previa aprobación inicial con información pública para su oportuna aprobación definitiva.

CUARTO.- Del informe técnico favorable.

Como se ha expuesto en el AH SÉPTIMO, con fecha de 3 de noviembre de 2023 se ha emitido informe técnico que viene a informar favorablemente para su aprobación inicial el documento de MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase, por entender subsanados los reparos puestos de manifiesto en sendos informes técnicos de fecha 29 de septiembre y 7 de junio de 2023.

En este sentido, concluye en su informe lo que sigue:

“CONCLUSIONES: A la vista de la documentación revisada y que consta en el presente expediente de MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3ª Y 5ª DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN 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 de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.A. fases 3ª y 5ª.”

QUINTO.- De los reparos puestos de manifiesto desde el punto de vista jurídico en el informe jurídico de 22 de junio de 2023.

Como se ha expuesto en el AH CUARTO, con fecha de 22 de junio de 2023 se emitió informe jurídico poniendo de manifiesto lo que sigue:

[...]QUINTO.- De los reparos detectados desde el punto de vista jurídico.-

Puestos de manifiesto los reparos técnicos referidos en el anterior informe, seguidamente, resulta necesario subsanar/modificar determinados aspectos de contenido jurídico, a saber:

Respecto a las parcelas de origen titularidad de los expropiados:

El proyecto de Expropiación de los propietarios afectados por la actuación no adheridos a la Junta de Compensación se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno de la presente Corporación de fecha de 26 de octubre de 2016.

Tras esto, los propietarios expropiados presentaron hojas de aprecio contradictorias por lo que fue necesario remitir el expediente expropiatorio al Jurado Provincial de Expropiación de conformidad con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

El citado Jurado de Expropiación resolvió y fijó los oportunos justiprecios, que si bien éstos han sido recurridos previamente en reposición y posteriormente en vía judicial, no consta, como ya advirtió este letrado en junio de 2021 y en el seno del citado expediente expropiatorio, el pago del justiprecio, si quiera por la cantidad concurrente, que no es otra que la fijada en su día por este Ayuntamiento en el citado expediente.

Por otro lado, hay que advertir que por Sentencia número 136/2021, de 27 de mayo de 2021, dictada por el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 7 de Murcia en el Procedimiento 7/2017, el Proyecto de Expropiación, como acto administrativo, ha sido ratificado a excepción de lo referido respecto a depósito previo, concretando que hubiera sido necesario en todo caso abonar la totalidad del justiprecio fijado por esta Administración y no, por haberse tramitado por el conducto de tasación conjunta, el pago del depósito previo, previsto en todo caso para las expropiación ordinarias con carácter de urgente.

Así las cosas, y no habiéndose abonado por parte de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN si quiera la cantidad concurrente referida al justiprecio, no resulta procedente otorgar la titularidad de las parcelas de origen



objeto de expropiación a la citada Entidad Urbanística, por lo que deberá fijarse como titulares registrales de las mismas (fincas de origen) a los propietarios expropiados.

Por último, y en atención a lo expuesto, advertir que esta Administración no podrá, por lo dispuesto en la citada sentencia de fecha Sentencia número 136/2021, de 27 de mayo de 2021, dictada por el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 7 de Murcia en el Procedimiento 7/2017 y en lo referente a que ya desde la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación se tenía que haber abonado el justiprecio fijado en el mismo y no el 5% del depósito previo, aprobar con carácter definitivo la presente modificación hasta tanto se haya procedido al abono del justiprecio fijado en el Proyecto de Expropiación, sin perjuicio de que, entre tanto, se decretara firme el fijado por el Jurado Provincial de Expropiación.

En virtud de lo expuesto, se **CONCLUYE**:

ÚNICO.- Que para poder continuar con la tramitación del presente expediente, procede requerir al urbanizador de la actuación – JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN- a los efectos de que proceda a la subsanación de los reparos puestos de manifiesto en los informes (técnico y jurídico) que constan en el presente expediente administrativo. “

En este sentido, se entienden subsanados los reparos puestos de manifiesto en el citado informe, si bien, por el letrado urbanista se vuelve a insistir en que esta Administración no podrá, por lo dispuesto en la sentencia de fecha Sentencia número 136/2021, de 27 de mayo de 2021, dictada por el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 7 de Murcia en el Procedimiento 7/2017 y en lo referente a que ya desde la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación se tenía que haber abonado el justiprecio fijado en el mismo y no el 5% del depósito previo, **aprobar con carácter definitivo la presente modificación hasta tanto se haya procedido al abono del justiprecio fijado en el Proyecto de Expropiación, sin perjuicio de que, entre tanto, se decretara firme el fijado por el Jurado Provincial de Expropiación.**

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

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la modificación del Proyecto de Reparcelación de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase del PGMO de Mazarrón, presentado por JUNTA DE COMPENSACIÓN de la UA Única del S-03-04 Plan Parcial de Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase, con la advertencia de que no se aprobará con carácter definitivo la presente modificación hasta tanto se haya procedido al abono del justiprecio fijado en el Proyecto de Expropiación, sin perjuicio de que, entre tanto, se decretara firme el fijado por el Jurado Provincial de Expropiación.

SEGUNDO.- Someter el presente expediente y modificación del proyecto de reparcelación a información pública por el plazo de UN MES, 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, en el plazo de UN MES 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 Mazarrón.

Visto bueno