



AYUNTAMIENTO DE LORQUÍ

Documento:	RESOLUCIÓN
Asunto:	APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL SALADAR II
Expediente Nº:	2664/2021
Servicio:	Asuntos Generales de Secretaría

RESOLUCION DE ALCALDIA

Antecedentes.

1.- Por Resolución de Alcaldía de fecha 8 de abril 2002 se aprobó la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución “El Saladar II” de las Normas Subsidiarias de Lorquí, habiendo sido formalizada en escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2003, autorizada por el Notario de Molina de Segura D. Francisco Coronado Fernández, con el número 3.132 de orden de su protocolo.

En el punto Cuarto de la citada Resolución de Alcaldía de 8 de abril 2002 se acordó “*Requerir a los interesados para formalizar la reparcelación mediante escritura pública o documento administrativo con los requisitos establecidos en el art. 113 RGU e inscripción en el Registro de la Propiedad, así como para la cesión de derechos al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que hayan de ser objeto de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo (Arts. 100 a) y 124 RGU).*”

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 29 de diciembre de 2003 la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución “El Saladar II” fue inscrita en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el asiento Nº 2.

El Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí, fue aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía Nº 999/06 de 19 de octubre de 2006.

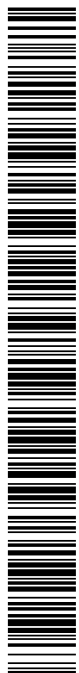
Mediante Resolución de Alcaldía Nº 940/08, de fecha 4 de julio de 2008, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación modificado del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí, siendo elevado a escritura pública en fecha 14 de agosto de 2008 en Molina de Segura, ante el Notario D. Santiago-Augusto Ruiz Rodríguez con el número 1.996 de orden de su protocolo.

Posteriormente, mediante Resolución de Alcaldía Nº 1.759/09, de fecha 30 de diciembre de 2009, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la 2ª modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí, siendo elevado a escritura pública en fecha 12 de febrero de 2010 en Murcia, ante el Notario D. José Javier Escolano Navarro con el número 324 de orden de su protocolo.

El Pleno del Ayuntamiento de Lorquí mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el 28 de enero de 2021 aprobó definitivamente la 3ª modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí.

2.- Mediante escrito presentado el día 29 de marzo de 2021, con n.r.e. REGAGE21e00003492455, por Doña Carmen Ascensión Campillo González en su condición de Presidenta de la Junta de Compensación del

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LAURA BASTIDA CHACON	Secretaría	29/07/2021 12:13
JOAQUIN HERNANDEZ GOMARIZ (AYUNTAMIENTO DE LORQUI)	Alcalde	29/07/2021 12:16



j01471c79201cf803b07e5247070b39j

Polígono Industrial El Saladar II de Lorquí se aporta Proyecto de la 3ª Modificación de la Reparcelación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí para su aprobación inicial y definitiva por este Ayuntamiento.

Respecto del mismo se ha emitido el correspondiente Informe Técnico, así como el informe jurídico, cuyo contenido, se transcribe a continuación en la parte que interesa:

Legislación Aplicable:

-Ley 13/2015 , de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

- 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 (RGU).

- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Consideraciones Jurídicas

De conformidad con lo establecido en el Artículo 201 de la LOTURM:

“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



01471c79201d1803b07e5247070b39j

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LAURA BASTIDA CHACON	Secretaria	29/07/2021 12:13
JOAQUIN HERNANDEZ GOMARIZ (AYUNTAMIENTO DE LORQUI)	Alcalde	29/07/2021 12:16

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.”

Por su parte el **Artículo 202** de la **LOTURM** regula la “Elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación” en los siguientes términos:

“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 sistema de Compensación se regula en los **Arts. 206 a 211** de la **LOTURM**, siendo de aplicación supletoria lo dispuesto en los **Arts. 157 a 158** del **RGU**.

El Proyecto de Reparcelación de la 3ª Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí ha sido objeto de informe por el Servicio Técnico con fecha con fecha 27 de julio de 2021, indicando que procede su aprobación inicial si bien deberán realiza las siguientes **OBSERVACIONES**:



01471c79201d180307e5247070639j

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LAURA BASTIDA CHACON	Secretaria	29/07/2021 12:13
JOAQUIN HERNANDEZ GOMARIZ (AYUNTAMIENTO DE LORQUI)	Alcalde	29/07/2021 12:16

“Como ya se ha comentado, la modificación del Plan Parcial supone la reducción de viales y zonas verdes, aunque sin que este aumento de las parcelas suponga incrementar el aprovechamiento urbanístico.

A continuación, se aporta un cuadro con las superficies resultantes:

RESUMEN

VIALES MODIFICACIÓN	ANTES	VIALES MODIFICACIÓN	DESPUÉS	TOTALES
19.830,44		4.951,49		14.878,95
ZV MODIFICACIÓN	ANTES	ZV MODIFICACIÓN	DESPUÉS	
5.547,00		4.360,66		1.186,34
OTROS		OTROS		
781,56		--		781,56
				16.846,85

Tras lo cual, el citado Informe técnico de 27 de julio de 2021 establece las siguientes **CONCLUSIONES**

“Conforme a lo expuesto se puede concluir que:

1. Revisado el proyecto de reparcelación aportado se comprueba que este reúne todos los contenidos mínimos exigibles por la legislación vigente, siendo su desarrollo suficiente y adecuado a los fines propuestos.
2. La modificación supone la supresión de viales públicos y zonas verdes aunque se siguen cumpliendo los estándares urbanísticos aplicables.”

A la vista de las OBSERVACIONES recogidas en el informe técnico sobre la reducción de viales y zonas verdes, desde el punto de vista jurídico se aprecia que en la Memoria del Proyecto de Reparcelación en el punto “2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN” apartado “C) PARCELAS APORTADAS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.” se recoge como circunstancia especial: “4.- Los viales y zonas verdes que se suprimen, así como el suelo sin inmatricular (otros) debería de ser repartido entre todos los propietarios del sector en proporción a sus porcentajes de participación. Para evitar tener que modificar el proyecto de reparcelación de manera íntegra, se opta por la opción de adjudicar esa bolsa de suelo vacante a la Junta de Compensación, como entidad a la que están adheridos todos los propietarios.

En el presente caso no es de aplicación el art. 196.4 LOTURM ni el 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística en base a las siguientes consideraciones:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LAURA BASTIDA CHACON	Secretaria	29/07/2021 12:13
JOAQUIN HERNANDEZ GOMARIZ (AYUNTAMIENTO DE LORQUI)	Alcalde	29/07/2021 12:16

1. *Los bienes de dominio público no son preexistentes a la delimitación del sector, sino que nacen como consecuencia de la ordenación del Plan Parcial SALADAR II y su correspondiente Proyecto de Reparcelación. El Ayuntamiento de Lorquí carecería de bienes de dominio público en el ámbito del Plan Parcial con anterioridad a la aprobación del mismo.*
2. *Las obras de urbanización del Polígono no están terminadas, por lo que los bienes de dominio y uso público no han sido entregados al Ayuntamiento.*
3. *Los suelos vacantes no generan aprovechamiento alguno.”.*

El Art. 196.4 de la LOTURM establece: “Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos mediante cesión obligatoria y gratuita, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.”

En el mismo sentido el Art. 47 del RGU establece:

- “1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.*
- 2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.*
- 3. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.*

*El Excmo. Ayuntamiento de Lorquí adquirió la propiedad de las zonas verdes y viales recogidas en el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí, con la aprobación definitiva del mismo mediante Resolución de Alcaldía N° 999/06 de 19 de octubre de 2006. La escritura pública del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí de fecha 14 de agosto de 2008 en la **DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES recoge en los puntos 81, 82, 83 y 84 la adjudicación al Excmo. Ayuntamiento de Lorquí de la propiedad de las zonas verdes Parcelas Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3 y Z.V.-4, respectivamente. Asimismo, recoge “La superficie restante hasta completar la totalidad incluida en esta área de reparcelación. ESTÁ DESTINADA A VIALES.”***

En este sentido el Artículo 177.1 a) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, vigente en el momento de la tramitación del Proyecto de Reparcelación establecía como efecto inmediato de la aprobación del proyecto de reparcelación la “Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.” Este precepto se mantuvo con contenido idéntico en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el Art. 203.1 a) de la LOTURM vigente en la actualidad.

En base a lo expuesto, al suprimir el Proyecto de Reparcelación de la 3ª Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí una superficie total de zonas verdes y viales de 16.846,85 m2 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Lorquí resultan de aplicación lo dispuesto en el Art. 196.4 de la



01471c79201d1803b07e5247070b39j

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica <https://sede.lorqui.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30025>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LAURA BASTIDA CHACON	Secretaria	29/07/2021 12:13
JOAQUIN HERNANDEZ GOMARIZ (AYUNTAMIENTO DE LORQUI)	Alcalde	29/07/2021 12:16

LOTURM y en el Art. 47 del RGU debiendo reconocer el Proyecto de Reparcelación el derecho del Ayuntamiento de Lorquí al aprovechamiento de 16.846,85 m2.

De conformidad con lo expuesto desde el punto de vista jurídico, se informa con carácter favorable la aprobación inicial del proyecto de Reparcelación y en virtud de lo establecido en el Artículo 202.2 de la LOTURM, corresponde a este Ayuntamiento la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación así como su sometimiento a información pública durante veinte días y la notificación individualizada a los interesados, si bien, para continuar la tramitación durante el periodo de exposición pública la Junta de Compensación deberá de presentar nuevo Texto que contenga corregidos los reparos indicados en el presente informe.

En base a lo anteriormente expuesto

RESUELVO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la 3ª Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí, exigiendo para su aprobación definitiva la previa subsanación por parte de la Junta de Compensación de los reparos contenidos en el informe reproducido anteriormente, consistentes en incorporar al mismo el **reconocimiento del derecho del Ayuntamiento de Lorquí al aprovechamiento de 16.846,85 m2** correspondientes a la superficie total de zonas verdes y viales de propiedad municipal suprimidos por el reiterado Proyecto.

SEGUNDO.- Someter el acuerdo de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la 3ª Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí al trámite de información pública, durante el plazo de 20 días, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento, y mediante la notificación individualizada a los titulares que constan en el Registro de la Propiedad a fecha julio de 2020.

Firmada digitalmente la resolución por el/los cargo/s indicado/s a pie de página.

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.lorqui.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30025>



j01471c79201d1803807e5247070b39j

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LAURA BASTIDA CHACON	Secretaria	29/07/2021 12:13
JOAQUIN HERNANDEZ GOMARIZ (AYUNTAMIENTO DE LORQUI)	Alcalde	29/07/2021 12:16