



31. URBANISMO.

Referencia: 2023/11852B.

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar inicialmente el cambio de sistema de actuación y el Programa de Actuación de la UA Única del Polígono A del Sector BCDF DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 30 de julio de 2021, el letrado urbanístico emite informe sobre el presente asunto, mediante el cual, entre otras cuestiones, se concluía:

“PRIMERO.- Que el régimen jurídico del suelo del es Suelo Urbanizable Programado (hoy sectorizado) en fase de ejecución de obras de urbanización

SEGUNDO.- Que resultando inviable la ejecución subsidiaria de la actuación cuanto se ha expresado en el presente informe, procede el cambio de sistema de actuación al sistema público de cooperación.

TERCERO.- Que en el Programa de Actuación a tramitar se debe prever la posibilidad de llevar a cabo recepciones parcelas de la urbanización conforme lo previsto en el art. 180 y ss del RGU”.

SEGUNDO.- Que con fecha de 11 de diciembre de 2023, por el Concejal de Urbanismo de este Ayuntamiento, se dicta providencia de inicio mediante la cual se solicita la tramitación de Cambio de sistema de actuación y programa de actuación del Polígono A del Sector BCDF DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL, sobre la base de los motivos expuestos en el informe jurídico redactado por el letrado urbanístico con fecha de 30 de julio de 2021.

TERCERO.- Que con fecha de 21 de diciembre de 2023 emite informe al respecto el técnico municipal:

“INFORME TÉCNICO

Con referencia al expediente 2023/11852B, con objeto de la tramitación del CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL POLIGONO A DEL SECTOR BCDF DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL, se informa lo siguiente,

PRIMERO.- Que con fecha 6/05/2022 se emite informe jurídico de necesidad indicándose que procede la redacción, tramitación y gestión con cambio de Sistema actuación, desarrollo y aprobación de Programa de actuación urbanística para el polígono A del sector BCDF de Camposol. El sistema de actuación que se aprobó para este sector fue por Compensación siendo el urbanizador la mercantil Justo y Manoli, S.L.

Desde la aprobación del instrumento de gestión se ejecutaron parcialmente las obras de urbanización, quedando pendientes la ejecución por el urbanizador de importantes obras en el ámbito, entre otras, las que afectan a zonas verdes, sistemas generales, alumbrado público y viario. Quedó pendiente asimismo la ejecución del puente previsto en el Plan



Parcial sobre la Rambla de las Moreras y otro sobre la autovía RM3. Queda pendiente igualmente la resolución del desvío y encauzamiento de la rambla de los Aznares que afecta a edificaciones residenciales dentro del sector.

El Programa de Actuación está referido al Polígono A del Sector conjunto BCDF, estimando una superficie total de 4.671.527,90 m² y edificabilidad lucrativa total del mismo es de 461.206,74 m²t para sus distintos usos.

SEGUNDO.- Con fecha 15 de abril de 2011 la JGL acordó desposeer a la mercantil Justo y Manoli, S.L., de la condición de urbanizador por el incumplimiento de sus obligaciones acordando incautar los avales depositados en garantía de las obras. Posteriormente, por acuerdo de JGL de fecha 25/11/2016 resuelve la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización.

TERCERO.- De acuerdo al artículo 197 de la LOTURM corresponde a la administración establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades y medios económicos financieros con los que se cuente. En el caso que nos ocupa, el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador permite que la administración actuante proponga el cambio de sistema actual de compensación al sistema de cooperación, asumiendo el Ayuntamiento de Mazarrón la condición de urbanizador del ámbito.

CUARTO.- Que el programa de actuación, de acuerdo al art. 198 de la LOTURM, es un instrumento de gestión urbanística en desarrollo del planeamiento vigente, con estimación de gastos de urbanización, plazos para la ejecución y los medios económicos con los que cuente el promotor. En este caso al proponerse un sistema de actuación público por cooperación, previo a su aprobación por la corporación procede incorporar informe estimando el impacto de su desarrollo en la hacienda local.

Total Gastos Previstos Suman los costes de urbanización pendientes del Polígono A:

Obras de urbanización interiores del sector. (100% del coste)..... 3.794.400 €.

Obras de encauzamiento de la rambla de los Aznares. (100%)... 6.356.848 €.

Obras de Sistemas generales (78,590% del coste total)..... 3.889.736 €.

Gastos de gestión (2% sobre 14.040.983 €)..... 280.820 €.

Reparación de obras defectuosas 1.522.687 €

SUMA..... 15.844.489 €.

Estableciendo un plazo de ejecución de la totalidad de las actuaciones de 12 años contados desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación.(Inversión anual de 1.320.374,08€)

Atendiendo al peso relativo del PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL POLÍGONO A DEL SECTOR B-C-D-F DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO). MAZARRÓN del Sector BCDF del 78,590% supone un coste de obras, en sistemas generales pendiente para el Polígono A del Sector BCDF de 3.889.735,58 €.

CONCLUSIONES:

Conforme a lo antecede, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación para CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA POLÍGONO A DEL SECTOR B-CD-F DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO).

Informar no obstante, que dado que el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, previo a su aprobación por esta corporación, procede incorporar informe estimando el impacto que tendrá su desarrollo en la Hacienda local.”

CUARTO.- Que con fecha 5 de enero de 2024 se emite informe jurídico concluyendo:

“PRIMERO.- Procede aprobar inicialmente el cambio de sistema de actuación del Polígono A del Sector BCDF DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGM de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.



SEGUNDO.- Procede aprobar inicialmente el Programa de Actuación del Polígono A del Sector A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

TERCERO.- Procede someter el presente expediente y cambio de sistema de actuación y programa de actuación 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.

CUARTO.- Procede notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares que aparezcan en el catastro a fin de que presenten, en su caso, las alegaciones que convengan a su derecho, en el plazo de UN MES desde la recepción del presente acuerdo."

QUINTO.- Que con fecha 16 de enero de 2024, 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.

La legislación de aplicación es la siguiente:

A) Legislación estatal:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC)

- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (En adelante TRLS)

Con carácter supletorio:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 a abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio

- 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.

- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio

B) Legislación autonómica:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

C) Normativa municipal:

- PGMO de Mazarrón
- Demás instrumentos de desarrollo y gestión urbanísticos aprobados en el seno de los diferentes expedientes administrativos referidos al sector de referencia

SEGUNDO: De los diferentes instrumentos urbanísticos y procesos judiciales del Sector A de Camposol.

Los antecedentes urbanísticos a tener en cuenta para el presente informe son los siguientes (Polígono A Sector BCDF):



SECTOR BCDE:

Plan parcial, aprobado definitivamente con fecha 02/12/99

Proyecto de subdivisión de polígonos aprobado definitivamente con fecha 20/07/00, y que divide el sector en los Polígonos A y B;

- Polígono A :

Proyecto de compensación, aprobado definitivamente con fecha 30/01/01.

Proyecto de urbanización, aprobado definitivamente con fecha 09/10/00.

- Pol. B : sin iniciar desarrollo de gestión urbanística.

En este Sector se tramitaron varios Estudios de Detalle y parcelación, que se resumen en las tablas siguientes:

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
1- Polígono A/ RU-B2-B3-B9	25/09/01
2- Polígono A RU-B1-B4A-B5-B6C-B7-B15-B20-B21-B22	29/01/02
3- Polígono A RU-C1-C3-C4-C5-C7-C8	25/06/02
4- Polígono A D4-7-8-9-11-12-13-14-16-18-19-20-21-22-26-27-28-31-34	25/03/03
5- MANZANA C6 PP EL SALADILLO	27/03/07

Posteriormente, con fecha de 15 de abril de 2011 se acordó por Junta de Gobierno Local, tras la tramitación del procedimiento administrativo oportuno, y en esencia, desposeer a la mercantil JUSTO Y MANOLI, S.L. de la condición de urbanizador así como:

- Incautar avales depositados en garantía de las obras de urbanización
- Desistir del sistema de compensación (de propietario único conforme el reglamento de gestión)
- Requerir a los Servicios técnicos a la realización de una evaluación económica de las obras de urbanización restantes.
- Para el supuesto de que no alcanzaran los avales a sufragar las obras de urbanización pendientes de ejecutar, determinar el sistema de gestión óptimo para la finalización de la ejecución del plan.

Tras más de tres años de tramitación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de agosto de 2014 se acordó, en una extraña y forzada interpretación del acuerdo de 15 de abril de 2011, la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización ejecutadas en el Plan Parcial 1ª Fase (A 05 07) "El Saladillo", siendo que tal recepción, conllevará que será el Ayuntamiento el que realizará la finalización de las obras de urbanización pendientes, la conservación y mantenimiento de las existentes y la prestación de los servicios públicos obligatorios de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, limpieza viaria y recogida domiciliaria de basura y alumbrado público.

Mediante los acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 8 de junio de 2016, de 7 de septiembre de 2016 y de 25 de noviembre de 2016 se resuelve la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por mor de la desposesión de la condición de urbanizador, así como la incautación de avales requerida al Banco Santander por Decreto nº 3192/2016 de 28 de noviembre de 2016.

Por último, tras la sentencia 471/2020, rollo de apelación 209/2020 del Tribunal Superior de Justicia, se desestiman los recursos de apelación de AUREN CONCURSAL DLP y del BANCO DE SANTANDER, S.A, contra la sentencia 6/2020, de 13 de enero, del Juzgado de los Contencioso Administrativo 2 de Murcia, confirmando íntegramente ésta, cuya resolución reza, en esencia, como sigue:

- Inadmite el recurso contencioso administrativo interpuesto por el BANCO DE SANTANDER, S.A., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25/11/2016 que desestima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por AUREN CONCURSAL, SLP., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7/09/2016.
- Desestima el Recurso Contencioso administrativo interpuesto por AUREN



CONCURSAL, SLP, de forma acumulada, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25/11/2016 que desestima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por AUREN CONCURSAL, SLP., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7/09/2016 que desestima las alegaciones realizadas al acuerdo de 8 de junio de 2016 en relación a los expedientes 57/2016-44-PROPBLANCO y 36/2016-36-PROPBLANCO sobre ejecución subsidiaria de las obras de urbanización del Plan Parcial El Saladillo (Sector A y BCDF) con cargo a los avales depositados.

c) Desestima el recurso interpuesto por el BANCO DE SANTANDER, S.A. contra el decreto nº 3192/2016 dictado con fecha de 28/11/2016 por la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, en el que se acuerda requerirle la ejecución de los avales presentados mediante el ingreso de su importe en la cuenta bancaria de la que es titular el Ayuntamiento de Mazarrón.

TERCERO: De la ejecución de avales/ejecución subsidiaria y necesidad de cambio de sistema.

Actualmente se estaría en la fase de tener que ejecutar de manera subsidiaria, por el Ayuntamiento, las obras pendientes de urbanización por mor de la incautación de los avales según firmeza de las sentencias referidas. Ahora bien, la ejecución subsidiaria que viene regulado tanto en el artículo 102 de la LPAC como en el artículo 234.4.a) de la LOTURM, y consiste en la realización efectiva y material del contenido resolutorio del acto administrativo en los casos en que no se lleve a efecto de manera voluntaria por parte del interesado que esté obligado a ello. Este modo de ejecución forzosa que tiene lugar cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado, en cuyo caso las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado y el importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá a través del procedimiento administrativo de apremio. Dicho importe puede liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

Respecto a los avales incautados para este sector y de conformidad con la memoria valorada de los técnicos municipales según informe de la Jefa del Servicio, la situación, a los efectos de concluir las obras de urbanización, es la siguiente:

SECTOR BCDF:

	Nº	Avales por Objeto 1	Avales por objeto 2
SECTOR BCDF	612	756643,15	
	614	390505,29	
		1.147.148,36	1.576.277,61

*El nº corresponde al del listado de los avales, que se adjunta como Anexo-1, como resumen al emitido por el Interventor de fecha 16/02/2016, y organizado por Manzanas.

Tabla-2

SECTOR BCDF	
VALORACION OBRAS TOTAL	PEC
ING. AGRICOLA (Z.V. Y.S.G.F.L.)	1.506.835,93
ING. INDUSTRIAL (ALUMBRADO)	981.138,68
ING. OBRAS PUBLICAS (VIARIO)	2.107.624
TOTAL	3.794.399,61



VALORACION OBRAS TOTAL	PEC
ING. OBRAS PUBLICAS (AQUALIA)	2.714.468
ING. CAMINOS (EDAR Y PUENTE)	2.234.917,04
	4.949.385,04

De lo anterior se deduce que los costes totales pendientes dentro del propio polígono A del sector BCDF ascienden a 3.794.399,61 €, y respecto a costes exteriores, aun fijándose por la jefa del servicio la cantidad reflejada en el cuadro anterior por los conceptos de AQUALIA, EDAR y PUENTE, el letrado urbanístico entiende que los mismos no son sólo imputables al polígono A del sector BCDF, sino a todos aquellos que se benefician de las citadas infraestructuras, por lo que debería, a mi modo de ver, prorratear los citados costes sobre la base de la edificabilidad de cada sector o polígono, en esencia, sería imputable al Sector A, Polígono A y B del Sector BCDF y Sector E.

Por otro lado, se hace constar que no se dice nada en el informe técnico del jefe del Servicio del Coste total imputable proporcionalmente a este polígono A del sector BCDF referido a las infraestructuras necesarias acometer para el desvío o canalización de la Rambla de los Aznares y que se tendrá que tener en cuenta en todo caso a la hora de fijar las garantías o avales que se refieren en el presente informe.

En este sentido, teniendo en cuenta la cantidad efectivamente incautada de los avales en relación con las obras de urbanización pendientes de ejecutar y la situación concursal de la mercantil incumplidora (desposeída de su condición de urbanizador), resulta evidente la imposibilidad de que las obras de urbanización pendientes puedan ejecutarse en su totalidad con los avales incautados, así como tampoco, a costa del urbanizador, repercutiéndole los costes restantes. Por ello, se debe optar por otra de las medidas previstas en la LOTURM para el supuesto del incumplimiento de las obligaciones del Urbanizador como ha sido en el presente supuesto.

Así, el artículo 234.4, además de a la ejecución de las garantías prestadas, prevé como medidas a adoptar: la ejecución subsidiaria, **cambio de sistema de actuación** o expropiación forzosa. Entendiendo que lo oportuno, en opinión de el letrado urbanístico, es optar o adoptar, por el cambio de sistema de actuación (artículo 234.4.b)

CUARTO: Del cambio de sistema de actuación.

Como se ha expuesto anteriormente, lo oportuno, una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, es optar por el cambio de sistema de actuación, como la alternativa más óptima de las tres previstas en el artículo 234.4 de la LOTURM.

Así, el artículo 197 de la LOTURM regula los diferentes sistemas de actuación integrada, distinguiendo entre los de iniciativa privada y pública, correspondiendo en todo caso al Ayuntamiento establecer el sistema según las necesidades, medios económico-financieros, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dándose preferencia, en nuestra legislación, a los sistemas de iniciativa privada, salvo que por razones de interés público sea preciso el establecimiento de un sistema de iniciativa pública.

En este sentido, teniendo presente los antecedentes de hecho de la presente actuación, el grado de ejecución de obras de urbanización, el grado de ejecución de viviendas ya edificadas (incluso muchas de ellas con licencias de primera ocupación), propiedad muy diseminada,..., hacen inviable que las obras de urbanización *-que deben concluirse por quien ostente la condición jurídica de urbanizador-* puedan ser ejecutadas por la iniciativa privada sobre la base de los distintos sistemas de actuación de esta naturaleza previstos en la LOTURM. Por ello, y por el interés público inherente a todo desarrollo



urbanístico, estaría suficientemente motivado el establecimiento de un sistema de iniciativa pública para la consecución de los fines pretendidos.

Ahora bien, de entre los diferentes sistemas de actuación de naturaleza pública, como instrumentos de gestión directa de la actividad urbanizadora, y por los mismos motivos expuestos anteriormente, procedería optar, en todo caso, por el sistema de actuación de cooperación (artículo 197.2.a) LOTURM), sistema que además permite, ex artículo 212.3, que los propietarios puedan constituirse como asociación con carácter de entidad urbanística colaboradora, siendo en todo caso esta última, si así se constituyera, el germen de la que a futuro debe conservar las obras de urbanización una vez se ejecutadas y recepcionadas por este Ayuntamiento (artículo 188.7.a) LOTURM) y si se optara por esta figura.

A este respecto, para la implantación o establecimiento del presente sistema de actuación, una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, como ya se hizo, habría que acudir a lo previsto en los artículos 198 y ss y 212 y ss de la LOTURM. En esencia resultaría necesario la redacción y tramitación de un programa de actuación que previera el cambio al sistema de actuación estableciéndose en el mismo las bases técnicas y económicas de la actuación a los solos efectos de concluir las obras de urbanización.

QUINTO: Del contenido, tramitación y efectos de los Programas de Actuación.

El contenido, tramitación y efectos se regula en los artículos 198 a 200 de la LOTURM:

En cuanto a su definición, los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

En cuanto a su contenido, el artículo 198.2 fija el siguiente:

a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.

c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 184 de esta ley.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Medios económicos con los que cuente el promotor del programa de actuación que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de reparcelación, podrá constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de esta ley.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

h) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios así como los modos de retribución al urbanizador.

En cuanto a su elaboración y tramitación el artículo 199 regula lo siguiente:

1. Los programas de actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública. El ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.



2. Cuando la ordenación pormenorizada no se recoja en el planeamiento general y se actúe mediante los sistemas de compensación y concertación directa, los programas de actuación se tramitarán y aprobarán conjuntamente con el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

3. En los demás casos, los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde **al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.**

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.

Por último, los efectos de los programas de actuación ex art. 200 son los siguientes:

La aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo informado por el técnico municipal en fecha de 21 de diciembre de 2023, procede llevar a cabo el cambio de sistema de actuación y paralelamente, una vez constatado que el programa de actuación promovido por este Ayuntamiento cumple con el contenido fijado en el artículo 198.2 de la LOTURM, procede su aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local (facultades delegadas por Alcalde y competencia atribuidas a éste de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la LBRL).

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

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el cambio de sistema de actuación del Polígono A del Sector BCDF DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGM de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación del Polígono A del Sector A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGM de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

TERCERO.- Someter el presente expediente y cambio de sistema de actuación y programa de actuación 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.

CUARTO.- Notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares que aparezcan en el catastro a fin de que presenten, en su caso, 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.

32. URBANISMO.

Referencia: 2023/11856S.

Propuesta del concejal delegado de urbanismo, para aprobar inicialmente el cambio de sistema de actuación y el Programa de Actuación de la UA Única del Sector A DEL ÁREA A-



05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 27 de julio de 2021, el letrado urbanístico emite un informe sobre el presente asunto, mediante el cual, entre otras cuestiones, se concluía:

“PRIMERO.- Que el régimen jurídico del suelo del es Suelo Urbanizable Programado (hoy sectorizado) en fase de ejecución de obras de urbanización

SEGUNDO.- Que resultando inviable la ejecución subsidiaria de la actuación cuanto se ha expresado en el presente informe, procede el cambio de sistema de actuación al sistema público de cooperación.

TERCERO.- Que en el Programa de Actuación a tramitar se debe prever la posibilidad de llevar a cabo recepciones parcelas de la urbanización conforme lo previsto en el art. 180 y ss del RGU”.

SEGUNDO.- Que con fecha de 11 de diciembre de 2023, por el Concejal de Urbanismo de este Ayuntamiento, se dicta providencia de inicio mediante la cual se solicita la tramitación de Cambio de sistema de actuación y programa de actuación del sector A de Camposol, sobre la base de los motivos expuestos en el informe jurídico redactado por el letrado urbanístico con fecha de 27 de julio de 2021.

TERCERO.- Que con fecha de 21 de diciembre de 2023 emite informe al respecto el técnico municipal:

“INFORME TÉCNICO

Con referencia al expediente 2023/11856S, con objeto de la tramitación del CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL SECTOR A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL, se informa lo siguiente,

PRIMERO.- Que con fecha 6/05/2022 consta informe jurídico de necesidad indicándose que procede la redacción, tramitación y gestión con cambio de Sistema actuación, desarrollo y aprobación de Programa de actuación urbanística para el Sector A del área A-05-07(El Saladillo). El sistema de gestión aprobado para este sector fue por Compensación siendo el urbanizador la mercantil Justo y Manoli, S.L.

Desde la aprobación del instrumento de gestión se ejecutaron parte de las obras de urbanización, quedando pendientes la ejecución por el urbanizador de obras en el ámbito, entre otras, las que afectan a zonas verdes, sistemas generales, alumbrado público y viario.

El Programa de Actuación está referido al Sector A, estimando una superficie total de 780.000,00 m2 y edificabilidad lucrativa total del mismo es de 96.253,00 m2t para sus distintos usos.

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2016 resuelve la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización así como la incautación de avales por incumplimiento del urbanizador.

TERCERO.- De acuerdo al artículo 197 de la LOTURM corresponde a la administración establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades y medios económicos financieros con los que se cuente. En el caso que nos ocupa, el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador permite que la administración actuante proponga el cambio de sistema actual de compensación al sistema de cooperación, asumiendo el Ayuntamiento de Mazarrón la condición de urbanizador del ámbito.

CUARTO.- Que el programa de actuación, de acuerdo al art. 198 de la LOTURM, es un instrumento de gestión urbanística en desarrollo del planeamiento vigente, con estimación de gastos de urbanización, plazos para la ejecución y los medios económicos con los que cuente el promotor. En este caso al proponerse un sistema de actuación público



por cooperación, previo a su aprobación por la corporación procede incorporar informe estimando el impacto de su desarrollo en la hacienda local.

El total de costes de urbanización pendientes en el Sector A se han estimado lo siguiente:

Obras de urbanización interiores del sector A. (100% del coste)..... 159.888 €.
Obras de Sistemas generales (15,088% del coste total)..... 746.736 €.
Gastos de gestión (2% sobre 906.642 €)..... 18.133 €.
Reparación de obras defectuosas 23.983 €
SUMA..... 948.758 €.

Estableciendo un plazo de ejecución de la totalidad de las actuaciones de 12 años contados desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación.

CONCLUSIONES:

Conforme a lo antecede, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación para CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA SECTOR A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO).

Informar no obstante que dado que el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, previo a su aprobación por esta corporación, procede incorporar informe estimando el impacto que tendrá su desarrollo en la Hacienda local."

CUARTO.- Que con fecha 5 de enero de 2024 se emite informe jurídico concluyendo:

"PRIMERO.- Procede aprobar inicialmente el cambio de sistema de actuación de la UA Única del Sector A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

SEGUNDO.- Procede aprobar inicialmente el Programa de Actuación de la UA Única del Sector A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

TERCERO.- Procede someter el presente expediente y cambio de sistema de actuación y programa de actuación 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.

CUARTO.- Procede notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares que aparezcan en el catastro a fin de que presenten, en su caso, las alegaciones que convengan a su derecho, en el plazo de UN MES desde la recepción del presente acuerdo."

QUINTO.- Que con fecha 16 de enero de 2024, 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.

La legislación de aplicación es la siguiente:

A) Legislación estatal:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC)
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (En adelante TRLS)

Con carácter supletorio:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 a abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio



- 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.

- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio

B) Legislación autonómica:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

C) Normativa municipal:

- PGMO de Mazarrón

- Demás instrumentos de desarrollo y gestión urbanísticos aprobados en el seno de los diferentes expedientes administrativos referidos al sector de referencia

SEGUNDO: De los diferentes instrumentos urbanísticos y procesos judiciales del Sector A de Camposol.

El Plan parcial, fue aprobado definitivamente con fecha 12 de marzo de 1993.

El Proyecto de compensación, fue aprobado definitivamente con fecha 31 de enero de 1995.

El Proyecto de urbanización, fue aprobado definitivamente con fecha 31 de mayo de 1995

Se tramitaron en el Sector A, dos **ESTUDIOS DE DETALLE Y PARCELACIÓN**, en los que se incluyen los informes de la DG de Urbanismo, que emite a la Toma de conocimiento, siendo la remisión del último documento de fecha 31/07/2001, y recibido informe de deficiencias de la DG de Urbanismo de fecha 3/06/2003.

Posteriormente, con fecha de 15 de abril de 2011 se acordó por Junta de Gobierno Local, tras la tramitación del procedimiento administrativo oportuno, y en esencia, desposeer a la mercantil JUSTO Y MANOLI, S.L. de la condición de urbanizador así como:

a) Incautar avales depositados en garantía de las obras de urbanización

b) Desistir del sistema de compensación (de propietario único conforme el reglamento de gestión)

c) Requerir a los Servicios técnicos a la realización de una evaluación económica de las obras de urbanización restantes.

d) Para el supuesto de que no alcanzaran los avales a sufragar las obras de urbanización pendientes de ejecutar, determinar el sistema de gestión óptimo para la finalización de la ejecución del plan.

Tras más de tres años de tramitación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de agosto de 2014 se acordó, en una extraña y forzada interpretación del acuerdo de 15 de abril de 2011, la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización ejecutadas en el Plan Parcial 1ª Fase (A 05 07) "El Saladillo", siendo que tal recepción, conllevará que será el Ayuntamiento el que realizará la finalización de las obras de urbanización pendientes, la conservación y mantenimiento de las existentes y la prestación de los servicios públicos obligatorios de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, limpieza viaria y recogida domiciliar de basura y alumbrado público.

Mediante los acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 8 de junio de 2016, de 7 de septiembre de 2016 y de 25 de noviembre de 2016 se resuelve la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por mor de la desposesión de la condición de urbanizador, así como la incautación de avales requerida al Banco Santander por Decreto nº 3192/2016 de 28 de noviembre de 2016.

Por último, tras la sentencia 471/2020, rollo de apelación 209/2020 del Tribunal Superior de Justicia, se desestiman los recursos de apelación de AUREN CONCURSAL DLP y del BANCO DE SANTANDER, S.A, contra la sentencia 6/2020, de 13 de enero, del Juzgado de los Contencioso Administrativo 2 de Murcia, confirmando íntegramente ésta,



cuya resolución reza, en esencia, como sigue:

a) Inadmite el recurso contencioso administrativo interpuesto por el BANCO DE SANTANDER, S.A., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25/11/2016 que desestima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por AUREN CONCURSAL, SLP., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7/09/2016.

b) Desestima el Recurso Contencioso administrativo interpuesto por AUREN CONCURSAL, SLP, de forma acumulada, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25/11/2016 que desestima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por AUREN CONCURSAL, SLP., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7/09/2016 que desestima las alegaciones realizadas al acuerdo de 8 de junio de 2016 en relación a los expedientes 57/2016-44-PROPBLANCO y 36/2016-36-PROPBLANCO sobre ejecución subsidiaria de las obras de urbanización del Plan Parcial El Saladillo (Sector A y BCDF) con cargo a los avales depositados.

c) Desestima el recurso interpuesto por el BANCO DE SANTANDER, S.A. contra el decreto nº 3192/2016 dictado con fecha de 28/11/2016 por la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, en el que se acuerda requerirle la ejecución de los avales presentados mediante el ingreso de su importe en la cuenta bancaria de la que es titular el Ayuntamiento de Mazarrón.

TERCERO: De la ejecución de avales/ejecución subsidiaria y necesidad de cambio de sistema.

Actualmente se estaría en la fase de tener que ejecutar de manera subsidiaria, por el Ayuntamiento, las obras pendientes de urbanización por mor de la incautación de los avales según firmeza de las sentencias referidas. Ahora bien, la ejecución subsidiaria que viene regulado tanto en el artículo 102 de la LPAC como en el artículo 234.4.a) de la LOTURM, y consiste en la realización efectiva y material del contenido resolutorio del acto administrativo en los casos en que no se lleve a efecto de manera voluntaria por parte del interesado que esté obligado a ello. Este modo de ejecución forzosa que tiene lugar cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado, en cuyo caso las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado y el importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá a través del procedimiento administrativo de apremio. Dicho importe puede liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

Respecto a los avales incautados para este sector y de conformidad con la memoria valorada de los técnicos municipales según informe de la Jefa del Servicio, la situación, a los efectos de concluir las obras de urbanización, es la siguiente:

SECTOR A:

	Nº	Avales por Objeto-1	Avales por objeto 2
SECTOR A	40	37803,66	
	617	99267	
		139.970,66	84.077,92



SECTOR A	
VALORACION OBRAS TOTAL	PEC
ING. OBRAS PUBLICAS (AQUALIA)	2.714.416
ING. CAMINOS (EDAR Y PUENTE)	2.234.917,04
ING. CONSULTAS Y OBRAS	4.949.333,04

VALORACION OBRAS TOTAL	PEC
ING. OBRAS PUBLICAS (AQUALIA)	2.714.416
ING. CAMINOS (EDAR Y PUENTE)	2.234.917,04
ING. CONSULTAS Y OBRAS	4.949.333,04

De lo anterior se deduce que los costes totales pendientes dentro del propio sector A ascienden a 159.888,01 €, y respecto a costes exteriores, aun fijándose por la jefa del servicio la cantidad reflejada en el cuadro anterior por los conceptos de AQUALIA, EDAR y PUENTE, el letrado urbanístico entiende que los mismos no son sólo imputables al sector A, sino a todos aquellos que se benefician de las citadas infraestructuras, por lo que debería, a mi modo de ver, prorratear los citados costes sobre la base de la edificabilidad de cada sector o polígono, en esencia, sería imputable al Sector A, Polígono A y B del Sector BCDF y Sector E.

En este sentido, teniendo en cuenta la cantidad efectivamente incautada de los avales en relación con las obras de urbanización pendientes de ejecutar y la situación concursal de la mercantil incumplidora (desposeída de su condición de urbanizador), resulta evidente la imposibilidad de que las obras de urbanización pendientes puedan ejecutarse en su totalidad con los avales incautados, así como tampoco, a costa del urbanizador, repercutiéndole los costes restantes. Por ello, se debe optar por otra de las medidas previstas en la LOTURM para el supuesto del incumplimiento de las obligaciones del Urbanizador como ha sido en el presente supuesto.

Así, el artículo 234.4, además de a la ejecución de las garantías prestadas, prevé como medidas a adoptar: la ejecución subsidiaria, **cambio de sistema de actuación** o expropiación forzosa. Entendiendo que lo oportuno, en opinión del letrado urbanístico, es optar o adoptar, por el cambio de sistema de actuación (artículo 234.4.b))

CUARTO: Del cambio de sistema de actuación.

Como se ha expuesto anteriormente, lo oportuno, una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, es optar por el cambio de sistema de actuación, como la alternativa más óptima de las tres previstas en el artículo 234.4 de la LOTURM.

Así, el artículo 197 de la LOTURM regula los diferentes sistemas de actuación integrada, distinguiendo entre los de iniciativa privada y pública, correspondiendo en todo caso al Ayuntamiento establecer el sistema según las necesidades, medios económico-financieros, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dándose preferencia, en nuestra legislación, a los sistemas de iniciativa privada, salvo que por razones de interés público sea preciso el establecimiento de un sistema de iniciativa pública.

En este sentido, teniendo presente los antecedentes de hecho de la presente actuación, el grado de ejecución de obras de urbanización, el grado de ejecución de viviendas ya edificadas (incluso muchas de ellas con licencias de primera ocupación), propiedad muy diseminada,..., hacen inviable que las obras de urbanización *-que deben concluirse por quien ostente la condición jurídica de urbanizador-* puedan ser ejecutadas por



la iniciativa privada sobre la base de los distintos sistemas de actuación de esta naturaleza previstos en la LOTURM. Por ello, y por el interés público inherente a todo desarrollo urbanístico, estaría suficientemente motivado el establecimiento de un sistema de iniciativa pública para la consecución de los fines pretendidos.

Ahora bien, de entre los diferentes sistemas de actuación de naturaleza pública, como instrumentos de gestión directa de la actividad urbanizadora, y por los mismos motivos expuestos anteriormente, procedería optar, en todo caso, por el sistema de actuación de cooperación (artículo 197.2.a) LOTURM), sistema que además permite, ex artículo 212.3, que los propietarios puedan constituirse como asociación con carácter de entidad urbanística colaboradora, siendo en todo caso esta última, si así se constituyera, el germen de la que a futuro debe conservar las obras de urbanización una vez se ejecutadas y recepcionadas por este Ayuntamiento (artículo 188.7.a) LOTURM) y si se optara por esta figura.

A este respecto, para la implantación o establecimiento del presente sistema de actuación, una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, como ya se hizo, habría que acudir a lo previsto en los artículos 198 y ss y 212 y ss de la LOTURM. En esencia resultaría necesario la redacción y tramitación de un programa de actuación que previera el cambio al sistema de actuación estableciéndose en el mismo las bases técnicas y económicas de la actuación a los solos efectos de concluir las obras de urbanización.

QUINTO: Del contenido, tramitación y efectos de los Programas de Actuación.

El contenido, tramitación y efectos se regula en los artículos 198 a 200 de la LOTURM:

En cuanto a su definición, los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

En cuanto a su contenido, el artículo 198.2 fija el siguiente:

a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.

c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 184 de esta ley.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Medios económicos con los que cuente el promotor del programa de actuación que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de parcelación, podrá constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de esta ley.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

h) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios así como los modos de retribución al urbanizador.

En cuanto a su elaboración y tramitación el artículo 199 regula lo siguiente;

1. Los programas de actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública. El ayuntamiento podrá autorizar la



ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Cuando la ordenación pormenorizada no se recoja en el planeamiento general y se actúe mediante los sistemas de compensación y concertación directa, los programas de actuación se tramitarán y aprobarán conjuntamente con el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

3. En los demás casos, los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde **al ayuntamiento la aprobación inicial** y la apertura de un período de **información pública de un mes**, que **se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.**

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.

Por último, los efectos de los programas de actuación ex art. 200 son los siguientes:

La aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo informado por el técnico municipal en fecha de 27 de diciembre de 2023, procede llevar a cabo el cambio de sistema de actuación y paralelamente, una vez constatado que el programa de actuación promovido por este Ayuntamiento cumple con el contenido fijado en el artículo 198.2 de la LOTURM, procede su aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local (facultades delegadas por Alcalde y competencia atribuidas a éste de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la LBRL).

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

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el cambio de sistema de actuación de la UA Única del Sector A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación de la UA Única del Sector A DEL ÁREA A-05-07 (EL SALADILLO) DE CAMPOSOL del PGMO de Mazarrón, promovido por esta Administración Local.

TERCERO.- Someter el presente expediente y cambio de sistema de actuación y programa de actuación 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.

CUARTO.- Notificar individualizadamente tanto a los interesados que consten en el expediente administrativo como a los titulares que aparezcan en el catastro a fin de que presenten, en su caso, 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.