

RESOLUCIÓN DEL ALCALDE- PRESIDENTE núm. 1835 /2005

En relación al Proyecto de Reparcelación del sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla", en Torre del Mar, del PGOU de Vélez-Málaga (expte. 74/05), la Sección Técnica de Gestión Urbanística y el Servicio Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, han redactado informe de fecha 19 de septiembre de 2005 del siguiente contenido:

"ASUNTO: Informe Propuesta de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla"

Expediente: 74/05

INTERESADO: Sociedad Azucarera Larios S.A. y Promociones Cuevas Sánchez S.A.

Con fecha 1 de marzo de 2005, número 1331, por Don Fernando García Jiménez, en nombre y representación de los interesados: Sociedad Azucarera Larios S.A. y Promociones Cuevas Sánchez S.L., presenta a trámite municipal el Proyecto de Reparcelación del sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla"

Con fecha 23 de marzo de 2005, número de registro 1880, se aporta 1ª documentación reformada del documento antes citado, concretamente corrige las páginas 24,26,61,63,65,69,74 y76 así como el cuadro 7.

Posteriormente, con fecha 31 de mayo de 2005, número de registro 3693, se aporta 2ª documentación reformada del documento antes citado, concretamente corrige las páginas 73 a 76, el cuadrado 3,3, 4 y 7, así como los planos 4 y 5.

Por último, con fecha 5 de agosto de 2005, número de registro 5353, se aporta 3ª documentación reformada del documento antes citado, concretamente corrige las páginas 27, 28,70,79 y 80, incorporando la finca exterior al sector SG-VM.18.

El documento sometido a trámite y objeto de este informe, resulta componerse de el documento de marzo de 2005, modificado por las tres reformas citadas. En él se solicita que se tramite como de propietario único a tenor de lo establecido en el art.138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, para lo cual se aporta al expediente borrador de convenio urbanístico de gestión entre el 100% de los propietarios de suelo afectados por la actuación, suscrito con fecha 24 de febrero de 2005, cuya finalidad es la de fijar las bases de actuación por las que ha de regirse la reparcelación y el desarrollo urbanístico del sector.



El borrador de convenio ha sido objeto de tramitación administrativa en expediente separado e independiente, núm. 9/05, habiéndose sometido al trámite de información pública, mediante anuncio en el BOP núm. 139 de 28 de julio, tablón de edictos de este Ayuntamiento desde el día 5 de julio hasta 28 de julio de 2005, constando en el expediente certificado emitido por el Secretario General de este Ayuntamiento de fecha 16 de agosto de 2005, en el que se señala que durante la información pública del documento no ha tenido entrada en esta Administración alegación alguna al mismo.

Vistos los antecedentes expuestos y los datos e informes obrantes en el expediente de referencia 74/05, por los técnicos que suscriben se procede a emitir el siguiente.

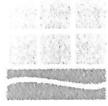
INFORME

I.- INNECESARIEDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

El art. 130.1 b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, establece que la iniciativa para el establecimiento, o desarrollo, del sistema de actuación por compensación, corresponde a la totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico de gestión conforme a lo previsto en el art. 138 de la LOUA, no siendo necesario en este supuesto que la iniciativa se formalice mediante la constitución de Junta de Compensación, en cuyo caso el proyecto de reparcelación que venga suscrito por el 100% de los propietarios, se entenderá de reparcelación voluntaria y su tramitación será la establecida para las de propietario único, a tenor de lo dispuesto en el art. 138.2 de la LOUA.

Consta aportado al expediente borrador de convenio urbanístico de gestión entre el 100% de los propietarios de suelo afectados por la actuación, suscrito con fecha 24 de febrero de 2005, cuya finalidad es la de fijar las bases de actuación por las que ha de regirse la reparcelación y el desarrollo urbanístico del sector. Dicho borrador ha sido objeto de tramitación administrativa en expediente separado e independiente, habiéndose sometido al trámite de información pública.

Por otro lado, no consta en el expediente que se haya practicado la nota marginal de afección de terrenos al cumplimiento de obligaciones inherentes al sistema de compensación a que se refiere el art. 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, ni que se haya presentado la acreditación de la titularidad mediante certificados registrales de dominio y cargas.



II. PLANEAMIENTO LEGITIMADOR.

El planeamiento que legitima la actuación propuesta y la ejecución por el sistema de compensación, son el P.G.O.U. en primera instancia y el Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 9 de noviembre de 2004, publicado en el B.O.P. el día 11 de febrero de 2005, el cual contiene entre sus previsiones, su desarrollo por el sistema de compensación.

El proyecto presentado a trámite, se adecua a las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación aprobado.

III. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO.

A.- Fincas aportadas.

Las fincas afectadas por la actuación recogidas en el Proyecto se elevan a 3 fincas registrales, mas una exterior al sector que compensa su aprovechamiento en éste, de las cuales no todas se encuentran incluidas en su total extensión en la actuación, conteniéndose en el proyecto las operaciones registrales previas y necesarias. Además se afecta una finca exterior al sector que compensa su aprovechamiento en éste, la cual fue objeto de permuta con esta administración, según acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 11 de abril de 2001.

No todas las fincas aportadas aparecen libre de cargas y gravámenes, estando algunas gravadas con sendas condiciones resolutorias a favor de la sociedad SALSA, promotora de la actuación, por lo que se da por notificada en el procedimiento.

B.- Criterios de adjudicación.

Los criterios de adjudicación y distribución de aprovechamientos contenidos en el documento, son conforme con las bases de actuación del convenio de gestión suscrito entre las partes y conformes con los criterios legales de adjudicación recogidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación urbanística en Andalucía.

C.- Parcelas Resultantes.

Del Proyecto resultan parcelas edificables, gravadas cada una de ellas con los saldos de la cuenta de liquidación provisional y con las cargas que por el principio



de subrogación real les afecta. Así como con las afecciones urbanísticas respecto de las diferencia de adjudicación de aprovechamiento.

Estas aparecen descritas conforme establece la legislación urbanística e hipotecaria vigente, adecuadas a la ordenación urbanística aprobada en el Plan Parcial.

Puesto que a esta Administración no se le adjudican aprovechamientos lucrativos alguno en concepto de 10% de aprovechamiento medio, por estar estos compensados con terrenos exteriores al sector, que se integrarán sujetos a gastos de urbanización, la diferencia entre el valor del aprovechamiento compensado sujeto a gastos y el valor del 10% de AM urbanizado, que asciende a la cantidad de 492.070,81 euros (resultante del 10% del total de gastos de urbanización), deberá ser ingresado en la cuenta de esta Gerencia de forma previa a la firmeza administrativa de la aprobación del proyecto.

De este documento resultan las siguientes parcelas de cesión obligatoria y gratuita, todas ellas libres de cargas, gravámenes y gastos de urbanización:

Destinada a Zonas Libres Públicas, como bien de uso y dominio público:

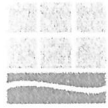
- ZLP 1, de 225,00 m²s.
- ZLP 4, de 6.219,00 m²s.
- ZLP 5.2, de 3.016,00 m²s.
- ZLP 6, de 3.092,00 m²s.

Destinadas a Equipamiento Comunitario, como bien de uso y dominio público:

- Parcela 2 de Equipamiento Escolar, de 864,00 m²s.
- Parcela 3.3 de Equipamiento Escolar, de 5.000,00 m²s.
- Parcela 3.1 de Equipamiento Deportivo, de 2.820,00 m²s.
- Parcela 3.2 de Equipamiento Social, de 1.880,00 m²s.

Destinada a Viales, como bien de uso y dominio público:

- VPR 1, de 5.154,00 m²s.
- VPR 2, de 4.686,00 m²s.
- VPR 3, de 4.666,00 m²s.
- VPR 4, de 2.068,00 m²s.
- VPR 5, de 1.797,00 m²s.
- VPR 6, de 1.336,00 m²s.
- VPR 7, de 2.556,00 m²s.



Destinada a Sistema General de Equipamientos, terrenos exteriores al sector, como bien de uso y dominio público:

SG-V.18.a, de 16676 m2s.

IV.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Visto lo anteriormente expuesto, resulta que el documento analizado: Proyecto de Reparcelación por el sistema de Compensación del sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla", completado con las tres documentaciones reformadas señaladas, se adecua a las determinaciones contenidas en su planeamiento general y al más preciso, así como a lo preceptuado por el art. 172 y siguiente del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de diciembre, por lo que los técnicos que suscriben proponen al Sr. Gerente que, en atención a sus competencias, eleve a su vez propuesta al Alcalde-Presidente de esta Corporación, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Aprobar Definitivamente y Ratificar el Proyecto de Reparcelación del sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla", documento sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 1 de marzo de 2005, número 1331, y sus tres documentaciones corregidas presentadas con fecha:

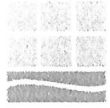
1. 23 de marzo de 2005, número de registro 1880.
2. 31 de mayo de 2005, número de registro 3693.
3. 5 de agosto de 2005, número de registro 5353.

Segundo.- Aceptar las parcelas de cesión obligatoria y gratuita resultantes de la actuación, libres de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal como bienes de uso y dominio público.

Tercero.- Aceptar la indemnización a esta Administración en concepto de diferencia de valor entre el aprovechamiento compensado a terrenos exteriores al sector, sin urbanizar, y el valor del 10% de aprovechamiento medio urbanizado, ascendente a 492.070,81 euros, que deberá ser ingresado en la cuenta de esta Gerencia de forma previa a la firmeza administrativa de la aprobación del proyecto, incorporándose dicha cantidad al Patrimonio Municipal de Suelo.

Cuarto.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos señalados en el art.7 del RD 1093/97 de 4 de julio.

Quinto.- Condicionar la eficacia de la presente a que:



1. Se concluya en esta Administración la tramitación administrativa del convenio urbanístico de gestión para este sector..
2. Se aporte por el interesado Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que aglutine y refunda en él al proyecto inicial y las modificaciones posteriormente aportadas.

Sexto.- Requerir, una vez que sea firme y eficaz la aprobación del Proyecto de Reparcelación, al interesado, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública en que se protocolice el referido Proyecto, o la solicitud de la expedición de la Certificación Administrativa oportuna, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es cuanto cabe informar en la materia competencia de esta Gerencia."

Por tanto, una vez examinado el informe redactado por los Técnicos de esta Administración, y en virtud de las atribuciones que me confiere la legislación vigente,

HE RESUELTO:

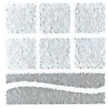
Primero.- Aprobar Definitivamente y Ratificar el Proyecto de Reparcelación del sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla", documento sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 1 de marzo de 2005, número 1331, y sus tres documentaciones corregidas presentadas con fecha:

1. 23 de marzo de 2005, número de registro 1880.
2. 31 de mayo de 2005, número de registro 3693.
3. 5 de agosto de 2005, número de registro 5353.

Segundo.- Aceptar las parcelas de cesión obligatoria y gratuita resultantes de la actuación, libres de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal como bienes de uso y dominio público.

Tercero.- Aceptar la indemnización a esta Administración en concepto de diferencia de valor entre el aprovechamiento compensado a terrenos exteriores al sector, sin urbanizar, y el valor del 10% de aprovechamiento medio urbanizado, ascendente a 492.070,81 euros, que deberá ser ingresado en la cuenta de esta Gerencia de forma previa a la firmeza administrativa de la aprobación del proyecto, incorporándose dicha cantidad al Patrimonio Municipal de Suelo.

Cuarto.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos señalados en el art. 7 del RD 1093/97 de 4 de julio.



Quinto.- Condicionar la eficacia de la presente a que:

1. Se concluya en esta Administración la tramitación administrativa del convenio urbanístico de gestión para este sector.
2. Se aporte por el interesado Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que aglutine y refunda en él al proyecto inicial y las modificaciones posteriormente aportadas.

Sexto.- Requerir, una vez que sea firme y eficaz la aprobación del Proyecto de reparcelación, al interesado, al otorgamiento de la correspondiente escritura pública en que se protocolice el referido Proyecto, o la solicitud de la expedición de la Certificación Administrativa oportuna, para su posterior inscripción en el Registro de la propiedad.

Vélez-Málaga a 27 de Septiembre d 2005
EL ALCALDE PRESIDENTE



Fdo. Antonio Souviron Rodríguez