



1 MAR. 2016

**1438**

DECRETO NÚM. \_\_\_\_\_/2016

**ASUNTO:** Información Pública Texto Refundido Proy. Compensación UE.T-6. Exp. 2/15.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la Jefe de la Sección Técnica de Ejecución y Gestión del Planeamiento redactó informe del siguiente contenido:

*“Expediente: 2/15*

*Asunto: Informe Propuesta de aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 “Prolongación C/ Doctor Ros Alférez”*

*Interesado: Proyecto de iniciativa municipal, redactado por el Arquitecto D. Antonio Garvín Salazar*

#### **ANTECEDENTES:**

*Con fecha 18 de marzo de 1994 se aprobaron definitivamente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución UE.T-6 (antiguo polígono de actuación AU-14 (T)), aprobándose definitivamente el Proyecto de Compensación el 26 de mayo de 1994.*

*Para ajustar las determinaciones del Proyecto de Compensación al Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, en el que se denomina al polígono de actuación AU-14 (T), Unidad de Ejecución UE.T-6 “Prolongación C/ Doctor Ros Alférez”, se redactó y presentó Texto Refundido del citado Proyecto de Compensación, que fue aprobado inicialmente el 21 de febrero de 2003 pero no llegó a obtener aprobación definitiva.*

*Ante la no materialización de la ejecución de la Unidad por parte de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento decidió el cambio del sistema de actuación de Compensación a Cooperación, mediante resolución de fecha 30 de julio de 2009.*

*Finalmente, para concluir el trámite de equidistribución e iniciar la ejecución de las obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 7 de julio de 2005, se ha firmado Convenio Urbanístico de Gestión, aprobado por parte de la Junta de Gobierno Local el 18 de mayo de 2015 y publicado el 19 de junio de 2015 en el BOP de la Provincia de Málaga con nº 117 (Expediente 1/15), otorgado entre el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y doña M<sup>a</sup> Victoria Lisbona Noguerol, que actúa en su propio nombre y en representación de doña M<sup>a</sup> del Rocío Lisbona Noguerol, doña Consuelo Lisbona Noguerol y doña M<sup>a</sup> de la Concepción Noguerol Torres.*



*El ámbito a que se refiere el Convenio es la Unidad de Ejecución UE.T-6 (antigua AU.T-14 de las NN.SS. de Planeamiento), y su objeto es completar la equidistribución de la unidad (adaptada al PGOU) y fasear las obras de urbanización de la misma, con vigencia hasta la materialización de sus previsiones.*

*En cumplimiento del Acuerdo Primero del Convenio se presenta a trámite, con fecha de registro de entrada en esta Administración 22 de enero de 2015, el documento denominado Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 del PGOU de Vélez-Málaga, en el que, sobre la base del Proyecto de Compensación aprobado inicialmente el 21 de febrero de 2003 y corregidos los límites del sector, se adapten las determinaciones del mismo al Plan General de Ordenación Urbanística.*

*El Texto Refundido está redactado por el Arquitecto D. Antonio Garvín Salazar, y consta de 24 páginas, 6 planos y anejo (Escritura Pública de protocolización de la aprobación del Proyecto de Compensación del polígono AU-14 (T)).*

*Posteriormente, y a requerimiento de la subsanación de ciertas cuestiones, se presenta con fecha 16 de noviembre de 2015 Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 del PGOU de Vélez-Málaga, redactado por el Arquitecto D. Antonio Garvín Salazar en noviembre de 2015, y que consta de 24 páginas, 6 planos y dos anejos, el primero contiene las notas registrales de las fincas de origen y el segundo la Escritura Pública de protocolización de la aprobación del Proyecto de Compensación del polígono AU-14 (T).*

*Una vez analizada la documentación presentada y vistos los antecedentes obrantes en esta Administración, por la técnico que suscribe se procede a emitir el siguiente*

#### **INFORME:**

##### **I.- Planeamiento Legitimador.**

*La unidad de ejecución UE.T-6 aparece contenida en el PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPT, con fecha 27 de julio de 1996. El sistema de actuación previsto en esta unidad es el de compensación, sin embargo, mediante resolución municipal de fecha 30 de julio de 2009 se acordó el cambio del sistema de actuación de compensación a cooperación (BOP de 2 de febrero de 2009), por lo que se entiende iniciado por ministerio de la Ley el presente expediente sin necesidad de otros trámites auxiliares.*

*También consta aprobado para la unidad de ejecución el Proyecto de Urbanización oportuno, por resolución de la Alcaldía de fecha 7 de julio de 2005 (BOP de 17 de agosto de 2005), y presentados Modificado del Proyecto de Urbanización y Separata de la 1ª fase del Proyecto de Urbanización, cuyas pretensiones se ajustan al Texto Refundido que se informa.*



*El Texto Refundido del Proyecto de Compensación presentado a trámite se adecua sustancialmente a las determinaciones del PGOU, y tiene por objeto la materialización del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en la Unidad de Ejecución.*

## **II.- Análisis del documento.**

### **A.- Fincas aportadas.**

*Las fincas aportadas y afectadas por la actuación que se recogen en el Proyecto se elevan a 3, de las cuales constan títulos y referencias registrales.*

*La finca A aportada, finca registral nº 3.279 aparece gravada, según se indica en la descripción del Proyecto y en la Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad el 11 de noviembre de 2015, con una hipoteca a favor del "Banco Santander, S.A", por lo que se deberá practicar notificación individual a dicha sociedad en cumplimiento del artículo 101.1.c) 1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*La finca B aportada, finca registral nº 9.617 aparece gravada, según se indica en la descripción del Proyecto y en la Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad el 13 de noviembre de 2015, con servidumbre de paso y de paso de agua de la acequia de Torre del Mar, a favor de las otras dos fincas registrales que intervienen en el proceso, siendo incompatibles con el planeamiento al quedar sustituidas por la red viaria y de infraestructura hidráulica previstas.*

*Las tres fincas, conforme a la medición realizada en el Texto Refundido del Proyecto de Compensación, tienen una superficie diferente a la indicada en su título, siendo la aprobación definitiva del Proyecto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 del 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 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, título suficiente para inscribir la rectificación de descripción o extensión superficial de las mismas. Por lo tanto, será necesario según se dispone en el apartado 1 de dicho artículo, someter el expediente al trámite ordinario de información pública.*

*En cuanto a las construcciones e instalaciones existentes que puedan verse afectadas, se mantiene, conforme al Proyecto de Compensación aprobado el 26 de mayo de 1994 y al Texto Refundido del Proyecto de Compensación aprobado inicialmente el 21 de febrero de 2003, el importe por la afección e indemnización de las naves con uso de aparcamiento ubicadas en la finca C aportada.*

### **B.- Criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.**

*El aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho los afectados se ha determinado al referir sus respectivas superficies al aprovechamiento total de la unidad de ejecución.*



### C.- Criterios de adjudicación.

Los criterios de adjudicación y distribución de aprovechamientos contenidos en el documento son conformes con los criterios legales de adjudicación, habiéndose procurado que a cada titular se le adjudique su aprovechamiento en su propia parcela, manteniendo los linderos inalterados excepto cuando son objeto de cesión para vía pública.

El valor de las diferencias entre el aprovechamiento adjudicado y el de derecho de cada titular se mantiene también, conforme al Proyecto de Compensación aprobado el 26 de mayo de 1994 y al Texto Refundido del Proyecto de Compensación aprobado inicialmente el 21 de febrero de 2003, en 31,05 €/m<sup>2</sup>.

### D.- Parcelas Resultantes.

Del Proyecto resultan 6 parcelas, gravadas cada una de ellas, salvo las de cesión obligatoria y gratuita, con los saldos de la cuenta de liquidación provisional y con las cargas que por el principio de subrogación real les afecta.

La parcela resultante P.2.1 quedará gravada además, con la servidumbre consistente en reserva del espacio necesario para implantar, conforme se prevé en el Proyecto de Urbanización, el Centro de Transformación al servicio de la Unidad de Ejecución.

De este documento resultan las siguientes parcelas libres de cargas, gravámenes y gastos de urbanización, cuya calificación jurídica es la de bienes de uso y dominio público:

Vial A, de 910 m<sup>2</sup>

Vial B, de 1.310,28 m<sup>2</sup>

### **III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Visto lo anteriormente expuesto, resulta que el documento analizado denominado Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 "Prolongación C/ Doctor Ros Alférez", se adecua a las determinaciones contenidas en su planeamiento general y al más preciso, así como a lo preceptuado por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las disposiciones contenidas en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que la técnico que suscribe entiende que procede:

Aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 "Prolongación C/ Doctor Ros Alférez", redactado por el Arquitecto D. Antonio Garvín Salazar en Noviembre de 2015, con las siguientes consideraciones:



1. La parcela resultante P.2.1, adjudicada a la familia Lisbona Noguerol, quedará gravada, además de con los saldos de la cuenta de liquidación provisional y con las cargas que por el principio de subrogación real le afecta, con la servidumbre consistente en reserva del espacio necesario para implantar, conforme se prevé en el Proyecto de Urbanización, el Centro de Transformación al servicio de la Unidad de Ejecución.
2. Dado que la finca A aportada, finca registral nº 3.279 del Registro de la Propiedad nº 2 de Vélez-Málaga, está gravada conforme se indica en la Nota Simple emitida por el Registro el 11 de noviembre de 2015, con una hipoteca a favor del "Banco Santander, S.A.", se practicará notificación individualizada a dicha sociedad en cumplimiento del artículo 101.1.c) 1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Igualmente, con fecha 8 de febrero de 2016, el Jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión ha emitido el siguiente informe:

***"Asunto: Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE T-6 del PGOU de Vélez-Málaga, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (exp. 2/15)***

*I.- Se somete a informe jurídico en el Área de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Vélez Málaga el denominado Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE T-6 del PGOU de Vélez-Málaga, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (exp. 2/15)*

*II.- En relación al planeamiento legitimador y antecedentes, indicar que el instrumento de planeamiento que legitima la actuación propuesta es el PGOU de Vélez Málaga que establece una Unidad de Ejecución denominada UE T-6 (RT) de suelo urbano.*

*El desarrollo de esta Unidad de Ejecución se inició con anterioridad al planeamiento vigente mediante la aprobación del Proyecto de Compensación de la Unidad promovido por la Junta de Compensación; aprobación que tuvo lugar el 26 de mayo de 1994.*

*La aprobación de un nuevo Plan General en 1996 hizo que la Unidad (antes AU-14 (T) de las NN.SS. de planeamiento de Vélez-Málaga) pasase a integrarse en un régimen transitorio para que los instrumentos de ejecución del planeamiento ya aprobados se adaptaran al nuevo PGOU.*



*Junto a ello, con posterioridad ha tenido lugar el cambio de sistema de compensación a cooperación y la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo que ha motivado la presentación por parte de los propietarios firmantes de un proyecto de adaptación al PGOU de la equidistribución realizada en 1994 (denominado Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la UE T-6) y de un modificado del proyecto de urbanización (también para adaptar las determinaciones del proyecto de urbanización anterior a la nueva equidistribución que ahora se plantea).*

*III.- Con fecha 22 de diciembre de 2015 se ha emitido Informe de la Arquitecto Técnico Municipal sobre propuesta de aprobación y sometimiento a información pública del Texto Refundido del Proyecto de Compensación. Del mismo se deriva que el proyecto analizado ha sido formulado por los propietarios que suscribieron el Convenio Urbanístico -y que el Área de Urbanismo lo asume conforme a sus competencias al tratarse de una Unidad de Ejecución cuyo desarrollo urbanístico está establecido por el sistema de cooperación-, adecuándose a las determinaciones urbanísticas de aplicación, según determina el referido Informe Técnico.*

*IV.- El Proyecto de equidistribución debe ser tramitado conforme a lo preceptuado por las disposiciones contenidas en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).*

*Así en cuanto a su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de la LOUA, el procedimiento de aprobación de la nueva equidistribución adaptada al PGOU/96 habrá de ajustarse a las siguientes reglas:*

*1ª Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.*

*2ª Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.*

*3ª Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.*

*4ª Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias*



*de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.*

*5ª Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.*

*Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa.*

*A la vista de estos preceptos -y atendiendo al régimen legal de los Municipios de Gran Población (Título X de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) para Vélez Málaga-, el Técnico que suscribe entiende que procede que por Decreto de la Sra Concejal Delegada de Urbanismo (por delegación del Sr. Alcalde-Presidente -art. 124 apartados 4.ª y 5)- y Decreto de delegación de competencias nº 4955/2015 de 16 de junio (BOP nº 170 de 3-9-2015) se acuerde el sometimiento a información pública por un plazo de 20 días del proyecto de equidistribución denominado "Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la UE T-6" con notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos. También se solicitará por esta Administración la acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.*

*Es todo lo que se informa sobre el asunto de referencia, sometiendo el presente a cualquier otro informe mejor fundado en Derecho, no obstante el órgano competente decidirá con su superior criterio lo mas acorde al interés general."*

Una vez analizados los informes obrantes en el expediente, en ejercicio de las competencias que me han sido conferidas en virtud de la delegación efectuada por Decreto núm. 4955/15 de 16 de junio

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Someter a información pública el Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 del PGOU de Vélez-Málaga (Expte. 2/15), por un plazo de 20 días, con notificación personal a los titulares de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.



**SEGUNDO.-** Solicitar la acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial. Someter la presente aprobación a información pública por un plazo de 20 días, con notificación personal a los interesados.

**TERCERO.-** Hacer constar, en base a lo indicado en el informe técnico de fecha 22 de diciembre de 2015, las siguientes consideraciones:

1.- La parcela resultante P.2.1, adjudicada a la familia Lisbona Noguero, quedará gravada, además de con los saldos de la cuenta de liquidación provisional y con las cargas que por el principio de subrogación real le afecta, con la servidumbre consistente en reserva del espacio necesario para implantar, conforme se prevé en el Proyecto de Urbanización, el Centro de Transformación al servicio de la Unidad de Ejecución.

2.- Dado que la finca A aportada, finca registral nº 3.279 del Registro de la Propiedad nº 2 de Vélez-Málaga, está gravada conforme se indica en la Nota Simple emitida por el Registro el 11 de noviembre de 2015, con una hipoteca a favor del "Banco Santander, S.A.", se practicará notificación individualizada a dicha sociedad en cumplimiento del artículo 101.1.c) 1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Vélez-Málaga, a 10 de febrero de 2016.  
LA CONCEJAL-DELEGADA DE URBANISMO

Fdo.: Cynthia García Perea.