



RESOLUCIÓN DEL ALCALDE- PRESIDENTE núm. 2702/2004

En relación al Proyecto de Reparcelación del sector SUP-P-1, del PGOU de Vélez-Málaga (expte. 23/04), el Jefe de la Sección de Gestión Urbanística y el Jefe del Servicio Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, han redactado informe conjunto de fecha 15 de diciembre de 2004 del siguiente contenido:

"ASUNTO: Informe Propuesta de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por Compensación del SUP-P.1 "Los Puertas".

INTERESADO: Polígono de Cajíz SA

Con fecha de registro de entrada en esta Administración de 8 de junio de 2004, núm. 3668, se presentó a trámite el documento denominado Proyecto de Reparcelación por compensación del sector SUP-P.1 de Vélez-Málaga, el cual consta de 155 páginas, más 5 planos, y anexo de planos de definición geométrica de las parcelas resultantes, sellados ambos con el sello de registro de entrada de documentos de esta Administración. El documento está promovido por el propietario único del suelo incluido en la actuación, la mercantil POLÍGONO DE CAJIZ, S.A..

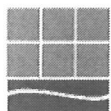
Dicho documento fue objeto de informe propuesta de aprobación, y sometimiento del documento a información pública, por parte de los técnicos que suscriben con fecha 28 de junio de 2004, lo que motivo la Resolución del Sr. Alcalde Presidente 1842/2004 de 6 de septiembre.

De forma previa a la resolución citada, por parte de Don Rafael Jiménez Llamas, se presentó escrito con fecha de registro de entrada 30 de julio de 2004, núm. 5127, en el que dejaba de manifiesto que era titular de suelo en la actuación y que no había sido notificado en el procedimiento.

Como consecuencia de lo alegado, y sin entrar en discernir si el alegante es o no titular de suelo en la actuación y en qué proporción, desde esta Administración se le dio traslado de la repetida resolución municipal de aprobación e información pública del proyecto de reparcelación. Lo que tuvo lugar mediante traslado con fecha de salida 14 de septiembre de 2004, núm. 5917, que fue recibida con fecha 16 de septiembre.

En cumplimiento de la Resolución citada, se publicó anuncio tanto en el BOP núm. 190 de 1 de octubre de 2004, como en el Periódico SUR del 23 de septiembre de 2004, así como se le dio traslado a todos los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

Tras el periodo de información pública, consta en el expediente, certificado emitido por la Secretaria General por sustitución de esta Gerencia, de fecha 9 de noviembre de 2004, en el que se hace constar que en tal periodo se presentaron dos alegaciones: una por D. Rafael Reina Díaz, y la otra por D. Rafael Jiménez Llamas.



Una vez analizados los antecedentes señalados, la documentación y antecedentes obrante en el expediente y las repetidas alegaciones, por los Técnicos que suscriben se procede a emitir el siguiente

I N F O R M E

1.- Estudio y análisis de las alegaciones.

Alegación núm. 1

Alegante: Rafael Reina Díaz, e/r de Polígono de Cajíz S.A.

Fecha de presentación: 22-09-2004

Núm. de registro de entrada: 6112

Síntesis de lo alegado:

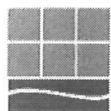
Su alegación se basa fundamentalmente en manifestar su desacuerdo con el escrito presentado por D. Rafael Jiménez Llamas a esta Administración con fecha 30 de junio de 2004, en el que éste manifestaba ser titular de 15000 m²s en el sector, argumentando para ello que la finca no está en el sector, sino fuera de éste. Solicitando que el expediente no se suspenda su trámite y que esta Gerencia desestime lo manifestado por aquel.

Análisis Municipal:

Si bien lo alegado lo es contra el escrito presentado por otro titular y no contra el acuerdo de aprobación del proyecto sometido a información pública, es conveniente destacar, que al señor Rafael Jiménez Llamas le ha sido notificado el citado acuerdo municipal, para que en el periodo establecido para alegaciones se pronuncie al respecto, no suspendiendo el trámite por no entender que exista indefensión en el procedimiento que no acaba mas que de empezar.

En cuanto a la titularidad de suelo manifestada por el señor Jiménez, contra la que alega el interesado en este apartado, señalar que si bien de las escrituras de propiedad, tanto las aportadas al proyecto de reparcelación por el alegante, como las presentadas por el Sr. Jiménez, no se desprende con claridad la ubicación de los linderos Oeste y Este respectivamente de las fincas, respecto de la carretera conocida como de Cajiz, objeto de controversia por su localización, y si este lindero esta dentro o fuera de los límites del sector. Es destacable señalar que la parcela en duda, de superficie de 664 m²s según Certificado Catastral, aparece en el catastro a nombre del Sr. Jiménez, y no a nombre de la mercantil promotora de la actuación. Por lo que a juicio de los técnicos que suscriben, existen indicios razonables para declarar la finca en cuestión, como de titularidad dudosa, en virtud de lo establecido por el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Propuesta de resolución:



A la vista de lo anterior, se propone estimar parcialmente lo alegado por el interesado, favorablemente en cuanto a la tramitación administrativa, y desfavorablemente respecto de la titularidad de la finca en controversia.

Alegación núm.2

Alegante: Rafael Jiménez Llamas

Fecha de presentación: 20-10-2004

Núm. de registro de entrada: 6683

Síntesis de lo alegado:

Su alegación se basa fundamentalmente en manifestar que es propietario de una parcela de terreno de la que 960 m²s se encuentran incluidos en el extremo Oeste y al Oeste de la Carretera de Cajíz, del sector SUP-P.1, aportando para ello título de propiedad de la finca a la que pertenece esta porción, así como Certificado Catastral Gráfico, del que se desprende que la parcela coordenadas catastrales UTM 5161401UF9656S, está dentro del sector, y que está catastrada a nombre de éste.

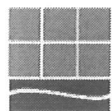
Así mismo solicita que esta parcela se considere de titularidad dudosa en el proyecto de reparcelación, al amparo de lo establecido en el art. 103.4 del RGU.

Análisis Municipal:

En cuanto a la titularidad de suelo manifestada por el señor Jiménez, señalar que si bien de las escrituras de propiedad, tanto las aportadas al proyecto de reparcelación por la promotora del proyecto, como las presentadas por el Sr. Jiménez, no se desprende con claridad la ubicación de los linderos Oeste y Este respectivamente de las fincas, respecto de la carretera conocida como de Cajiz, objeto de controversia por su localización, y si este lindero esta dentro o fuera de los límites del sector. Es destacable señalar, no obstante, que la parcela en duda, de superficie de 664 m²s según Certificado Catastral, y 960 m²s según manifiesta el alegante -medido con escalímetro- aparece en el catastro a nombre del Sr. Jiménez, y no a nombre de la mercantil promotora de la actuación. Por lo que a juicio de los técnicos que suscriben, existen indicios razonables para declarar la finca en cuestión, como de titularidad dudosa, en virtud de lo establecido por el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Propuesta de resolución:

A la vista de lo anterior, se propone estimar parcialmente lo alegado por el interesado, favorablemente en cuanto a considerar como dudosa la parcela controvertida, y desfavorable para considerarle que se extiende en 960 m²s según medición con escalímetro en plano. Entendemos que la medición catastral es mas científica que la señalada por el alegante, y contiene presunción de mayor veracidad.



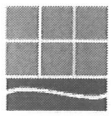
Visto lo anteriormente expuesto, resulta que el documento analizado sobre el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-P.1, se adecua a las determinaciones contenidas en su planeamiento general y al más preciso, así como a lo preceptuado por el art. 172 y siguiente del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, salvo en lo que respecta a la titularidad de la porción de suelo situada al Oeste de la actuación tras atravesar la carretera de Cajíz, de 664 m²s, la cual encontramos en situación dudosa por los motivos antes señalados.

De tal manera que entendemos ajustado a derecho que, como consecuencia de la resolución propuesta de las alegaciones, concretas en un asunto exclusivo, por el promotor de la misma, presente de forma previa a la eficacia de la aprobación definitiva del proyecto, aporte Texto refundido del Proyecto de reparcelación, en el que conste como finca aportada de titularidad dudosa entre los dos alegantes, la porción de suelo de 664 m²s en cuestión, situados al Oeste de la carretera de Cajíz, parcela de coordenadas UTM 5161401UF9656S. De tal manera que deberá reservarse una parcela edificable de entre las resultantes de la actuación, con dimensiones y capacidad suficiente para albergar el aprovechamiento urbanizado que resulte de la parcela controvertida, la cual, en atención a los parámetros urbanísticos del sector deberá ser:

Aprovechamiento de la finca	AM	CP	
m ² s			
664,00	0,4855	0,5665	
ASA, 90 %, en m ² t ind.		512,15	H

Costo de la urbanización según Proyecto de Reparcelación	893.064,06	A
Aprovechamiento del sector que soporta Gastos de Urbanización	20.453,50	m ² t B
Repercusión de la urbanización	43,66	euros/m ² t A/B=C
PVP m ² s neto urbanizado	150,00	euros/m ² s D
Índice le de las parcelas netas IND-3	0,80	m ² t/m ² s E
PVP m ² t IND-3 urbanizado	187,50	euros/m ² t D/E=F
PVP m ² t IND-3 SIN URBANIZAR	143,84	euros/m ² t F-C=G
Valor del Aprovechamiento	73.666,51	euros HxG=I
M²s NETO IND-T a compensar	491	m²s I/D

Por lo tanto, se deberá dejar una parcela neta urbanizada, libre de gastos de urbanización, de 491,00 m²s de extensión, con le = 0,80 m²t/m²s, con ordenanza IND-3, adjudicada como titularidad dudosa, la cual deberá ubicarse en un lugar intermedio de ubicación, dado que al tratarse de una finca aportada afecta al dominio público, no es necesariamente aplicable la regla de la cercanía a la aportada, en virtud de lo dispuesto en el ART. 95 del RGU. Para ello se propone que ésta se ubique en la parcela D2 de la reparcelación.



En virtud de todo lo cual, por 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 las siguientes acuerdos:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN :

Primero.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por los alegantes, en atención al informe emitido por la Gerencia de Urbanismo al respecto.

Segundo.- Aprobar Definitivamente el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-P.1, promovido por la mercantil Polígono Industrial de Cajíz SA.

Tercero.- 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. Así como aceptar la parcela donde se ubica el aprovechamiento lucrativo municipal, libre de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal y al patrimonio municipal de suelo como bien patrimonial.

Cuarto.- Condicionar la eficacia de la presente a:

- Que por el promotor de la actuación aporte Texto Refundido del proyecto, en el que se recojan las resoluciones de las alegaciones presentadas, en el sentido del informe técnico municipal, con la incorporación de las parcelas dudosas señaladas en la resolución de las alegaciones.
- Así como a que por el interesado aporte acuerdo expreso del Banco de Andalucía SA, como acreedor hipotecario de fincas incluidas en la reparcelación.

Quinto.- Una vez sea eficaz la presente resolución, publicar anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en atención a lo dispuesto en el art. 7 del RD 1093/97 de 4 de julio.

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 expedición de certificación administrativa oportuna, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad núm. Uno de los de Vélez-Málaga.

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.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por los alegantes, en atención al informe emitido por la Gerencia de Urbanismo al respecto.

SEGUNDO.- Aprobar Definitivamente el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-P.1, promovido por la mercantil Polígono Industrial de Cajíz SA.

TERCERO.- 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. Así como aceptar la parcela donde se ubica el aprovechamiento lucrativo municipal, libre de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal y al patrimonio municipal de suelo como bien patrimonial.

CUARTO.- Condicionar la eficacia de la presente a:

- Que por el promotor de la actuación aporte Texto Refundido del proyecto, en el que se recojan las resoluciones de las alegaciones presentadas, en el sentido del informe técnico municipal, con la incorporación de las parcelas dudosas señaladas en la resolución de las alegaciones.
- Así como a que por el interesado aporte acuerdo expreso del Banco de Andalucía SA, como acreedor hipotecario de fincas incluidas en la reparcelación.

QUINTO.- Una vez sea eficaz la presente resolución, publicar anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en atención a lo dispuesto en el art. 7 del RD 1093/97 de 4 de julio.

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 expedición de certificación administrativa oportuna, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad núm. Uno de los de Vélez-Málaga.

Vélez Málaga, 27 de diciembre de 2004.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Antonio Souviron Rodríguez.

