

**MARIA LOURDES PIÑA MARTIN, CONCEJAL-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA N.º 4149/2023, DEL 17 DE JUNIO**

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria, celebrada el día 15 de julio de 2024, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

**4. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

**Referencia: 7/2009/PLAN.**

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. Ratificación por parte de la Administración actuante del Proyecto de Reparcelación del SUO.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga, (documento denominado “Modificado del Proyecto de Reparcelación” aprobado en la Asamblea General de la Junta de Compensación de 21 de Mayo de 2.024) (Exp 7/09-PLAN)

Conocida la propuesta presentada por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 11 de julio de 2024, del siguiente contenido:

*“I.- Se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local el expediente nº 7/09-PLAN relativo al **Proyecto de Reparcelación del SUO.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga, (documento denominado “Modificado del Proyecto de Reparcelación” aprobado en la Asamblea General de la Junta de Compensación de 21 de Mayo de 2.024), para su ratificación como Administración actuante.***

*II.- Con el objetivo de proceder al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución única del sector SUP VM-18 del PGOU se procedió a la aprobación de la iniciativa del sistema y aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación y a la elaboración y aprobación de un proyecto de Reparcelación al efecto en 2009. Como consecuencia de las diversas vicisitudes que han acaecido en el sector se ha elaborado una modificación del proyecto equidistributivo denominada “Modificado del Proyecto de Reparcelación” aprobado en la Asamblea General de la Junta de Compensación del sector en fecha 21 de Mayo de 2.024*

*III.- Se ha emitido Informe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión de la unidad “Urbanismo y Arquitectura” (que integra y reproduce el Informe del Arquitecto Municipal) en fecha 9 de julio de*



2024 del siguiente tenor:

“INFORME DEL SERVICIO JURIDICO, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

*Asunto: Ratificación por parte de la Administración actuante del Proyecto de Reparcelación del SUO.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga, (documento denominado “Modificado del Proyecto de Reparcelación” aprobado en la Asamblea General de la Junta de Compensación de 21 de Mayo de 2.024) (Exp 7/09-PLAN)*

**A).- Antecedentes:**

*I- Se presenta por la Junta de Compensación del sector SUP VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga -para su ratificación por la Administración actuante- el Proyecto de Reparcelación de la Unidad ya aprobado en el seno de la Junta. El documento se denomina Modificado del Proyecto de Reparcelación y fue aprobado en la Asamblea General de la Junta de Compensación de 21 de Mayo de 2.024 y presentado para su ratificación con registro de entrada 2024033455.*

*II.- Sobre la Junta de Compensación: Previa aprobación de sus Estatutos y Bases de actuación -mediante resolución de fecha 24/2/2009-, la Junta de Compensación del sector SUP VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga (hoy SUO VM-18 al estar el sector ordenado urbanísticamente mediante la aprobación del Plan Parcial de Ordenación), fue constituida mediante escritura pública y aprobada su constitución por Resolución de la Sra. Alcaldesa-Presidente de fecha 29 de junio de 2009; se encuentra inscrita como EUC n.º 559 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía (y hoy en el correspondiente Registro Municipal).*

*III.- Antecedentes procedimentales: El procedimiento para la aprobación del Proyecto de equidistribución se inicia en el año 2009, cuando en Asamblea General de 5/6/2009 se somete un primer documento de Proyecto de Reparcelación a información pública y, tras ello, se celebra nueva Asamblea General que acuerda la aprobación de este primer documento en fecha 22/9/2009 con modificaciones, elevándose de nuevo este documento modificado a la Junta que, en Asamblea General de 25/1/2010 acuerda su aprobación. Este documento aprobado, por diversas vicisitudes que resulta prolijo describir, no fue objeto de ratificación municipal.*

*El procedimiento se intenta retomar en el año 2010 cuando tras su tramitación se acuerda someter un segundo documento que reforma el anterior a información pública y audiencia a los*



*interesados y se aprueba en Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada el 20/12/2010. Dicho documento no fue sometido a ratificación municipal*

*Tras un impasse de once años se vuelve a retomar la aprobación del proyecto de equidistribución del sector en el año 2022 donde se acuerda en Asamblea general de la Junta de Compensación aprobar un nuevo proyecto reformado el 27 de julio de 2022 que, sometido a informe no es ratificado ante la necesidad de adjudicar al Excmo Ayuntamiento aprovechamiento en parcelas industriales y la necesidad de actualizar la valoración de las unidades de aprovechamiento del sector, entre otras cosas.*

*IV.- Tras acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 7 de marzo de 2.024 se produce el sometimiento a información pública durante el plazo de veinte días de un nuevo texto del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, mediante notificación personal a los interesados y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en la web y, tras el debate y respuesta a las alegaciones y sugerencias realizadas, se aprobó el texto definitivo en la Asamblea General de la Junta celebrada el 21 de Mayo de 2.024 que es el que ahora es objeto de informe y se somete a ratificación municipal.*

**B).- Planeamiento legitimador.-** *El planeamiento que legitima la actuación propuesta y la ejecución por el sistema de compensación es el Plan General de Ordenación Urbana y la Modificación de elementos del PGOU en el sector (aprobada definitivamente 24/7/2008) y el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP VM-18 aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 22/12/2008 , donde se contempla el desarrollo del sector por el sistema de compensación.*

### **C) INFORME SOBRE LA RATIFICACION DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.-**

*El Proyecto de equidistribución (en su documentación denominada Modificado del Proyecto de Reparcelación del SUO.VM-18 de Mayo de 2.024 del PGOU de Vélez-Málaga) ha sido objeto de informe en fecha 5 de julio de 2024 por el Jefe de Servicio y Arquitecto Municipal del siguiente tenor:*

#### **“OFICINA TÉCNICA DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**ASUNTO:** *Solicitud de ratificación municipal al Modificado del Proyecto de Reparcelación del SUO.VM-18 de Mayo de 2.024 del PGOU de Vélez-Málaga, aprobado en la Asamblea de 21 de Mayo de 2.024.*



**INTERESADO:** D. Miguel Angel Páez Ruiz, actuando en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del SUP.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga.

**EXPEDIENTE ELECTRÓNICO:** 7/09 PLAN.

En relación al ASUNTO de referencia esta Oficina Municipal tiene a bien informar:

Se presenta solicitud de D. Miguel Angel Páez Ruiz, actuando en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del SUP.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga, para la ratificación municipal de la aprobación definitiva del modificado del proyecto de reparcelación, aprobado en la Asamblea de 21 de Mayo de 2.024, según documentación entregada con número de registro de entrada 2024033455, esta oficina municipal tiene a bien informar:

#### **ANTECEDENTES.**

Con fecha de 22 de Julio de 2.022, se celebró Junta de Compensación del Sector SUP.VM-18, y se produce la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector, con una asistencia del 99,08 % de las cuotas, y con el voto a favor del 77,34% de las mismas.

A la aprobación de dicho proyecto y en el periodo de alegaciones al mismo se presenta alegación por parte de Promociones El Higueral S. A., con número de registro de entrada 2022044295, con fecha de 8 de Septiembre de 2.022.

Desde el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se realiza un oficio a la Junta de Compensación del SUO.VM-18, de la alegación presentado por Promociones El Higueral S.A., para su conocimiento y efectos, con fecha de 15 de Diciembre de 2.022.

Se recibe contestación con número de registro 2023003977 y fecha de 25 de Enero de 2.023 por parte de la Junta de Compensación.

Con fecha de 10 de Febrero de 2.023, se presenta escrito-alegación por parte de D. Alfredo Lorca Merino con DNI , en representación de Maderas y Palets del Sur S.L, como administrador único. Desde el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se realiza oficio a la Junta de Compensación del SUO.VM-18, de la alegación presentada por Maderas y Palets del Sur S.L, con fecha 24 de Mayo de 2.023.

Se recibe contestación con fecha de 25 de Mayo de 2.023 con número de registro 2023030692.

Con fecha de 30 de Junio de 2.023, se emitió informe de la Oficina Técnica de Ejecución y Gestión del Planeamiento, donde se estima parcialmente la alegación realizada por Promociones El Higueral S.A, y se desestima la alegación realizada por Maderas y Palets del Sur S.L.

Se celebra asamblea el 21 de Mayo de 2.024, donde se adopta el siguiente acuerdo: Contestación a las alegaciones al Proyecto de Reparcelación y aprobación si procede del mismo, con el siguiente resultado:

- . Voto en contra de Promociones El Higueral S.A, Provelpack y Alberto Ruiz López, lo que supone un 12,78% de las cuotas.
- . Voto a favor del resto de los titulares presentes que suponen el 81,14% de las cuotas.

#### **INFORME.**



Se han presentado las siguientes alegaciones al Proyecto de Reparcelación:

1. Familia López Bueno.
2. Alberto Ruiz Cubo.
3. Alberto Ruiz López.
4. Promociones El Higueral S.A.
5. Provelpack S. L.

1. Alegación de Familia López Bueno.

El escrito de alegaciones presentado por la familia López Bueno, plantea la ruptura del proindiviso con las familias Ruiz Martín y Rico, y que en consecuencia se les sea adjudicada una parcela independiente.

Con la mayoría de los votos la Asamblea acepta la alegación, y ha sido incorporada al Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, **se estima la alegación** y esta administración no tiene nada que exponer.

2. y 3. Alegaciones de Alberto Ruiz Cubo y Alberto Ruiz López.

Ambas alegaciones plantean idéntico contenido:

- a) Muestran su desacuerdo con la inclusión de su propiedad en el Proyecto de Reparcelación.
- b) No están de acuerdo con la descripción físico-jurídica de la finca y aporta descripción de la parcela y escritura de declaración de herederos de D<sup>a</sup> Emilia López Mates.
- c) No están de acuerdo con las valoraciones y, en consecuencia, con la “cuenta de resultados.

Respecto a la primera cuestión, la finca aportada se encuentra dentro del sector conforme al planeamiento vigente y la Junta de Compensación constituida. Respecto a la descripción de la finca que figura en el proyecto es transcripción de la contenida en la inscripción registral. Y respecto a la última cuestión, no reflejan la valoración con la que no están de acuerdo, pero entiende la Asamblea que debe ser al valor de los excesos de aprovechamientos.

**Se desestima la alegación**, a la que la administración no tiene nada que exponer, ya que el valor de los excesos de aprovechamientos, se ha realizado conforme al valor expresado en informe de fecha 20.2.2024, que realiza la Oficina Técnica de Ejecución y Gestión de Planeamiento, para valorar el m<sup>2</sup>t, para la monetarización de parte de los aprovechamientos municipales, según el art. 49.3 del Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre donde se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4. Alegación de Promociones El Higueral S. A.

La alegación presentada por Promociones El Higueral S. A., solicita la adjudicación/venta de 653 m<sup>2</sup>, los justos y necesarios para el desarrollo de la actividad que se realiza en dicha nave adjudicada.

Alega igualmente que todos los propietarios del sector con naves, las conservan totalmente e incluso a todos menos una, se le concede la propiedad completa ( nave y patio ), superando los excesos de adjudicación entre un 60% y un 80%, cuando el solicita un exceso que no superaría el 24%.

En el acuerdo de la Asamblea, remite a que la adjudicación es idéntica a la aprobada en el Proyecto de Reparcelación aprobado en la Asamblea de 25 de Enero de 2.010, con su voto favorable, y



que el aumento de aprovechamiento de su parcela, conllevaría idéntica disminución de las parcelas P.2.2 (Propiedad de Gusajo) y P.2.3 (Propiedad de Improxa), por lo que **se desestima la alegación.**

Esta administración ha podido comprobar que, en las alegaciones realizadas por Promociones El Higueral S.A., con fecha de 29.7.2009, mediante informe realizado por el Arquitecto Rafael Luque Ruiz de Mier, se realiza en el Plano n.º 3, una propuesta para reformado de Proyecto de Reparcelación, la cual se recogió en el Proyecto de Reparcelación de 25 de Enero de 2.010, con su voto favorable.

En la manzana 2, conformada por las parcelas P.1, P.2 y P.3, la P.1 tiene adjudicados 537 m<sup>2</sup>t de excesos, la P.2 tiene adjudicado el aprovechamiento de derecho y la P.3 tiene junto a las parcelas P.1.2 y P.4.8 propiedad de Improxa, un defecto de aprovechamiento de 284,22 m<sup>2</sup>t. Luego evidentemente un aumento de los aprovechamientos de la P.2.1 conlleva una idéntica disminución de las superficies de las parcelas P.2.2 y P.2.3 en la manzana 2.

En la comparación planteada con los propietarios de las parcelas P.4.3, P.4.4, P.4.5, P.4.6 y P.4.7, estos excesos de aprovechamientos lo son exclusivamente para que se puedan mantener las naves existente, evitando así su demolición, lo que conllevaría su indemnización por parte de la Junta de Compensación.

El haber votado a favor la reparcelación en la Asamblea de 25 de enero de 2.010, donde se recogió su alegación planteada, y expresar ahora la necesidad de 654,63 m<sup>2</sup>t para el desarrollo de la actividad, viene generada por arrendamiento de la nave a un tercero que se produce en 2.015, y por ello cambia el programa de necesidades de Promociones Higueral S. A, cuando ya se estaba inmerso en el proceso reparcelatorio. Por tanto, esta administración entiende que se deben desestimar las alegaciones presentadas, que no implica que se hagan los esfuerzos necesarios por la Junta de Compensación, si es posible, para la adquisición de dichos metros a los copropietarios de la manzana 2.

#### 5. Provelpack S. L.

La alegación presentada por Provelpack, S.L., plantea las siguientes cuestiones:

5.1./ “Se respeten los derechos de mi representada en orden a que se le asignen las fincas resultantes P 4.1 y P.4.2, o sea como se preveía en la anterior reparcelación que contemplaba una única P.4.1, que se correspondía con los terrenos de mi mandante, o en su defecto, nos asigne derechos (diferencias de adjudicación de m<sup>2</sup>t) para que mi mandante pueda disponer en la P.4.2 de suelo suficiente para que se mantenga la actual accesibilidad para la carga – descarga de los camiones, por tanto, que nuestra nave mantenga la actual operativa y logística que permite su correcto y viable explotación y funcionamiento, lo que conllevaría la creación de una 4.1. bis o nomenclatura equivalente, ya que en esta reparcelación debe evaluarse y compensarse, luego indemnizarse por la pérdida de valor que experimenta la zona del patio, o sea la que no está edificada por la nave, que fue adquirida por un precio muy superior al que le reconoce esta reparcelación, que además no solo le resta su valor real, sino que ni siquiera le da el mismo que a otros terrenos que están en igual situación.

En este caso, la interpretación lógica exige que se vuelva a las previsiones de la anterior reparcelación, o en su defecto, que se ajuste entre todos los junteros en igual proporción lo que se denomina “diferencias m<sup>2</sup>t” de manera que mi representada puede disponer de un patio de entrada, aunque sea de unas proporciones algo más reducidas.

Reparamos que este proyecto, según ya ha quedado probado, ni reparte equitativamente, ni valora, menos cuantifica correctamente nuestros derechos, amén que no motiva, menos prueba, ni explicita el cómo, ni por qué sus determinaciones subdividen la anterior 4.1 en dos nuevas resultantes, y a la nueva 4.1 y 4.2 se le aplica un coeficiente y no el de a otras en igual situación, ni por qué no se valora e indemniza el daño que sufre la nueva p.4.2 al quedarse sin patio, ya que se adjudica la P.4.1 a otro juntero, ergo no se contemplan todas las indemnizaciones que en derecho realmente nos



corresponden: infracción de los principios de equidistribución, proporcionalidad e igualdad y no sufrir un empobrecimiento sin causa.

Caso no se revise y asuma cuanto propugnamos se habrían violado nuestros derechos en este ámbito, ergo se nos habría privado de nuestros derechos urbanísticos “simplemente” por el expeditivo procedimiento de confeccionar una nueva reparcelación altamente ilegal, lo que significa y equivale a que esta junta de compensación patrocina un posicionamiento viciado de nulidad, que determina, a su vez, la nulidad de todas las actuaciones urbanísticas posteriores o simultáneas adoptadas con causa en dicha imputación. No advertimos que las determinaciones de la nueva reparcelación aprobada hayan fundado el porqué de esos sustanciales cambios, ni mucho menos el porqué es básicamente sólo la finca resultante de mi representada la que se subdivide en P.4.1 y P.4.2, lo que conlleva no solo que pierda la zona de acceso y carga y descarga principal, sino que además sea la única en su situación a la que no se le permite tener derecho a compensación con diferencias de m<sup>2</sup>t, como en cambio permitía la anterior reparcelación, y reseñamos que fue la causa por la que mi representada decidió comprar esta parcela con su patio.

Plantea que la división de la antigua parcela P.4.1 en dos y la adjudicación a un tercero de parte de la misma perjudica gravemente sus intereses, ya que adquirió en septiembre de 2.022 la finca a FONAXA, contando con la adjudicación del proyecto aprobado por la Junta de Compensación.

Desde esta administración es necesario decir, que tras la aprobación de la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación con fecha de 27 de Julio de 2.022, y una vez presentado en este Ayuntamiento para su ratificación, en el informe de esta Oficina Técnica Municipal de fecha se expuso lo siguiente:

“.....Se han generado unas diferencias de aprovechamientos, que todas se compensan con los aprovechamientos de cesión municipal, y ante la necesidad municipal de poseer parcelas industriales se debe de reconsiderar esta situación, puesto que en ningún momento esta postura se ha consensuado.”

Ante esta situación la reparcelación aprobada tenía que variar las parcelas adjudicadas, puesto que el Ayuntamiento exigió que parte de los aprovechamientos de cesión municipal se tenían que formalizar en parcelas industriales, pero a su vez ha entendido que para que el sector fuese viable, se debían respetar las instalaciones de las edificaciones principales de los propietarios, (ya que de lo contrario había que demoler e indemnizar todas las instalaciones de dichos propietarios), admitiendo que una parte de los aprovechamientos municipales se monetizaran (esta administración hubiese preferido todo su aprovechamiento en parcelas industriales hasta completar la totalidad de su aprovechamiento), de ahí que haya propietarios que no puedan ceder parte de su parcela por estar ocupada por toda la instalación (Finca Resultantes P.4.2,P.4.3, P.4.4,P.4.5,P.4.6 y P.4.7) y ello provoca excesos de aprovechamientos, pero eso no significa la cuantificación muy superior al haberle asignado otro coeficiente que le permite una indemnización superior.

En este contexto, explicado en el punto anterior, donde se produce una nueva reparcelación, y a Provpack, se le adjudica la parcela 4.2 donde el aprovechamiento adjudicado coincide con aprovechamiento de derecho, o sea 2.269,60 m<sup>2</sup>t.

Los mayoritarios del sector, como son Inversiones Inmotronic S.L, Improxa S.L. y Coviran S.C.A, tienen defectos del 2,565% de los aprovechamientos adjudicados y el Ayuntamiento tiene un defecto del 39,1849% de aprovechamiento de la cesión obligatoria. ( que se monetiza para no tener que demoler las naves y actividades existentes de los minoritarios ).

Por tanto, ello no se puede entender que las cesiones se hace de forma discriminatoria, ya que, en el ámbito del Proyecto de Reparcelación tiene que haber propietarios que cedan terrenos para las cesiones obligatorias.

En cuanto, a lo mencionado que la parcela fue adquirida a un precio muy superior a lo que se reconoce en esta parcelación, según escritura de compraventa de 29 de Septiembre de 2.022, se realiza la compra por parte de Provpack S.L. a Envases Fonaxa S.L., de la parcela objeto de la presente



alegación de 4.689 m<sup>2</sup> de suelo y una nave de 793 m<sup>2</sup> de techo por el precio de 250.000 Euros. La parte de patio que conforma la parcela P.4.1 que se le adjudica a Inversiones Inmotropic S.L. con una superficie de suelo de 1.362,34 m<sup>2</sup> y un techo de 1.516,38 m<sup>2</sup>, se valora según el proyecto de reparcelación en 431.015,85 Euros (Según Informe Técnico de valoración a requerimiento de la Junta de Compensación del SUO.VM-18, del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad por las actuaciones de transformación urbanística de fecha 24.2.2024 donde se valora el m<sup>2</sup> de techo a 284,24 Euros.), por tanto, con la cesión del patio de la parcela se ha pagado con creces la inversión inicial, y no podemos entender lo expresado como se solicita “ .. indemnizársele por la pérdida de valor que experimenta la zona del patio, o sea la que no está edificada por la nave, que fue adquirida por un precio muy superior al que le reconoce esta reparcelación, que además no solo le resta su valor real, sino que ni siquiera le da el mismo que a otros terrenos que están en igual situación“.

5.2./- “Se le indemnice por la extinción del contrato de arrendamiento de telefonía móvil en los términos a pactar y reconocer, que muy justamente podrían servir para compensar y mejorar nuestra posición en la P.4.2, y que, junto a la correcta valoración de nuestros suelos en esta resultante, bien podría determinar su íntegra asignación ajustando cuanto reste con diferencias de adjudicación como se preveía en la anterior reparcelación. Reseñamos que mi representada tiene sita en su propiedad una antena de telefonía que advertimos quedaría sobre un vial, por tanto, devendría incompatible con su actual uso y aprovechamiento sin que se haya previsto indemnización alguna por la extinción contractual que conllevara la obtención del viario, lo que supone una gravísima pérdida económica para mi representada que le debe ser compensada y prevenida en la cuenta de liquidación provisional y en las partidas de indemnizaciones que contempla este instrumento en las condiciones y términos que proponemos.”

Respecto a la indemnización por la extinción del arrendamiento de una antena de telefonía móvil, se ha solicitado informe a licencias y aperturas, y según informe emitido con fecha de 27 de Junio de 2.024, el mismo dice:

“ ... según los datos de esta Administración, con autorización Ministerial de fecha 7 de Mayo de 2.000 para sistema GMS, y de fecha 28 de Septiembre de 2005 para sistema UMTS, sin que tenga autorización municipal para dicha instalación.”

En el punto anterior, se explica que a la alegante se le adjudica su aprovechamiento de derecho y por tanto, no tiene excesos de aprovechamientos para poder comprar y compensar.

5.3./ Subsidiariamente, en defecto de lo anterior, debe quedar expresa constancia que este proyecto será inválido y anulado por el Ayuntamiento o en su caso por la jurisdicción contenciosa.

En los puntos 1º y 2º, ha quedado claro porqué se cede la parcela P.4.1, que a la alegante se le adjudican su aprovechamiento de derecho, en función de la finca aportada y cuales han sido las causas motivadas para la aprobación del Proyecto de Reparcelación en la Asamblea de 24 de Mayo de 2.024.

En el proyecto se consideran de forma igualitarias las fincas aportadas, adjudicando a las misma el aprovechamiento en función de su superficie, luego no se está tolerando que ciertos junteros obtuviesen un enriquecimiento injusto, otra cosa es que la alegante quiera disponer del terreno adjunto a su parcela, generando excesos de aprovechamiento que pagaría gustosamente, pero que la Junta de Compensación ha estimado, que ello generaría más defectos a otros junteros, y por ello, ha adjudicado esta parcela a otro juntero.

El criterio es respetar las naves y actividades existentes, de los minoritarios de ahí que se hayan generado excesos, que se compensarán con los defectos fundamentalmente del Ayuntamiento.



A quedado claro, que en ningún momento se ha perjudicado la inversión efectuada el pasado 29 de Septiembre de 2.022, ya que con la aportación efectuada de la parcela P.4.1, (superficie de suelo de 1.362,34 m<sup>2</sup> y un techo de 1.516,38 m<sup>2</sup>) teniendo en cuenta el criterio utilizado con el informe de la oficina técnica municipal en su informe de 24 de Febrero de 2.024, el patio se valoraría en 431.015,85 Euros, muy por encima de la inversión de 250.000 Euros por 4.298 m<sup>2</sup> suelo y una nave de 793 m<sup>2</sup> de techo.

Por tanto, **se desestiman las alegaciones** de Provelpack.

Tras la aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP.VM-18, aprobado en la Asamblea de 21 de Mayo de 2.024 y entregado en este Ayuntamiento para su ratificación, para la cual se emite el presente informe, se han presentado con fecha de 3 de Junio de 2.024, **alegaciones de legalidad contra la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.**

Dichas alegaciones son prácticamente iguales a las planteadas en el periodo de exposición al público del Proyecto de Reparcelación, que han sido debatidos y desestimados en la Junta de Compensación, con la única diferencia que introduce:

“...La indemnización que se arbitra en las páginas 62-23, donde el coeficiente de depreciación que aplican a nuestra nave es de 0,476, señalando que el cobertizo auxiliar y la valla tienen unos 30-34 años. Pero como todo el mundo sabe esta nave se reconstruyó en 2016 porque hubo un incendio. Por tanto, los coeficientes de las indemnizaciones tienen que revisarse y corregirse y pasar al de 5-9 años, con el coeficiente de 0,90. Y, además, también hay más de 136 metros de cobertizo que se han omitido.”

En relación a esta demanda realizada, es necesario recordar que todas las valoraciones de indemnización en este proyecto de reparcelación se han referido al inicio de la actuación de equidistribución en fecha de 5 de Junio de 2.009, y las instalaciones a valorar son las existentes en este momento.

En cuanto, al cobertizo que hace referencia no se ha tenido constancia de su realización hasta este momento, y en fecha de 5 de Junio de 2.009, no se conocía la existencia del mismo, es por ello, que no es objeto de valoración, ni indemnización.

Por tanto, sigue de lo anterior, que igualmente se deben desestimar las alegaciones de legalidad al Proyecto de Reparcelación, con la explicación realizada a las presentadas en el periodo de exposición al público del proyecto, y que en el presente informe se han contestado, añadiendo lo mencionado respecto a la valoración de la indemnización de la construcción y el cobertizo, que se valoraron a fecha de 5 de Junio de 2.009 (no teniendo conocimiento del cobertizo en esta fecha), y por ello, que se **deben de desestimar las alegaciones de legalidad contra la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.**

Del análisis de dicho **TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:**

**- FINCAS APORTADAS.**

Las fincas registrales afectadas por la actuación recogidas en el Proyecto son:

1./ 22 Fincas incluidas en el sector, que suman una superficie total 123.362,33 m<sup>2</sup>s.

2./ Al sector se incorporan titulares del Sistema General de Áreas Libres SG.VM-23 ( Anejos 3 y 4 del Proyecto de Reparcelación) y del Sistema Viario SG.VM-24 ( Anejo 5 del Proyecto de Reparcelación), como titulares de derecho en virtud a los convenios firmados por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga y



dichos titulares, lo que provoca correcciones en los aprovechamientos de derecho de los titulares del sector.

**- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Los criterios de adjudicación y distribución de los aprovechamientos contenido en el documento, son conforme con las bases de actuación de la Junta y conforme a los criterios legales de adjudicación ( se incluyen los convenios firmados con los propietarios de los Sistemas Generales SG.VM-23 y SG.VM-24 ), apareciendo aceptados por la mayoría de los propietarios que a su vez representan mas del 50% de los derechos del sector.

Entre los criterios aparece el de valoración de las diferencias de adjudicación que resultan del reparto de piezas determinadas por el planeamiento, o el encaje de los derechos en las parcelas resultantes, para ello, y en base al Art. 49.3 del Reglamento de la LISTA, la Junta de Compensación solicitó informe técnico al Ayuntamiento sobre el valor de los aprovechamientos, informe que se realizó esta oficina técnica con fecha de 20 de Febrero de 2.024, valorando las diferencias de aprovechamiento en 284,24 €/m<sup>2</sup>.

**- APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.**

**A./** Por el Camino de Torrox y Camino del Higueral (Parcelas J+I), con una superficie de 3991,83 m<sup>2</sup>, le corresponde al Ayuntamiento un aprovechamiento de derecho de 1932,15 m<sup>2</sup>, adjudicándole la parcela **P.5.7**, con 690 m<sup>2</sup>s y 1932,15 m<sup>2</sup>t, parcela residencial dando al camino de Torrox para la realización de 15 viviendas, con un porcentaje de aportación a gastos del 3,2322%, que representan un saldo en la cuenta de liquidación provisional de 247.505,10 € .

**B./** Por los aprovechamientos municipales correspondientes a la administración, y por tanto libre de cargas, gravámenes y gastos de urbanización, se le adjudican las parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	M2 TECHO	% CARGAS	PARCELA INDUSTRIAL/RESIDENCIAL NUMERO VIVIENDAS
<b>P.1.3</b>	1.116,99	1.243,46	Libre de Cargas	INDUSTRIAL
<b>P.3.2</b>	1.843,43	2052,14	Libre de Cargas	INDUSTRIAL
<b>P.5.6</b>	646,57	1.810,41	Libre de Cargas	RESIDENCIAL/15 viv

<b>TOTALES</b>	<b>3.606,99</b>	<b>5.106,01</b>	Libres de Cargas	
----------------	-----------------	-----------------	------------------	--

**C./** Correspondiente a los defectos de aprovechamientos, le corresponden al Ayuntamiento 3.289,96 m<sup>2</sup>t, que valorados según informe municipal de fecha 20.2.2024, en el que se ha basado la Junta de Compensación para las transferencias de aprovechamiento supone la cantidad de **935.138,56 Euros**.

**- PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.**

**SISTEMAS LOCALES VIARIOS.**



*El Sistema local viario tiene una superficie de la superficie de treinta y cinco mil seiscientos setenta y nueve metros con doce decímetros cuadrados (35.679,12 m<sup>2</sup>s).*

*Tres mil novecientos noventa y un metros con ochenta y tres decímetros cuadrados ( 3.991,83 m<sup>2</sup>s ) los constituyen los caminos de Torrox y del Higueral actualmente existentes a los que se suman treinta y un mil seiscientos ochenta y siete metros con veintinueve decímetros cuadrados (31.787,29 m<sup>2</sup>s) generados en esta reparcelación, que están compuesto por los siguientes viales:*

**Vial A.** *Con anchura de catorce metros, discurre por el límite norte del Sector en dirección este oeste, conectando el Camino de Torrox con el Camino del Higueral.*

*Linda al norte con el límite del sector que coincide con el del sector SUP.VM-13; al sur con la parcela P.1, el vial D, la parcela P.3, el vial B y el sistema local de áreas libres 6; al este con el Camino de Torrox y al oeste con el Camino del Higueral.*

**Vial B.** *Con anchura de trece metros y veinticinco centímetros, discurre por el interior del Sector, en dirección norte sur, enlazando los viales A y E.*

*Linda al norte con el vial A; al sur con el vial E; al este con el sistema local de áreas libres 6 y al oeste con la parcela P.3, el vial C, y el sistema local de áreas libres 1.*

**Vial C.** *Con anchura de quince metros y cincuenta centímetros, discurre por el interior del Sector, en dirección este oeste, enlazando los viales B y el Camino del Higueral.*

*Linda al norte con la parcela P.1, el sistema técnico 2, el vial D, el sistema local de áreas libres 2 y la parcela P.3; al sur con la parcela P.2, el vial D, el sistema local de áreas libres 3, la parcela P.4 y el sistema local de áreas libres 1; al este con el vial B y al oeste con el Camino del Higueral.*

**Vial D.** *Es atravesado por el vial C que lo divide en dos tramos conteniendo en su interior los sistemas de áreas libres 1 y 2 conformando un boulevard. Su anchura es variable discurre por el interior del Sector, en dirección norte sur, dando continuidad a vial de similares características del Sector SUP.VM-13.*

*Linda el primer tramo que contiene en su interior el sistema local de áreas libres 2, al norte con el vial A; al sur con el vial C; al este con la parcela P.3 y al oeste con la parcela P.1 y el segundo tramo que contiene en su interior el sistema local de áreas libres 3, al norte con el vial C; al sur con el vial E; al este con la parcela P.4, el sistema técnico 1, el sistema local de áreas libres 1 y el sistema local de Equipamiento y al oeste con la parcela P.2.*

**Vial E.** *Con anchura de catorce metros, discurre por el límite del Sector, en dirección este oeste, enlazando la red viaria del Sector y conectando el Camino de Torrox con el Camino del Higueral.*

*Linda al norte con la parcela P.2, el vial D, el sistema local de áreas libres 3, el sistema local de Equipamiento, el sistema local de áreas libres 1, el vial B y el sistema local de áreas libres 6; al sur con el límite del Sector que coincide con el del Sistema General SG.VM-23; al este con el Camino de Torrox y al oeste con el Camino del Higueral.*

**Vial F.** *También conocido como Camino de Torrox con anchura variable, discurre por el límite del sector en su lado este en dirección norte sur, enlazando los viales A y E. Linda al norte con el sistema local de áreas libres 5; al sur con el límite del Sector; al este con el límite del Sector, terrenos de la sociedad Azucarera Larios, S.A., y al oeste con el sistema local de áreas libres 6 y la parcela edificable P.5.*

**Vial G.** *También conocido como Camino del Higueral con anchura variable, discurre por el límite del sector en su lado oeste en dirección norte sur, enlazando los viales A y E.*

*Linda al norte con el sistema local de áreas libres 4; al sur con el límite del Sector que coincide con el del Sistema General SG.VM-23; al este con la parcela P.1, el vial C, la parcela P.2 y el vial E y al oeste con el límite del Sector que coincide con el Sector SUP.VM17. Sistema local d*

#### **SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES.**

*Tiene una superficie de veinte y cinco mil cuatrocientos catorce metros y tres decímetros cuadrados. (25.414,03 m<sup>2</sup>s )*



Se trata de terrenos de uso y dominio público inedificables y destinados al uso de áreas peatonales, jardines y áreas de juego y recreo que se dotarán con elementos adecuados a su función y está compuesto por los siguientes elementos:

**SLAL.1** Se trata de un parque urbano siendo la prolongación natural del sistema general de áreas libres VM-23 con una superficie de **diecisiete mil trescientos veinticuatro metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados**.

Linda al norte con la parcela P.4, los sistemas técnicos 1 y 3 y el vial C, al sur con el vial E y el sistema local de Equipamiento, al este con el vial B y al oeste con la parcela P.4 el sistema técnico 3 el vial D y el sistema local de Equipamiento.

**SLAL 2** Constituye con el vial D el boulevard en su parte norte siendo su uso el de área de juego y recreo con una superficie de **mil cuatrocientos nueve metros y treinta y cinco decímetros cuadrados**. Linda al norte, este y oeste con el vial D y al sur con el vial C.

**SLAL 3** Constituye con el vial D el boulevard en su parte sur siendo su uso el de área de juego y recreo con una superficie de **mil setecientos setenta metros y setenta y tres decímetros cuadrados**. Linda al norte con el vial C, al sur con el vial E y al este y oeste con el vial D.

**SLAL 4** Forma parte de la glorieta del Camino del Higueral en su parte norte que se completa en los sectores VM.17 y VM-13 con una superficie de **trescientos ochenta y cuatro metros y veintisiete decímetros cuadrados**.

Linda al norte y al oeste con el límite del Sector completando la glorieta en los sectores VM13 y VM-17, al sur con el Camino del Higueral y al este con el vial A.

**SLAL 5** Forma la mitad de la glorieta del Camino de Torrox en su parte norte completándose en el Sector VM-13 con una superficie de **quinientos cincuenta y ocho metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados**.

Linda al norte con el límite del Sector completando el resto de la glorieta, al sur con el Camino de Torrox y al este y oeste con el vial A.

**SLAL 6** Con una superficie de **tres mil novecientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados**, su uso es el de área de juego y recreo conformando un paseo peatonal rematado en ambos extremos por dos plazas.

Linda al norte con el vial A y la parcela P.5; al sur con el vial E y la parcela P.5; al este con el Camino de Torrox y la parcela P.5 y al oeste con el vial B.

## **SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS**

Tiene una superficie de **cinco mil novecientos catorce metros y ochenta y siete decímetros cuadrados**.

Se trata de terrenos de uso y dominio público destinados al uso de equipamiento público y está compuesto de los siguientes elementos:

**SLE.** Se trata de parcela destinada a uso educativo siendo su superficie de mil metros cuadrados y su techo máximo edificable de quinientos metros cuadrados.

Linda al norte con el sistema local de áreas libres SLAL.1, al sur con el sistema local de equipamiento deportivo SLED, al este con el sistema local de equipamiento social y comercial SLESC y al oeste con el vial D.

**SLED** Se trata de parcela destinada a uso deportivo siendo su superficie de dos mil doscientos metros cuadrados y su techo máximo edificable de mil cien metros cuadrados.

Linda al norte con el sistema local de equipamiento educativo SLEE, al sur con el vial E, al este con el sistema local de equipamiento social y comercial SLESC y al oeste con el vial D.

**SLESC** Se trata de parcela destinada a uso de equipamiento social y comercial siendo su superficie de dos mil setecientos catorce metros y ochenta y siete decímetros cuadrados y su techo máximo edificable de dos



mil setecientos catorce metros y ochenta y siete decímetros cuadrados. Linda al norte y este con el sistema local de áreas libres SLAL.1, al sur con el vial E y al oeste con los sistemas locales de equipamiento educativo SLEE y social y comercial SLESC.

#### **SISTEMAS TÉCNICOS.**

Tiene una superficie de **ciento cuarenta y ocho metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados**. Son terrenos de uso y dominio público destinados a la implantación de infraestructuras y está compuesto de los siguientes elementos:

**ST.1** Con una superficie de **cincuenta y dos metros y treinta y seis decímetros cuadrados**. Linda al norte y al este con la parcela P.4, al sur con el sistema local de áreas libres SLAL.1 y al oeste con el vial D.

**ST.2** Con una superficie de **cincuenta metros cuadrados**. Linda al norte, este y oeste con la parcela P.1 y al sur con el vial C.

**ST.3** Con una superficie de **cuarenta y seis metros y diez decímetros cuadrados**. Linda al norte y oeste con la parcela P.4, al este y al sur con el sistema local de áreas libres SLAL.1.

**Todas las parcelas de dominio público son de cesión obligatoria y gratuita, todas ellas libres de cargas, gravámenes y gastos de urbanización.**

#### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Visto lo anteriormente expuesto, habiendo analizado el proyecto de Reparcelación del SUP.VM-18 Mayo 2024, que aprueba la Junta de Compensación del sector en Asamblea celebrada el 21 de Mayo de 2.024, se adecua a las determinaciones contenidas en el Planeamiento General y al más preciso, así como a la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, y su Reglamento, Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre, así como sus modificaciones posteriores, por lo que el técnico que suscribe propone en atención de sus competencias, se eleve la propuesta a la Junta de Gobierno Local para la adopción de los siguientes acuerdos:

**Primero.** Se estima la alegación presentada por la Familia López Bueno y se desestiman las alegaciones de D. Alberto Ruiz Cubo, D. Alberto Ruiz López, Promociones El Higueral S.A., y Provelpack S. L., en base a lo expresado en el cuerpo de este informe.

**Segundo.** Se desestiman las alegaciones de legalidad contra la Aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación de 21 de Mayo de 2.024, presentadas con fecha de 3 de Junio de 2.024.

**Tercero.** Ratificar el Proyecto de Reparcelación Parque Empresarial del Camino de Torrox, Sector SUP.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga, de Mayo de 2.024, promovido por la Junta de Compensación, aprobado en la Asamblea General Ordinaria de 21 de Mayo de 2.024, según certificado del Secretario de la Junta de Compensación D. Antonio Garvín Salazar de fecha 22 de Mayo de 2.024 y visto bueno del Presidente de la Junta D. Miguel Angel Paez Ruiz.

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

**Quinto.** Una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación y previo a su inscripción registral, tendrán que abonar al Ayuntamiento la cantidad de 935.138,56 Euros, como monetarización de los defectos de aprovechamiento que le corresponden al Ayuntamiento.



*Estas compensaciones monetarias sustitutivas, se inscribirán en el registro municipal de aprovechamientos, y se hará constar en el Registro de la Propiedad, según lo expresado en el art.174.4 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

***Sexto.** La formalización e inscripción del Proyecto de Reparcelación se realizará según lo señalados en el art. 158 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

***Septimo.** Requerir, una vez sea firme y eficaz la aprobación del Proyecto de Reparcelación, a la Junta de Compensación, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública en que se protocolice el referido Proyecto para sus posterior inscripción en el Registro de la Propiedad número de Dos de Vélez-Málaga.*

*En relación al análisis de aspectos jurídicos del proyecto de reparcelación y de las alegaciones de los interesados durante el período de información pública, el Técnico que suscribe no puede sino asumir y ratificar la argumentaciones del Arquitecto Municipal; efectivamente el criterio de adjudicaciones de parcelas resultantes y distribución de los aprovechamientos contenido en el documento es conforme tanto con las Bases de Actuación de la Junta como con los criterios legales de adjudicación, y se ha basado en la petición unánime de los propietarios de mantener las edificaciones existentes (que en otro caso habría que haber indemnizado posiblemente) y respetar, en lo posible, el derecho de la Administración a que se le adjudiquen parcelas industriales (que es el uso mayoritario del sector) - y no como se estableció en borradores y proyectos reparcelatorios anteriores (en los que no se adjudicaba aprovechamiento industrial alguno a la Administración)-: por ello el primer informe técnico del Arquitecto Municipal al someterse a ratificación el proyecto reparcelatorio incidía en la necesidad, basada en el interés público y la igualdad de trato, de que se adjudicaran a la Administración aprovechamiento industrial (requerimiento que ha sido atendido y que ha motivado las adjudicaciones definitivas del texto que se somete a ratificación -a pesar de lo cual la Administración tiene considerables defectos de aprovechamiento con la finalidad expresada de mantener las edificaciones existentes-; defectos que -evidentemente- se tienen que compensar ).*

*Por tanto las alegaciones de las entidades Promociones el Higueral S.L. y Provelpack S.L. con la finalidad de que se le adjudiquen mayores excesos no tienen razón de ser: a tales entidades se les adjudica prácticamente el aprovechamiento urbanístico que les corresponde según las parcelas aportadas, y su petición de que se les adjudiquen mayores excesos supondría un menoscabo del interés público, una quiebra del principio de equidistribución y una discriminación de trato en las adjudicaciones basadas en las finalidades unánimemente expresadas de mantenimiento de edificaciones.*

*Por su parte indicar que con posterioridad al acuerdo de aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación en la Asamblea General de fecha 21 de Mayo de 2.024 se ha presentado un escrito por parte de la entidad Provelpack S.L. con fecha de 3 de Junio de 2.024*



*que se denomina por el presentante, "Alegaciones de legalidad formuladas contra la aprobación del Proyecto de Reparcelación del sector SUP VM 18". Dicho escrito viene a reproducir las alegaciones realizadas durante la fase de información pública del proyecto sometido ahora a ratificación municipal, con la única novedad de aludir a una nueva edificación (cobertizo) que carece de licencia de obras o título habilitante (al igual que ocurre con la reconstrucción de la nave tras el incendio ocurrido hace años) y, por tanto, no indemnizable -tal y como se deriva del art 35.3 del RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Por tanto en relación a la petición de indemnizaciones por no disponer de patio de carga lateral, ya se ha justificado por esta administración actuante que la adjudicación responde a criterios legales y respeta el principio de igualdad de trato y equidistribución; en relación a la reconstrucción de 2016 de la nave cabe indicar que no es indemnizable al carecer de autorización administrativa y no haber sido regularizada o legalizada, lo mismo que ocurre con el "nuevo cobertizo" y la instalación de antena de telefonía móvil (que se encuentra, además, sita en suelo dotacional público a urbanizar según los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística) .*

*De otra parte, como ha señalado la Junta de Compensación debe tenerse en cuenta que el arrendamiento de la nave por su anterior titular a un tercero -actual arrendatario-, se hizo con posterioridad a la aportación de los terrenos al proceso reparcelatorio (y sin dar conocimiento a la Junta de Compensación); En relación a la antena de telefonía móvil, además de carecer de licencia municipal, su contrato de arrendamiento no fue comunicado a la Junta y la novación de este se ha suscrito con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación, teniendo pleno conocimiento los arrendadores que se encuentra en suelo dotacional público y que es imposible su mantenimiento conforme al planeamiento aprobado.*

*Partiendo del carácter antiformalista que debe presidir toda actuación administrativa, entendemos que el escrito de alegaciones presentado el 3 de junio de 2024 debe ser considerado recurso de alzada contra el acuerdo de aprobación por la Junta de Compensación en aplicación de lo dispuesto en el art 49 de los Estatutos de la Junta. Ante tal consideración y, en atención a lo dispuesto en el transcrito Informe del Arquitecto Municipal y lo antes expresado por el que suscribe, se propone la desestimación del recurso de alzada (escrito de alegaciones) presentado por Provelpack S.L. en fecha 3 de junio de 2024.*

**C).- Regimen Jurídico aplicable:**



*En principio, iniciado el procedimiento para la aprobación-ratificación del Proyecto de Reparcelación antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) podía continuarse su tramitación conforme a la legislación anterior (Ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía y Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 supletoriamente), según la DT 3ª de la LISTA; o tramitarse por la nueva ley aplicando el párrafo 2º de la citada DT 3ª LISTA que establece que "no obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que puedan conservarse los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido". Dado que en ambas legislaciones se establece similar procedimiento de ratificación municipal de los proyectos de equidistribución (reparcelación) es indiferente el régimen aplicable pues tanto los arts 130 y ss LOUA como los arts 92 y ss LISTA son similares al respecto, lo mismo que los principios fundamentales del proceso reparcelatorio.*

***A la vista del Informe del Arquitecto Municipal y resto de antecedentes resulta que se cumplen los requisitos exigidos en la normativa urbanística de aplicación para la ratificación del Proyecto de Reparcelación.***

**C).- Propuesta de Resolución:**

*Vistos los antecedentes citados resulta que el Proyecto presentado se adecua a las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico general y al más preciso, así como a lo preceptuado por la legislación urbanística de aplicación, por lo que, a juicio del técnico que suscribe, procede -atendiendo a los informes técnicos y jurídicos municipales-, que por el órgano competente, -en este caso la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el art 127.1.d) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local-, se acuerde:*

***Primero. Desestimar*** el recurso de alzada (denominado "Alegaciones de legalidad formuladas contra la aprobación del Proyecto de Reparcelación del sector SUP VM 18") interpuesto por Provelpack S.L. contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación de 21 de Mayo de 2.024, presentado con fecha de 3 de Junio de 2.024, en base a los informes municipales obrantes en el expediente.

***Segundo. Ratificar*** el documento denominado "Modificado del Proyecto de Reparcelación del sector SUP.VM-18 -Parque Empresarial del Camino de Torrox- del PGOU de Vélez-Málaga", fechado en



*Mayo de 2.024, promovido por la Junta de Compensación del sector SUP.VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga, y aprobado en Asamblea General Ordinaria de 21 de Mayo de 2.024.*

**Tercero. Aceptar** las parcelas de cesión obligatoria y gratuitas resultantes de la actuación, libres de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal de Bienes y, en su caso, al Inventario parcial del Patrimonio Municipal de Suelo.

*Se advierte que, previamente a la recepción de las obras de urbanización todas las parcelas adjudicadas o cedidas a la Administración deben estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes, sin perjuicio de la habilitación para ocupación de los terrenos cedidos prevista en el art 161.2 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA).*

**Cuarto.** Una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación y previo a la expedición de la certificación administrativa para su inscripción registral, tendrá que abonarse al Ayuntamiento de Vélez-Málaga la cantidad de **935.138,56 Euros**, como monetarización de los defectos de aprovechamiento que le corresponden al Ayuntamiento.

*Estas compensaciones monetarias sustitutivas, se inscribirán en el registro municipal de aprovechamientos y se cumplirá lo expresado en el art.174.4 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA).*

**Quinto.** La formalización e inscripción del Proyecto de Reparcelación se realizará según lo señalados en el art. 158 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA).

**Sexto.** Notificar los acuerdos adoptados a la Junta de Compensación del sector SUP VM-18 del PGOU de Vélez-Málaga y al resto de interesados.

*Es cuanto el técnico que suscribe informa; no obstante, el órgano competente decidirá lo más conveniente al interés general.(...)"*

Visto el informe jurídico emitido por el Jefe del Servicio Jurídico de fecha 9 de julio de 2024, con el conforme del Secretario General del Pleno (con funciones



adscritas de titular del órgano de apoyo al concejal-secretario JGL de 28.08.24), de fecha 11 de julio de 2024.

Conocidos los antecedentes, e informes jurídicos y técnicos obrantes en el expediente, **la Junta de Gobierno Local**, como órgano competente, en virtud del art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, **por unanimidad, acuerda:**

**PRIMERO. DESESTIMAR** EL RECURSO DE ALZADA (DENOMINADO "ALEGACIONES DE LEGALIDAD FORMULADAS CONTRA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP VM 18") INTERPUESTO POR PROVELPACK S.L. CONTRA EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE 21 DE MAYO DE 2.024, PRESENTADO CON FECHA DE 3 DE JUNIO DE 2.024, EN BASE A LOS INFORMES MUNICIPALES OBRANTES EN EL EXPEDIENTE.

**SEGUNDO. RATIFICAR** EL DOCUMENTO DENOMINADO "MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP.VM-18 -PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX- DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA", FECHADO EN MAYO DE 2.024, PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP.VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, Y APROBADO EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 21 DE MAYO DE 2.024.

**TERCERO. ACEPTAR** LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITAS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN, LIBRES DE CARGAS Y GRAVÁMENES, INCORPORÁNDOSE AL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES Y, EN SU CASO, AL INVENTARIO PARCIAL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

SE ADVIERTE QUE, PREVIAMENTE A LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN TODAS LAS PARCELAS ADJUDICADAS O CEDIDAS A LA ADMINISTRACIÓN DEBEN ESTAR LIBRES DE CARGAS, GRAVÁMENES Y OCUPANTES, SIN PERJUICIO DE LA HABILITACIÓN PARA OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS CEDIDOS PREVISTA EN EL ART 161.2 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (RGLISTA).



**CUARTO.** UNA VEZ RATIFICADO EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PREVIO A LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL, TENDRÁ QUE ABONARSE AL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA LA CANTIDAD DE **935.138,56 EUROS**, COMO MONETARIZACIÓN DE LOS DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO.

ESTAS COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS, SE INSCRIBIRÁN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE APROVECHAMIENTOS Y SE CUMPLIRÁ LO EXPRESADO EN EL ART.174.4 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (RGLISTA).

**QUINTO.** LA FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LO SEÑALADOS EN EL ART. 158 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (RGLISTA).

**SEXTO. NOTIFICAR** LOS ACUERDOS ADOPTADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP VM-18 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA Y AL RESTO DE INTERESADOS.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Alcalde, con la salvedad contenida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, en Vélez-Málaga.

Firmado electrónicamente por  
Jesús Lupiañez Herrera,  
Alcalde,  
el 08/08/2024 a las 11:12:53.

Firmado electrónicamente por  
Mª Lourdes Piña Martín,  
Secretaria de la  
Junta de Gobierno Local,  
el 08/08/2024, a las 11:11:38.

