

ASUNTO: Información Pública Convenio Urbanístico para la ejecución de la segunda fase de la UE. T-6. Exp. 3/2024-PLAN

Con fecha 09 de septiembre de 2024, se emite informe jurídico del siguiente tenor literal:

“Asunto: *Convenio Urbanístico de Ejecución para la ejecución de la segunda fase de la UE.T-6 “Cuesta del Visillo” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Expediente 32/2023-PLAN).*

Antecedentes

I.- Mediante escrito presentado el 30 de enero de 2024, con número de registro de entrada 2024005979, se aporta propuesta de Borrador de Convenio Urbanístico para la ejecución de la Segunda Fase de la Unidad de Ejecución UE.T-6, “Cuesta del Visillo”, del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

II.- Que con la suscripción del Convenio Urbanístico para la ejecución de la Unidad de Ejecución UE.T-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 29 de agosto de 2016 y publicado en el BOP el 3 de noviembre de 2016, se facilitó el desarrollo de las previsiones del planeamiento general concluyendo los trámites de equidistribución de la Unidad y fasear las obras de urbanización de la misma. De tal manera que, en la ejecución del mismo se ha producido:

- 1. La aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Compensación por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de agosto de 2016 y publicado en el BOP el 3 de noviembre de 2016.*
- 2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho Proyecto, con fecha 16 de marzo de 2017.*
- 3. La aprobación definitiva del Modificado del Proyecto de Urbanización y Separata de la Primera Fase de las obras por Acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fechas 21 y 28 de noviembre de 2016, ambos publicados en el BOP de 23 de enero de 2017.*
- 4. La ejecución de la Primera Fase de las obras de Urbanización que fueron recibidas por la Administración el 11 de octubre de 2019.*

III.- El Convenio Urbanístico para la ejecución de la Segunda Fase de la Unidad de Ejecución UE.T-6, “Cuesta del Visillo”, del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga que se presenta tiene por finalidad concluir la ejecución de la Unidad de Ejecución con la materialización de las obras de urbanización que restan.

Fundamentos Jurídicos.



Es aplicable al presente supuesto el artículo 9 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía , con el siguiente tenor literal:

Colaboración público-privada.

1. Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la presente Ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia...

3. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los convenios podrán ser, en función de su objeto: ...

b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

1.^a Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2.^a La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley, en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3.^a Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4.^a Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5.^a El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo...



Por otra parte, se debe tener presente el artículo 17 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; cuyo tenor literal es el siguiente:

Artículo 17. Convenios con personas públicas o privadas.

1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera persona o personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

2. Los convenios podrán ser en función de su objeto: ...

b) Convenios urbanísticos de ejecución, para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio...

3. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado.

4. Los convenios no podrán tener por objeto dispensas del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa territorial y urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, ni el establecimiento de obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales sin el consentimiento de las personas que asuman la promoción de las actuaciones.

5. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

a) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

b) La entrega de suelo a la Administración correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística o su equivalente en metálico se integrarán en el respectivo patrimonio público de suelo. En los casos en los que la entrega sea sustituida por otras formas de cumplimiento del deber, conforme a lo previsto en los artículos 49.3 y 51.2, el convenio incluirá la valoración de las sustituciones y requerirá informe de los servicios técnicos de la Administración.

c) Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.



d) Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

e) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de la Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo...

A su vez se debe tener presente lo establecido en los artículos 9.8 y 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establecen:

Artículo 9. Participación público y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias...

8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.



5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

Una vez publicado conforme se establece en el precepto anterior será necesario trasladar el expediente administrativo 3/24-PLAN a la Asesoría Jurídica municipal a efectos de que se emita el preceptivo informe establecido en el artículo 16.5b) del Reglamento Orgánico Regulador de los Niveles esenciales de la Organización Municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

El artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, en su apartado primero, establece "Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común...

...Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a los previsto en la legislación de contratos del sector público".

En este caso, por el contenido de derechos y obligaciones que se establecen en el mismo, orientados a la finalización de la urbanización de la Unidad de Ejecución, se trata de un convenio.

En lo referente a los requisitos de validez y eficacia establecidos en el artículo 48 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, es competente el Ayuntamiento de Vélez-Málaga para la gestión de su Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con los artículos 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local y del artículo 9.1b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

A su vez, del contenido del Convenio presentado no se deriva cesión de titularidad de la competencia y se contribuye a la realización de una actividad de utilidad pública como es el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución y no se asumen nuevos gastos por esta Administración Pública.

Con respecto al contenido formal del convenio, el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas es donde se establece y cumple el Convenio con la identificación de los intervinientes, la competencia del órgano administrativo, las actuaciones a realizar y la titularidad de sus resultados, se establece cláusula específica para caso de incumplimiento, así como mecanismo de control, seguimiento y modificación de la ejecución del convenio y el plazo de vigencia del mismo hasta la completa ejecución de sus previsiones para las que, en su acuerdo segundo, establece un plazo máximo de ejecución de la urbanización de cuatro años.



Junto con el Convenio Urbanístico se adjunta Memoria justificativa del mismo, donde se acredita su necesidad y oportunidad, el carácter no contractual y su impacto económico.

En virtud del artículo 16.5b) del Reglamento Orgánico Regulador de los Niveles esenciales de la Organización Municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga se establece como preceptivo el informe jurídico de la Asesoría Jurídica municipal.

En cuanto al órgano competente para señalar que en virtud de lo determinado en el artículo 124 de la Ley 7/1985 y en base al Decreto número 4151/2023, de 19 de junio, que, en base al artículo 124.4ñ) de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, Reguladora de Bases de Régimen Local correspondería el sometimiento a información pública al Sr. Alcalde y, por delegación, al Sr. Concejale Delegado de Urbanismo.

Vista dicha normativa, el técnico que suscribe considera conforme a derecho, una vez suscrito el Convenio Urbanístico para la ejecución de la Segunda Fase de la Unidad de Ejecución UE.T-6, "Cuesta del Visillo", del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, que por el Señor Concejale Delegado de Urbanismo se adopte acuerdo en los siguientes términos:

1º.- Someter a información pública por el término de 20 días el Convenio Urbanístico para la ejecución de la Segunda Fase de la Unidad de Ejecución UE.T-6, "Cuesta del Visillo", del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Expediente 3/2024-PLAN), con notificación personal al resto de los titulares de terrenos de dicha unidad de ejecución.

2º.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se identifican los siguientes datos del documento sometido a aprobación:

OTORGANTES

*- De una parte el Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga
-Y, de otra, SUPERMERCADOS LIDL (CIF A60195278); actuando en su representación D. Alberto Lavin Serra y D. Rafael Bernal Riobóo.*

ÁMBITO

Unidad de Ejecución UE T-6 del PGOU de Vélez-Málaga (antigua AU T-14 de las NNSS de planeamiento).

OBJETO

Ejecución de la segunda fase de la UE.T-6 "Cuesta del Visillo" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Expediente 3/2024-PLAN).

PLAZO DE VIGENCIA

Hasta la materialización de sus previsiones.



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

Por el presente y en uso de las atribuciones que me confiere la legislación vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el art 124.4 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, y en virtud de la delegación del Sr Alcalde efectuada mediante Decreto de Alcaldía n.º 4151/23, de 19 de junio.

HE RESUELTO:

PRIMERO: Someter a información pública por un plazo de 20 días el Convenio Urbanístico de Gestión de la segunda fase de la UE.T-6 “Cuesta del Visillo” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Expediente 3/2024-PLAN), lo que tendrá lugar mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios de esta Administración, así como notificación individual a los titulares de terrenos en dicha Unidad.

SEGUNDO: El citado anuncio deberá contener las siguientes determinaciones:

OTORGANTES

- De una parte el Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga
- Y, de otra, SUPERMERCADOS LIDL (CIF A60195278); actuando en su representación D. Alberto Lavin Serra y D. Rafael Bernal Riobóo.

ÁMBITO

Unidad de Ejecución UE T-6 del PGOU de Vélez-Málaga (antigua AU T-14 de las NNSS de planeamiento).

OBJETO

Ejecución de la segunda fase de la UE.T-6 “Cuesta del Visillo” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Expediente 3/2024-PLAN).

PLAZO

DE VIGENCIA Hasta la materialización de sus previsiones.

Vélez-Málaga, 11 de septiembre de 2024

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,
el 11/09/2024, a las 12:09:09.

Plaza de Las Carmelitas, 12
29700 Vélez-Málaga (Málaga)

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e introduzca el siguiente código:



CSV:15250363667154360714