

ASUNTO: Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox Fase II correspondiente al Proyecto de Urbanización del Sector SUP.VM-13, promovido por la Junta de Compensación del Sector SUP.VM-13 del PGOU de Vélez-Málaga. (Exp. 37/24-PLAN)

Visto el informe jurídico de fecha 07/01/2025 del siguiente tenor literal:

“Asunto: Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox Fase II correspondiente al Proyecto de Urbanización del sector SUP VM-13, promovido por la Junta de Compensación del sector SUP VM-13 del PGOU de Vélez-Málaga. (exp. 37/24-PLAN)”

I.- Se somete a informe jurídico en la Unidad de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Vélez Málaga el documento denominado por sus promotores “Proyecto de Urbanización del sector SUP VM-13 “Camino de Torrox I” del PGOU de Vélez-Málaga. Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox (Fase II) promovido por la Junta de Compensación del sector (exp. 37/24-PLAN)”

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 y el PPO del sector SUP VM-13 aprobado definitivamente el 6/2/2006

Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo del sector SUP VM-13, la gestión urbanística del mismo se inicia mediante la aprobación de la iniciativa del sistema de compensación y aprobación y constitución de la Junta de Compensación y la aprobación del Proyecto de Reparcelación del sector en fecha 30/10/2008.

III.- El denominado “Camino de Torrox” se configura en la ordenación urbanística del Municipio como un Sistema General Viario que, en parte, se encuentra integrado en dos sectores de planeamiento -SUP VM-13 y SUP VM-18- y, en la parte restante, se configura como carga externa de ambos sectores, denominada, SG-VM-16 y SG. VM-24: por tanto se trata de un sistema general que deben ejecutar y urbanizar los dos sectores señalados. La ejecución de esta importante vía de comunicación ha constituido una prioridad para la



Administración actuante por cuanto se trata de un vial estructurante del Municipio que conforma la esencia del desarrollo del planeamiento general de Vélez-Málaga al unir los núcleos de Vélez y Caleta, constituir una de las pocas conexiones con la autovía A-7 a su paso por la localidad y configurar y determinar la idea prevista en el PGOU/96 de desarrollar una ciudad compacta con tres vértices conformados por los núcleos de Vélez-Torre del Mar-Caleta de Vélez.

IV.- Ante la inactividad de los sectores en su desarrollo, esta Administración procedió, en un primer momento, a la ejecución directa de la parte o carga externa del camino de Torrox correspondiente al SUP VM-13 denominada SG VM-16, repercutiendo su coste en los propietarios del sector como condición de inscripción y eficacia del Proyecto de Reparcelación

Tras mas de diez años sin que se procediera al desarrollo del sector, se ha procedido también por esta Administración actuante, en base a lo dispuesto en el art 90.2 in fine de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) a la ejecución directa de otra parte del citado Camino de Torrox a su paso por el sector SUP VM-13 -la denominada Fase I-.

Ahora la Junta de Compensación del SUP VM-13 tiene la intención de concluir estas obras a través de una segunda fase que concluiría el vial en la parte correspondiente al sector SUP VM-13 (previéndose también su continuación por el sector SUP VM-18 al haberse ratificado el Proyecto de Reparcelación de este sector en diciembre de 2024).

V.- En relación a los proyectos de urbanización, señalar que esta figura viene regulada esencialmente en el art. 96 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), del siguiente tenor:

Artículo 96. Proyecto de urbanización.

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.



El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.

También podrá aprobarse la delimitación o modificación de las fases de urbanización por la Administración actuante, de oficio o a instancia de los interesados en su ejecución. El procedimiento requerirá de un trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, por un plazo mínimo de veinte días, y de un trámite simultáneo de audiencia a las personas propietarias afectadas. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses, desde la adopción del acuerdo por el que se somete a información pública cuando se inicie de oficio, o desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración competente cuando se inicie a solicitud de interesado. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación producirá la caducidad del procedimiento. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado la falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado legitima al interesado para entenderla aprobada por silencio administrativo. El acuerdo de aprobación de la delimitación o modificación de las fases podrá habilitar la ejecución de las obras provisionales que aseguren la independencia funcional de las fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos.



El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

4. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias.”

Este precepto está desarrollado por los arts 191 y ss del Decreto 550 /2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Concretamente el art 192 viene a establecer lo siguiente:

Artículo 192. *Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por la Administración actuante conforme a lo establecido en este Reglamento y, en su caso, a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto. Cuando la información se solicite a



compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas las que vengan prestando servicios en el municipio.

3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4. Los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. En el requerimiento se indicará que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución, conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Cuando las deficiencias no afecten a la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística, podrá procederse a la admisión a trámite del proyecto de urbanización sin perjuicio de su subsanación en el plazo indicado.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano de la Administración actuante competente se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Transcurrido un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante sin que sea notificada la admisión a trámite del



proyecto de urbanización o los informes técnico y jurídico solicitando la subsanación de deficiencias, la persona interesada podrá instar la información pública.

7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.

8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental.

9. El plazo máximo en el que deberá notificarse la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. El plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.





b) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.”

A la vista de estos preceptos , dado que del informe técnico no se deduce que el mismo esté sometido a tramite ambiental ni a informes sectoriales,-y dado el régimen legal de los Municipios de Gran Población (Titulo X de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) para Vélez Málaga-el Técnico que suscribe entiende que el procedimiento de aprobación del presente proyecto de urbanización es el siguiente:

A)- Decreto del Sr Concejal Delegado de Urbanismo (por delegación del Sr. Alcalde-Presidente -art. 124 apartados 4.º y 5)- y Decreto de delegación de competencias nº 4151/2023 de 19 de junio (BOP de 7-9-2023) por la que se acuerde la admisión a trámite y el sometimiento a información publica por un plazo de 20 dias del Proyecto de Urbanización, con notificación personal simultanea a los afectados, para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes. El anuncio de información publica deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. del RGLISTA.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. Sobre esta circunstancia indicar que, según se deriva de los Informes Tecnicos de Infraestructuras el presente proyecto no está sometido a Informes sectoriales.

También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

B).- Aprobación definitiva, si procede, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Regimen Local) y publicación de anuncio de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y pagina web municipal con notificación a los interesados.

Visto el proyecto y el Informe del Ingeniero de Caminos Municipal de fecha 17 de diciembre de 2024, el Técnico que suscribe entiende conforme a Derecho que por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo se dicte Decreto por el cual se acuerde:

PRIMERO: ADMITIR A TRÁMITE el Proyecto de Urbanización denominado “Proyecto de Urbanización del sector SUP VM-13 “Camino de Torrox I” del PGOU de Vélez-Málaga.



Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox (Fase II) promovido por la Junta de Compensación del sector (exp. 37/24-PLAN) , según ultima documentación reformada presentada el 12/12/2024.

SEGUNDO.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 20 días el mencionado “Proyecto de Urbanización del sector SUP VM-13 “Camino de Torrox I” del PGOU de Vélez-Málaga. Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox (Fase II) promovido por la Junta de Compensación del sector (exp. 37/24-PLAN), **con notificación personal simultanea a los afectados.** El anuncio de información publica deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. del RGLISTA. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

Es todo lo que se informa sobre el asunto de referencia en el presente estadio procedimental, 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.”

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 (modificado por los siguientes decretos: 4188/2023 de 23 de junio, 6721/2023 de 30 de octubre, 6974/2023 de 9 de noviembre, 4615/2024 de 31 de julio y 8139/2024 de 23 de diciembre).

HE RESUELTO:

PRIMERO: ADMITIR A TRÁMITE el Proyecto de Urbanización denominado “Proyecto de Urbanización del sector SUP VM-13 “Camino de Torrox I” del PGOU de Vélez-Málaga. Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox (Fase II) promovido por la Junta de Compensación del sector (exp. 37/24-PLAN) , según ultima documentación reformada presentada el 12/12/2024.

SEGUNDO.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 20 días el mencionado “Proyecto de Urbanización del sector SUP VM-13 “Camino de Torrox I” del PGOU de Vélez-Málaga. Separata del Proyecto de Obras de Urbanización del Camino de Torrox (Fase II) promovido por la Junta de Compensación del sector (exp. 37/24-PLAN), **con notificación personal simultanea a los afectados.** El anuncio de información publica deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. del RGLISTA. También se



realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

