



JESÚS LUPIÁÑEZ HERRERA, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA Nº 1239/2012, DE 15 DE MARZO

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de abril de 2015, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

“7.- ASUNTOS URGENTES.-

A) URBANISMO.- PROPUESTA DE LA CONCEJAL DELEGADA DE URBANISMO SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE EXPEDIENTE DE CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN (DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.B-14 “URBANIZACIÓN LA SIRENA”, EN EL NÚCLEO DE BENAJARAFE, DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA (EXP. 5/14).- Especial y previa declaración de urgencia acordada por unanimidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del R.D.L. 781/86, de 18 de Abril, y en el art. 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, lo que supone el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros que compone la Junta de Gobierno Local.

Dada cuenta de la propuesta de referencia, que es de fecha 1 de abril de 2015 y del siguiente contenido:

“I.- Se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local el expediente 5/14 relativo al expediente de cambio de sistema de actuación de la Unidad de Ejecución UE.B-14 “Urbanización La Sirena”, Benajáraf, Vélez-Málaga.

A través de este expediente se pretende, en base a la petición de algunos propietarios y a instancias del Sr. Alcalde, el cambio de sistema de actuación urbanística previsto en la ficha de planeamiento para la UE B-14 “La Sirena”: dicho cambio consiste en pasar de un sistema privado de ejecución del planeamiento (compensación) a un sistema íntegramente público (cooperación), a causa del incumplimiento de las obligaciones legales que incumben a los propietarios ya que han transcurrido todos los plazos previstos en la normativa vigente para concluir la ejecución del planeamiento urbanístico en esta Unidad de Ejecución mediante la reurbanización de la misma dotándola de todos los servicios de infraestructura necesarios para su consideración como suelo urbano consolidado.

II.- En relación a los antecedentes y a las consideraciones de carácter jurídico y técnico del presente expediente se ha emitido Informe de fecha 1 de abril de 2015 suscrito por el Jefe del Servicio Jurídico y la Jefa de la Sección Técnica de Ejecución del Planeamiento del Área de Urbanismo del siguiente tenor:

“Asunto:Informe-propuesta de sustitución del sistema de actuación de compensación por cooperación en la Unidad de Ejecución UE.B-14 “Urbanización La Sirena”, Benajáraf, Vélez-Málaga

Habiéndose recibido instrucciones del Sr. Alcalde para que se proceda a realizar los informes técnicos y jurídicos necesarios para el inicio y tramitación de expediente para el cambio de sistema de actuación (de compensación a cooperación) en la Unidad de Ejecución UE.B-14 “Urbanización La Sirena”, al haber transcurrido los plazos legales para que por parte de los propietarios de la unidad de ejecución se realizasen las obras necesarias al objeto de dotar a las parcelas de los servicios urbanísticos necesarios para convertirlas en solares (reurbanización), y dado que éstas no se han realizado, se emite el siguiente:

INFORME:



El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, Expediente de Adaptación Parcial del PGOU/96 a la LOUA, aprobado definitivamente por acuerdo plenario el 29 de octubre de 2009 y publicado en el BOP de Málaga el 11 de marzo de 2010, establece en la ficha de planeamiento de la Unidad de Ejecución UE.B-14 "Urbanización La Sirena" el sistema de actuación por compensación para el desarrollo de esta unidad, de iniciativa privada, para realizar las obras tanto de reurbanización necesarias como de urbanización pendientes, incluida la urbanización de zonas verdes públicas.

En la ficha se recoge además la obligación de los propietarios de ceder a la Administración suelo destinado a zonas verdes, a equipamiento deportivo y a viario, por lo que será necesario redactar, además del Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización que prevé la ficha, Proyecto de Reparcelación que, entre otras determinaciones, establezca la cuota de participación de cada propietario en los gastos de urbanización.

A fecha actual se ha incumplido, por parte de los propietarios de la unidad de ejecución, la obligación de urbanizar, ya que ha vencido el plazo de 24 meses establecido en la ficha de planeamiento para el inicio de las citadas obras.

A la vista de todo lo anterior, y a tenor de lo dispuesto en el art. 109.1 y art. 125 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre sobre Ordenación Urbanística de Andalucía -este último sobre "Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación", que dispone que la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan- y, dado que no se acomete la gestión de la unidad de ejecución por parte de los propietarios, apreciándose inactividad por parte de los mismos para su inicio, lo que pone en peligro la ejecución de la actuación urbanística, es por lo que los técnicos que suscriben consideran que existen causas legales para que se proceda a sustituir el sistema de compensación por el de cooperación y que puede procederse en consecuencia de conformidad con las peticiones de propietarios de la Unidad y por ordenes expresas del Sr. Alcalde.

En consecuencia, y en atención a lo dispuesto en el punto 2 del citado artículo 125, se procede a declarar los siguientes extremos:

a) Incumplimientos apreciados:

- 1.- Inactividad por parte de los propietarios para comenzar y culminar el proceso de desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- 2.- Inactividad por parte de los propietarios para comenzar y culminar el proceso reparcelatorio y las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución

b) Estado de ejecución del planeamiento:

1. Pendiente de constituir la Junta de Compensación y aprobar el Proyecto de Reparcelación.
2. Pendiente de aprobar el Proyecto de Urbanización.
3. Pendiente de contratar las obras de urbanización.
4. Pendiente de suscribir acta de replanteo e inicio de obras de urbanización.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento pendientes de tramitar:

1. Pendiente de aprobar el Proyecto de Reparcelación.



2. Pendiente de aprobar el Proyecto de Urbanización.
3. Pendiente de presentar a trámite el contrato de ejecución de obras de urbanización.
4. Pendiente de suscribir acta de replanteo e inicio de obras de urbanización.

d) Estimación presupuestaria de las obras pendientes:

1. Éstas se elevan a la cantidad de 2.316.185 € EUROS (3.335.074,78 euros incluyendo gastos generales, beneficio industrial e IVA), según informe del Ingeniero de Caminos Municipal de 1 de abril de 2015.
2. El plazo para su ejecución se estima en 12 meses, según el citado informe.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de ejecución del sistema y ejecución de las obras:

Los costes de ejecución del planeamiento pueden ser asumidos al corresponder a los propietarios su abono: En todo caso las parcelas quedarán afectas con carácter real al pago de dichos costes, existiendo suelo edificable en la Unidad a tales efectos y siendo suficientes los mecanismos de recaudación municipal para asegurar la viabilidad de la ejecución del planeamiento.

A la vista de todo lo expuesto, por los técnicos que suscriben se propone que, por la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) como órgano competente en el presente procedimiento de ejecución del planeamiento, se dicte Resolución por el cual se acuerde:

Primero.- APROBAR INICIALMENTE el cambio de sistema de actuación de Compensación a Cooperación para la unidad de ejecución UE.B-14 "Urbanización La Sirena" del PGOU de Vélez-Málaga.

Segundo.- SOMETER EL EXPEDIENTE DE CAMBIO DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 20 días mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos Municipal con notificación individualizada a todos los propietarios afectados por la actuación para que puedan formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan.

Tercero.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 123 de la LOUA, los propietarios deberán decidir, individualmente o colectivamente, y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del cambio de sistema, optando por alguna de las



siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deben ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

Igualmente se les advierte que el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, para aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto."

III.- Vistos los antecedentes, el Informe del Jefe del Servicio de Infraestructuras de 1 de abril de 2015 y el Informe Técnico y Jurídico de fecha 1 de abril de 2015 antes transcrito, se propone que, por la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) se dicte Resolución por la cual se acuerde:

Primero.- APROBAR INICIALMENTE el cambio de sistema de actuación de Compensación a Cooperación para la unidad de ejecución UE.B-14 "Urbanización La Sirena" del PGOU de Vélez-Málaga.

Segundo.- SOMETER EL EXPEDIENTE DE CAMBIO DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 20 días mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos Municipal con notificación individualizada a todos los propietarios afectados por la actuación para que puedan formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan.

Tercero.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 123 de la LOUA, los propietarios deberán decidir, individualmente o colectivamente, y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del cambio de sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deben ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

Igualmente se les advierte que el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, para aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna



dentro del plazo concedido al efecto”.

Visto el informe jurídico y técnico de ejecución y gestión del planeamiento de fecha 1 de abril de 2015 suscrito por la jefe de sección Técnica de Ejecución y Gestión del Planeamiento y por el jefe de servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión, que se reproduce en la propuesta anteriormente transcrita.

La Junta de Gobierno Local, como órgano competente (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local), por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta y, en consecuencia, adopta los siguientes acuerdos:

1º.-APROBAR INICIALMENTE el cambio de sistema de actuación de Compensación a Cooperación para la unidad de ejecución UE.B-14 “Urbanización La Sirena” del PGOU de Vélez-Málaga.

2º.- SOMETER EL EXPEDIENTE DE CAMBIO DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN A COOPERACIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 20 días mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos Municipal con notificación individualizada a todos los propietarios afectados por la actuación para que puedan formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan.

3º.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 123 de la LOUA, los propietarios deberán decidir, individualmente o colectivamente, y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del cambio de sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deben ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

Igualmente se les advierte que el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, para aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto”.

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

Vº Bº
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco I. Delgado Bonilla

