4.- ANEXO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
13 JUN. 2002
SALIDA
Nº 13512

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Unidad de Planeamiento y Gestión

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 23 de Mayo de 2002, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

5º.- Convenio con Sres. Gálvez del Postigo Urb. La Leala.-

Dada cuenta por el Secretario del dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa de Urbanismo de 20.5.02:

"Por el jefe de la sección administrativa se da cuenta de convenio suscrito con fecha 28 de mayo de 2001 habiendo producido el informe que a continuación se transcribe en el que quedan reflejadas las razones del mismo, con explicación pormenorizada de los desajustes producidos en el proyecto de reparcelación y que deben ser corregidos en el mismo con el fin de poder tener acceso registral.

INFORME DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA: En relación con las reclamaciones de los Sres. D. Miguel y Dª Dolores Gálvez del Postigo, respecto a los proyectos de reparcelación de las unidades de actuación 72 y 73 La Leala (zona industrial y residencial respectivamente), se ha procedido a un análisis de los proyectos de reparcelación tramitados, llegándose a las siguientes conclusiones:

UA-72 LA LEALA NORTE (ZONA INDUSTRIAL)

CALCULO TEORICO

Fincas aportadas	50.440 m2/suelo
Cesiones obligatorias	17.210 m2/suelo
Fincas resultantes	33.230 m2/suelo
Menos 10% AM	3.323 m2/suelo
Aprovechamiento privado	29.907 m2/suelo

Según el proyecto de reparcelación aprobado, los Sres. Gálvez han aportado las fincas siguientes, sin tener en cuenta 8.162,78 m2 de viales que quedan como "propiedad de nadie":

- Miguel Gálvez del Postigo aporta 11.380 m2/suelo equivalente al 22,56% del total.
- Dolores Gálvez del Postigo aporta 18.160 m2/suelo equivalente al 36% del total.

De conformidad con estos porcentajes, el proyecto les debería adjudicar las siguientes superficies:

- A Miguel G. P. = 22,56% s/29.907 m2 ..... 6.747,02 m2/suelo
- A Dolores C.P.= 36% s/ 29.907 m2. ..... 10.766,52 m2/suelo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)

Sin embargo el Proyecto de Reparcelación efectúa las siguientes adjudicaciones:

- A Miguel G. P. ..... 7.706,16 m2 (parcelas 15, 21 y 23) más
  compensación económica por 345,44 m2
  Total adjudicación 8.051,60 m2/suelo

- A Dolores G. P. ..... 12.292,40 m2 (parcelas 2, 16 y 24) más
  compensación económica por 551,00 m2
  Total adjudicación 12.843,40 m2/suelo

Según los alegantes, las superficies aportadas por los mismos, tras asignarles el 50% de la parcela de viales a cada uno de ellos, son las siguientes:

- Miguel G.P. aporta 15.461,39 m2 equivalente al 30,65% del suelo
- Dolores G.P. aporta 22.245 m2., equivalente al 44,09% del suelo y les corresponden por consiguiente las siguientes adjudicaciones, con lo que resultarían a su favor unas diferencias en más que a continuación se detallan:

- Miguel G.P. 30,65% s/ 29.907 = 9.166,50 – 8.051,60 = ... 1.114,90 m2/suelo
  Dolores G.P. 44,09% s/ 29.907 = 13.186 - 12.843,40 = ... 342,60 m2/suelo

Estos metros de suelo al estar ubicados en zona industrial tienen un aprovechamiento de 1,5 m2/m2, por lo que supondrían para cada uno de ellos los siguientes aprovechamientos:

- Miguel G.P. 1.114,90 x 1,50 = 1.672,35 m2/techo
- Dolores G.P. 342,60 x 1,50 = 513,90 m2/techo.

UA-73 LA LEALA NORTE (ZONA RESIDENCIAL)

CALCULO TEORICO

Fincas aportadas	30.697 m2/suelo
Cesiones obligatorias	9.304 m2/suelo
Fincas resultantes	21.393 m2/suelo
Menos 10% AM	2.139 m2/suelo
Aprovechamiento privado	19.254 m2/suelo

Según el proyecto de reparcelación aprobado, los Sres. Gálvez han aportado las fincas siguientes, sin tener en cuenta 5.979,50 m2 de viales que quedan como "propiedad de nadie":

- Miguel Gálvez del Postigo aporta 10.863,22 m2/suelo equivalente al 35,39% del total.
- Dolores Gálvez del Postigo aporta 3.189,76 m2/suelo equivalente al 10,39% del total.

De conformidad con estos porcentajes, el proyecto les debería adjudicar las siguientes superficies:

(1)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)

- A Miguel G. P. = 35,39% s/30.697 m2 ..... 6.814,00 m2/suelo
- A Dolores G.P.= 10,39% s/ 30.697 m2. ..... 2.000,49 m2/suelo.

Sin embargo el Proyecto de Reparcelación efectúa las siguientes adjudicaciones:

- A Miguel G. P. ..... 8.818,95 m2 (parcelas 2, 10, 12 y 14) ✓
- A Dolores G. P. ..... 2.589,42 m2 (parcela 15)

Según los alegantes, las superficies aportadas por los mismos, tras asignarles el 50% de la parcela de viales a cada uno de ellos, son las siguientes:

- Miguel G.P. aporta 13.852,75 m2 equivalente al 45,127 % del suelo
- Dolores G.P. aporta 6.179,51 m2., equivalente al 20,13% del suelo y les corresponden por consiguiente las siguientes adjudicaciones, con lo que resultarían a su favor unas diferencias en más/menos que a continuación se detallan:

- Miguel G.P. 45,127% s/ 19.254 = 8.688,75 – 8.818,95 = ... – 130,20 m2/suelo
- Dolores G.P. 20,13% s/ 19.254 = 3.875,83 – 2.589,42 = ... 1.286,41 m2/suelo

Residencial

Estos metros de suelo al estar ubicados en zona ~~industrial~~ tienen un aprovechamiento de 0,27 m2/m2, por lo que supondrían para cada uno de ellos los siguientes aprovechamientos:

- Miguel G.P. 130,20 x 0,27 = - 35,15 m2/techo
- Dolores G.P. 1286,41 x 0,27 = 347,33 m2/techo.

RESUMEN

Se ha convenido con dichos propietarios en que el aprovechamiento superior al que tendrían derecho, tras asignarles a los mismos el 50% de los viales respectivos en cada una de las unidades, se materialice sobre sendas parcelas de la UA-73 residencial, acumulando dicho incremento sobre el inicialmente previsto, para lo cual se calificarían las referidas parcelas como zona P (pueblo mediterráneo), según el siguiente detalle:

a) D. Miguel Gálvez del Postigo, adjudicatario de la parcela 14 (finca resultante del proyecto de reparcelación de la UA-73), tendría los siguientes aprovechamientos:

Superficie de la parcela		1.657,92 m2/suelo. ✓
Edificabilidad unifamiliar (0,27 m2/m2)		447,64 m2/techo
Aprovechamiento compensación viales		
- procedente de la UA-72	1.672,35	
- procedente de la UA-73	- 35,15	1.637,20 m2/techo
- Total edificabilidad		2.084,85 m2/techo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)

b) Dª Dolores Gálvez del Postigo, adjudicatario de la parcela 15 (finca resultante del proyecto de reparcelación de la UA-73), tendría los siguientes aprovechamientos:

Superficie de la parcela		2.589,42 m2/suelo
Edificabilidad unifamiliar (0,27 m2/m2)		699,14 m2/techo
Aprovechamiento compensación viales		
- procedente de la UA-72	513,90	
- procedente de la UA-73	347,33	861,23 m2/techo
- Total edificabilidad		1.560,37 m2/techo

Sigue informando el Jefe de la Unidad en el sentido en el que posteriormente se ha vuelto a producir una nueva circunstancia que ha complicado el expediente administrativo, en el sentido de que se ha detectado por la empresa urbanizadora URVAMA un desfase entre la superficie de las parcelas según plano y medición real, lo que ha sido contrastado por el topógrafo municipal. Con motivo de ello, por parte de la propietaria mayoritaria Dª Dolores Gálvez del Postigo se ha propuesto asumir dichas diferencias de superficies en sus parcelas, mediante la correspondiente compensación con mayor aprovechamiento en la parcela 15 de la zona residencial. Igualmente y con motivo de las obras de ejecución del paso subterráneo bajo el ferrocarril, ha sido necesario ocupar dos parcelas de 250 m2 cada una propiedad de los Sres. Galvez, quienes asimismo asumen que la compensación económica por dicha ocupación lo sea mediante adjudicación de mayor edificabilidad en la citada parcela 15 de Dª Dolores Gálvez y en la parcela 14 de D. Miguel Gálvez.

El arquitecto municipal señala su oposición al primero de los convenios como ya quedó reflejado en informe de fecha 14 de marzo de 2000, contestando alegación de dichos señores al proyecto de reparcelación, sin añadir nada respecto al segundo de los convenios y que en todo caso no ha contado con la documentación necesaria para poder emitir un informe.

Respecto al segundo de los convenios se ha producido el siguiente informe de la Sección Administrativa:

"Con motivo de la ejecución de las obras de urbanización de las unidades UA-72 y UA-73, La Leala, y en concreto con la ejecución del paso bajo el ferrocarril, ha sido necesaria la ocupación de dos solares propiedad de los señores Galvez del Postigo, quienes han autorizado su ocupación sin perjuicio de la compensación sustitutoria de lo que sería un expediente de expropiación forzosa.

Así mismo se han producido una menor cabida en la casi generalidad de las Parcelas de la UA-72, que afectaban a distintos propietarios, y tras conversaciones con los propietarios mayoritarios, estos están de acuerdo en soportar dicha menor cabida sobre sus parcelas, con el fin de no perjudicar a cada uno de los propietarios minoritarios, ni tener que realizar una modificación de la reparcelación con los costes añadidos de tiempo, nueva información pública, etc...

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)

A tal efecto proponen la firma de un Convenio Urbanístico, que recoja dichas compensaciones mediante incremento del aprovechamiento urbanístico y cambio de calificación del U-4 a P-1, según borrador que se adjunta.

Considera esta Unidad Administrativa, que la formula propuesta, es aceptable desde el punto de vista legal, en tanto en cuanto supone una solución de mutuo acuerdo que preconizan tanto la Ley de Expropiación Forzosa, en su artículo 24, como el R.D. 781/86 como la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común en su artículo 88, que permite la terminación convencional de los procedimientos."

Tras un debate entre los asistentes con los votos a favor del GIB y la reserva de voto del resto se acuerda proponer al Ayuntamiento Pleno para su aprobación por mayoría simple de sus miembros los Convenios urbanísticos correspondientes a las Unidades de Actuación 72 y 73 La Leala suscritos por la Alcaldía con los Sres. Gálvez del Postigo y de los que se adjunta copia a este acta."

En el debate destacan estas intervenciones resumidas y agrupadas:

El Portavoz del Grupo Partido Popular reitera que falta el informe del Sr. Arquitecto, que solicitó en Comisión Informativa, y muestra su oposición a que en tipología de Pueblo Mediterráneo se construyen casas adosadas.

En parecidos términos, el Sr. Muñoz Jiménez , del Grupo Partido Popular, manifiesta que la cabida del techo edificable rompe la tipología de pueblo mediterráneo.

El Sr. Cañete Mata, del Grupo PSOE, es radicalmente contrario esta solución, proponiendo como alternativa expropiar, aún viable, los terrenos y acometer por administración las obras del polígono industrial con urgencia, para poner remedio a la situación de bloque o existente, que impide el acceso a préstamos hipotecarios particulares para construir; por otro lado, no se pueden compensar viales, no se incrementan las dotaciones proporcionalmente y se omite informe técnico.

El Presidente replica que el procedimiento expropiatorio al ser largo e inseguro, como se demuestra con múltiples ejemplos, se desechó; urbanísticamente el P.G.O. otorga un volumen a este sector, que es el que se aplica, tras constatar un error técnico inicial, constituyendo una solución definitiva, si bien requerirá el trámite de la modificación del P.G.

El Pleno por 11 votos a favor (Grupo GIB) y 10 en contra (4 del Partido Popular, 4 del PSOE, 1 del Mixto y 1 de IULV-CA), de los 21 de derecho, acuerda aprobar el dictamen transcrito.

Contra el anterior acto administrativo, que es definitivo en vía administrativa podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)

siguiente al de esta notificación, ante la sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, recurso de reposición previo potestativo en el plazo de un mes a partir de esta notificación, que se entenderá desestimado transcurrido otro mes desde su interposición, quedando abierta entonces la vía contencioso-administrativa arriba expresada durante el plazo de dos meses a partir del acto presunto.

Benalmádena, a 6 de Junio de 2002
POR ORDEN DEL SECRETARIO
EL JEFE DE LA UD. ADMINISTRATIVA,

SRES. D. MIGUEL Y Dª DOLORES GALVEZ DEL POSTIGO, c/p Ignacio Romero Bold
Málaga