

ADMINISTRACIÓN LOCAL

315/19

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

Expte: 1/2018-REP.

EDICTO

El Sr. Concejel Delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, D. Miguel Ángel Castellón Rubio,

HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de dos mil dieciocho, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"4.- Someter a información pública la 2ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS-PIT-01.

La Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería, acuerda por unanimidad, aprobar la propuesta del Concejel Delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, que dice:

"EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO de Almería, D. MIGUEL ÁNGEL CASTELLÓN RUBIO, en relación con el expediente relativo a la 2ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS-PIT-01 del P.G.O.U. vigente, y a la vista de los informes técnico y jurídico emitidos por la Jefe de Sección Técnico y por la Jefe Jurídico de la Sección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y de conformidad con el artículo 101.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, y según lo establecido en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción establecida por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, tiene el honor de elevar a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

RESULTANDO que por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 22 de noviembre de 2005, se aprobó definitivamente la 21ª Modificación Puntual del P.G.O.U. de Almería, que tiene por objeto clasificar los terrenos que comprende la modificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico industrial, a cuyo efecto se delimitan dos Sectores, el Sector SUS-PIT-01, donde se incluye la parcela objeto de este informe, y que tiene un aprovechamiento objetivo superior al aprovechamiento subjetivo, y el Sector SUS-PIT-02, que es deficitario en aprovechamiento en la misma proporción en que el Sector SUS-PIT-01 es excedentario. Ambos Sectores integran exclusivamente el área de reparto AR-901.

La justificación de la modificación propuesta es la implantación de un Parque Tecnológico en el Municipio de Almería.

RESULTANDO que el Pleno de la Corporación, por acuerdo adoptado el día 07/11/2008, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS-PIT-01, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almería, promovido por D. Alfredo Sánchez Fernández en representación de "PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLOGICO DE ALMERIA (PITA), SA", con C.I.F. nº A04418067, publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. nº 021, de fecha 02/02/2009.

Posteriormente, en sesión del mismo órgano municipal de fecha 08/06/2012, se aprobó definitivamente una modificación a dicho Plan que aumenta la altura máxima edificable permitida -de 15 a 20 metros, en las ordenanzas particulares de Servicios Avanzados 1 (parcelas SA1-1, SA1-2, SA1-3 y SA1-4) y de Servicios Comunes y de Ocio 1 (SCO1-1, SCO1-2, SCO1-3, SCO1-4, SCO1-5, SCO1-6, SCO1-7 y SCO1-8) y disminuye -en la misma proporción en que aumenta la altura- las distancias mínimas de retranqueos a linderos lateral y de fondo, y de separación entre edificaciones dentro de la misma parcela. Dicho acuerdo y el articulado de las normas modificadas se publicaron en el B.O.P. Nº 190, de 1 de octubre de 2012.

RESULTANDO que el sistema de actuación por compensación fijado para la ejecución urbanística del Sector, se estableció mediante la suscripción el 10/07/2009 de un Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Almería y los propietarios de la totalidad de los terrenos comprendidos en el Sector SUS-PIT-01, esto es, la sociedad mercantil "PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLOGICO DE ALMERIA (PITA), SA", D. Eugenio Bonilla Valverde y Dª Mª Encarnación Hidalgo Romero conforme a las condiciones pactadas en el mismo al amparo del artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. El referido Convenio, así como el Proyecto de Reparcelación del Sector SUS-PIT-01 del P.G.O.U. de Almería fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería de fecha 08/06/2009. Dicho acuerdo fue publicado en el B.O.P. Nº 149, de 5 de agosto de 2009, y en el tablón de anuncios municipal desde el 30/07/2009 al 22/08/2009.

La estipulación 6ª.25 del referido Convenio- -que se titula *Fincas* donde se materializará el aprovechamiento excedentario del Sector- dice lo siguiente: "*Las parcelas donde se materializará el aprovechamiento excedentario del Sector, quedan reducidas en proporción a los gastos de urbanización que el Ayuntamiento ha optado en pagar en aprovechamiento. Dado que se adjudican al Ayuntamiento de Almería para compensar a propietarios del Sector SUS PIT 02, cuyo aprovechamiento subjetivo será superior al objetivo, y que en la actualidad, los propietarios del referido SUS PIT 02 son los mismos que los suscribientes del presente convenio prestan expresamente su conformidad a que el Ayuntamiento de Almería les compense por el déficit del aprovechamiento urbanístico del Sector SUS-PIT-02 con la adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de referido Sector SUS PIT 02 de las parcelas 26, 23, 1, 2, 15, 16 y 36 del Proyecto de Reparcelación de este Sector SUS PIT 01, libres de gastos de urbanización, sin que puedan reclamar aprovechamiento ni cantidad alguna por tal concepto de déficit de aprovechamiento. Así mismo se comprometen, en caso de enajenación de terrenos situados en el Sector SUS PIT 02 a hacer constar en el*

correspondiente título lo dispuesto anteriormente quedando el o los nuevos propietarios vinculados en cuanto a la conformidad con las parcelas que el Ayuntamiento les adjudicará en compensación del déficit del Sector SUS PIT 02.”

En su virtud, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54.2.c) de la LOUA, se adjudican en el Proyecto de Reparcelación al Excmo. Ayuntamiento de Almería las citadas parcelas que materializan 12.437,59 unidades de valor, libres de gastos de urbanización correspondiente a dicho aprovechamiento excedentario del Sector, entre ellas la P.I.1.-23 y la P.I.2.2, incluyendo en su descripción la afección de la parcela a compensar a los propietarios de terrenos situados en el Sector SUS-PIT-02 del PGOU de Almería por el aprovechamiento deficitario de dicho Sector.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería de fecha 27 de noviembre de 2015, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 1 al referido Proyecto de Reparcelación, de análogo contenido al de la presente modificación, si bien, su ámbito territorial comprende las parcelas P.I.2-1, P.I.2-15 y S.A.2.-33.

RESULTANDO que con fecha 22/05/2018 y nº 2018007430 de entrada en el Registro de Urbanismo, D. Evangelista Céspedes Sánchez, en representación de Parque Científico-Tecnológico de Almería, S.A, presenta escrito por el propone modificar el Proyecto de Reparcelación del Sector SUS-PIT-01, en el sentido de sustituir las parcelas P.I.1.-23 y P.I.2.2 que fueron cedidas al Ayuntamiento de Almería en el Proyecto aprobado definitivamente con la afección a compensar a los propietarios de terrenos situados en el Sector SUS-PIT-02 por su déficit de aprovechamiento, por otra parcela S.A.2.14, adjudicada al Parque Científico Tecnológico, S.A., de modo que, tras la modificación aprobada, la adjudicación de las parcelas P.I.1.-23 y P.I.2.2 serían al Parque Científico Tecnológico, S.A., libre de cargas y en pleno dominio, por título de subrogación por sus terrenos aportados en la reparcelación, mientras que la adjudicación de la parcela S.A.2.14, sería al Excmo. Ayuntamiento de Almería, en virtud de la cesión obligatoria del artículo 54.2.c) de la LOUA, y con la afección de compensar a los propietarios del SUS-PIT-02.

RESULTANDO que posteriormente se presenta con fecha 25/09/2018 y nº 2018013571 de entrada en el Registro de Urbanismo, otro ejemplar del Proyecto, que es objeto del informe técnico de la Jefe de Sección de Planeamiento y Gestión, que dice lo siguiente:

“EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN Nº2 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SUS-PIT-01 DEL PGOU DE ALMERIA-TEXTO REFUNDIDO 98.

PROMOTOR: PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO de Almería (PITA), S.A.

ARQUITECTO REDACTOR: J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS, S.L.P.

Expte. 2018-01-REP (Informe a la documentación con registro de entrada nº2018013571)

INFORME TÉCNICO

1.- ANTECEDENTES:

El sector SUS-PIT-01 tiene un aprovechamiento objetivo (el que se puede materializar dentro del sector) superior al subjetivo (al que tienen derecho los propietarios de suelo), por lo que existe aprovechamiento excedentario en el sector. Dicho aprovechamiento excedentario, en virtud de lo dispuesto en el art.54 de la LOUA, se destina a compensar a los propietarios del sector SUS-PIT-02, dado que dicho sector es deficitario en aprovechamiento (tiene un aprovechamiento subjetivo superior al objetivo). Por esta razón, el Proyecto de Reparcelación del sector SUS-PIT-01 hace una reserva de parcelas resultantes que se adjudican al Ayuntamiento de Almería para que este a su vez las destine cuando proceda, a compensar a los propietarios del sector SUS-PIT-02, los cuales podrán en ese momento materializar parte de su aprovechamiento subjetivo en el sector SUS-PIT-01.

Dichas parcelas se adjudican al Ayuntamiento libres de cargas de urbanización, al haberseles detraído los gastos de urbanización en superficie edificable en virtud de lo dispuesto en el artículo 130.2.A).e) de la LOUA.

Las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento por este concepto son las siguientes: P.I.1-23, P.I.1-26, P.I. 2-1, P.I. 2-2, P.I. 2-15, P.I. 2-16 y S.A. 2-36.

Además, hay una serie de parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

El Proyecto de Reparcelación del sector SUS-PIT-01 fue aprobado definitivamente el 8-06-2009. La urbanización del sector se encuentra ejecutada y las parcelas lucrativas parcialmente edificadas.

En la sesión de Junta de Gobierno Local celebrada el 27-11-2015 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº1 al Proyecto de Reparcelación cuyo objeto es sustituir el destino de adjudicación de las siguientes parcelas: La parcela S.A.2-33, propiedad de PITA, se destina a compensar a propietarios del sector deficitario SUS-PIT-02. Por el contrario, las parcelas P.I.2-1, P.I.2-15, de propiedad municipal y destinadas a compensar a propietarios del sector deficitario SUS-PIT-02, se adjudican a PITA.

En la fecha de 26-09-2018 tiene entrada un documento de Modificación Puntual nº2 al Proyecto de Reparcelación, el cual es objeto del presente informe técnico.

2.- OBJETO:

El objeto de la presente Modificación Puntual nº2 al Proyecto de Reparcelación SUS-PIT-01 es sustituir el destino de adjudicación de las parcelas S.A.2-14, P.I.1-23 y P.I.2-2. La parcela S.A.2-14, actualmente propiedad de PITA, ahora se destina a compensar a propietarios del sector deficitario SUS-PIT-02. Por el contrario, las parcelas P.I.1-23 y P.I.2-2, actualmente de propiedad municipal destinadas a compensar a propietarios del sector deficitario SUS-PIT-02, ahora se adjudican a PITA.

3.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

Entre las parcelas que en principio fueron adjudicadas al Ayuntamiento (P.I.1.23, y P.I.2-2) y la que es propiedad de PITA, S.A. (S.A.2-14), hay una diferencia de aprovechamiento de 10,29 Uv (las parcelas P.I.1-23, y P.I.2-2 tienen un aprovechamiento total de 2731,19 Uv y el de la parcela S.A.2-14 es de 2.741,48 Uv), resultando tras esta modificación que PITA, S.A. ahora tendría esa disminución de aprovechamiento, mientras que los propietarios del sector SUS-PIT-02 a compensar en SUS-PIT-01, tendrían ese aumento de aprovechamiento.

Se considera que PITA, S.A. es conforme a esta disminución al ser la promotora de esta modificación del Proyecto de Reparcelación y dado que PITA asume la disminución de aprovechamiento que le supone, no tiene relevancia este asunto.

Por otra parte, la justificación de esta propuesta se basa en que de esta forma se puede poner a disposición suelo para edificar en la zona del sector que actualmente tiene mayor demanda; lo cual contribuye a perseguir el fin último de la ejecución del planeamiento, que es poder materializar el aprovechamiento mediante la edificación en las parcelas resultantes de la ordenación, algo que en definitiva resulta de interés general para el municipio.

4.- CONCLUSIÓN:

A la vista de lo expuesto anteriormente, se informa favorable esta Modificación del Proyecto de Reparcelación del sector SUS-PIT-01 para su aprobación según procedimiento establecido al respecto por la legislación vigente.

Tal es el parecer del técnico que suscribe. No obstante, la Corporación acordará lo que estime procedente.”

Si bien, el ejemplar que se somete a información pública es el presentado con fecha 13/11/2018 y nº 2018016288 de entrada en el Registro de Urbanismo, que cumplimenta el requerimiento municipal practicado en fecha 29/10/2018 y al que se acompaña escrito suscrito por D. Eugenio Bonilla Valverde y Dª María Encarnación Hidalgo Romero, en el que declaran tener conocimiento y estar en total acuerdo con la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS-PIT-01 que nos ocupa.

RESULTANDO que de acuerdo con el vigente Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 08/06/2009, los parámetros urbanísticos de las parcelas afectadas por la modificación se pueden resumir del modo siguiente:

Parcelas del Ayuntamiento provenientes del excedentario afectas a compensar a propietarios del Sector SUS-PIT-02:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Unidades de Valor
P.I.1.-23	2262,58	2406,06	1072,73
P.I.2.2	2378,34	2854,01	1658,46
			2731,19

Parcela propiedad de Parque Científico Tecnológico, S.A.:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Unidades de Valor
S.A.2.14	1852,65	2593,71	2741,48

En virtud de la redistribución efectuada por la modificación propuesta, la parcela S.A.2.14 donde se propone la materialización del correspondiente aprovechamiento excedentario del Sector SUS-PIT-01 -en sustitución de las parcelas P.I.123 y P.I.2.2- queda favorecida al tener 10,29 unidades de valor más que la suma de las unidades de valor de las actuales parcelas excedentarias, lo que no presenta inconveniente alguno en tanto que se trata de una adjudicación transitoria hasta que se desarrolle el Sector SUS-PIT-02 y que se ha formalizado expresamente, la conformidad a la misma de los propietarios de bienes y derechos afectados, que son los del Sector SUS-PIT-01, y comprendiendo el consentimiento a la modificación en concordancia del compromiso estipulado en la cláusula 6ª.25 del Convenio suscrito el 10/07/2009 para el establecimiento del sistema de actuación por compensación del Sector SUS-PIT-01.

Dado que la cesión al municipio de las parcelas donde se materializa el aprovechamiento excedentario, ha de efectuarse en pleno dominio y libre de cargas -art. 54.2.c) y 102.2.a) de la LOUA, - previamente a la aprobación definitiva, ha de cancelarse la hipoteca que grava la parcela S.A.2.14 y acreditar su titularidad y libertad de cargas mediante la certificación registral que exige el artículo 101.1.c) de la misma ley andaluza.

CONSIDERANDO que el artículo 54.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico. (...).

El artículo 102.2.a) de la misma ley andaluza señala que “*el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:*

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento. (...)”

CONSIDERANDO que el artículo 101.1.c) de la LOUA establece que el procedimiento de aprobación de la reparcelación ha de ajustarse a las siguientes reglas:

- 1ª.- *la información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos*
- 2ª.- *Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial(...)*”

CONSIDERANDO que el órgano competente es la Junta de Gobierno Local, en virtud del artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción establecida por la ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, y el artículo 86 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre.

Por lo expuesto, se concreta la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO: Someter la Modificación 2ª del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS-PIT-01 (ejemplar de fecha 13/11/2018 y nº 2018016288 de entrada en el Registro de Urbanismo), propuesta por Dª Trinidad Cabeo Rodríguez, en representación de PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO de Almería (PITA), S.A., a información pública por plazo de veinte días hábiles a contar desde el día hábil siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Almería, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de veinte días en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión, sitas en la Avda. Federico García Lorca, nº 73, 1ª planta, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 13,50.

El objeto de la modificación propuesta consiste en sustituir la adjudicación de las parcelas P.I.1-23 y P.I.2.2 -que fueron adjudicadas al Ayuntamiento de Almería por título de cesión obligatoria en el Proyecto aprobado definitivamente el 08/06/2009 con la afección de compensar a los propietarios de terrenos situados en el Sector SUS-PIT-02 por su déficit de aprovechamiento-, por otra parcela S.A.2.14, que se adjudicó al Parque Científico Tecnológico, S.A., por título de subrogación, de modo que, tras la modificación aprobada, la redistribución que afecta a dichas parcelas tiene lugar mediante las siguientes adjudicaciones:

Al Parque Científico Tecnológico de Almería (PITA), S.A, por subrogación de derechos aportados en la reparcelación:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Unidades de Valor
S.A.2.14	1852,65	2593,71	2741,48

Al Excmo. Ayuntamiento de Almería por título de cesión obligatoria las siguientes parcelas donde se materializan el aprovechamiento del excedentario del Sector y que queda afecta a compensar a propietarios del Sector SUS-PIT-02:

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Unidades de Valor
P.I.1.-23	2262,58	2406,06	1072,73
P.I.2.2	2378,34	2854,01	1658,46
			2731,19

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

TERCERO: Previamente a la aprobación definitiva, deberá presentarse certificación actualizada de dominio y cargas de la parcela S.A.2.14 en la que conste que la correspondiente finca registral es propiedad del Parque Científico Tecnológico de Almería, S.A. y que se encuentra libre de cargas.""

En virtud de dicha aprobación se abre un período de información pública por plazo de VEINTE DÍAS, contado a partir de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que durante dicho plazo puedan hacerse, por escrito, cuantas alegaciones se consideren pertinentes, quienes se consideren afectados o interesados. A tal fin, el citado expediente se encuentra expuesto al público en la Sección de Planeamiento del Área de Urbanismo de Almería, donde podrá ser examinado durante los días y horas hábiles de oficina, dentro del mencionado plazo.

Dado en la Ciudad de Almería, a 21 de enero de 2019.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, Miguel Ángel Castellón Rubio.