



D. MARIO BRAVO RAMOS, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la **Junta de Gobierno Local el cinco de agosto de dos mil veinticuatro**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 10º.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA SOMETIMIENTO A TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DEL SECTOR SUP.C-6.C "CALASOL (EXPTE. PR 01-2023).

Vista la Propuesta de Acuerdo emitida por la Concejala Delegada de Urbanismo, (Código Seguro de Verificación 15253651737764543322) de fecha 16 de julio de 2024, con el siguiente tenor literal:



**PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA
SOMETIMIENTO A TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE
NORMALIZACIÓN DE FINCAS DEL SECTOR SUP.C-6.C "CALASOL
(EXPTE. PR 01-2023).**

Vistos los escritos presentados los días 15 y 16 de febrero de 2023 por la Junta de Compensación del sector SUP-C.6-C "Calasol", con R.E. núm. 2023007784 y R.E. núm. 2023008061, aportando Proyecto de Normalización de fincas del citado sector y solicitando la subsanación de un error en el seno del expediente.

Visto el informe técnico emitido con fecha 09 de mayo de 2023 por el Arquitecto Técnico Municipal (CSV 14614147721511246517) y el informe jurídico emitido con fecha 15 de mayo de 2023 (CSV 14614150336534270671) requiriendo se subsanen incidencias encontradas en el proyecto de normalización de fincas presentado.

Vista la documentación presentada por la Junta de Compensación con R.E. núm. 2023061004 y R.E. núm. 2024008979, de fechas 29 de diciembre de 2023 y 22 de febrero de 2024 respectivamente, aportando documentación justificativa.

Código Seguro de Verificación: 15253651737764543322. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código seguro de Verificación : 15253076222253144544. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Visto el informe técnico emitido con fecha 08 de abril de 2024 por el Sr. Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía (CSV 15250327465516701621), cuyo tenor literal es como sigue:



ASUNTO: Gestión Urbanística

Nº EXP.: PR 01/2023 r.e. 2024008979

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Proyecto de Normalización de Fincas en el Sector C-6C "Calasol" (viales, AN-4.1, AN-4.2, AN-5, AN-3.2, AN-3.3 y AO-1).

SOLICITANTE: Antonio Sardina Ruiz presidente de la Junata de Compensación del SUP C-6C.

El técnico que suscribe informa:

Se remite por parte del Área de Gestión Urbanística Nota Interior en relación al Proyecto de Normalización de Fincas en el Sector C-6C "Calasol" (viales, AN-4.1, AN-4.2, AN-5, AN-3.2, AN-3.3 y AO-1).

A la vista de la documentación aportada y contrastada con el Plan Parcial de Ordenación del sector aprobado definitivamente con fecha 8 de mayo de 2006, el Estudio de Detalle "Modificación de Viales 2 y 3" aprobado definitivamente con fecha 16 de octubre de 2022 y el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente con fecha 15 de abril de 2020, se informa:

PRIMERO: La documentación aportada se encuentra correctamente georreferenciada.

SEGUNDO: Las parcelas presentes en este Proyecto de Normalización se ajustan al planeamiento aprobado.

TERCERO: las superficies de las parcelas es correcta.

CONCLUSIÓN: Se emite informe favorable desde el punto de vista geométrico y de georreferenciación.

MIJAS a fecha de firma digital
UNIDAD TÉCNICA DE TOPOGRAFÍA
INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL

Firmado
electrónicamente
por: JOSE
SANTIAGO QUERO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 08/04/2024
16:27:01



Visto el informe técnico emitido con fecha 15 de abril de 2024 por el Sr. Jefe de Sección de Gestión Urbanística (CSV 15250326647412751312), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Ref. Expte: PR-01/2023

Reg. Entrada: Reg. Entr. Nº 2023061004 de fecha 29/12/2023.

Motivación del informe: Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6C "Calasol"

Solicitante: D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol".

Con registro de entrada n.º 2023007784 y 2023008061 se presentó por el solicitante Proyecto de Normalización de fincas de varias parcelas del sector SUP-C6C "Calasol" y escrito a fin de subsanar un error, respectivamente. Este proyecto trae causa de la aprobación por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26/10/2022, del Estudio de Detalle de las alineaciones en los viales 2 y 3 del sector SUP-C6C "Calasol", que hace necesario ajustar y regularizar las superficies de las parcelas y viario afectados.

Con fecha 09/05/2023 se emitió informe técnico (CSV 14614147721511246517) y con fecha 15/05/2023 se emitió informe jurídico (CSV 14614150336534270671), en los que se requería la subsanación de varias incidencias.

Con fecha 29/12/2023 y registro de entrada n.º 2023061004 se presentó nuevo ejemplar del proyecto corrigiendo las incidencias detectadas y acta de la Asamblea General de la Junta de Compensación, de fecha 15/03/2023, por la que se acuerda remitirlo al Ayuntamiento para su trámite administrativo.

Con fecha 08/04/2024 se ha emitido informe topográfico (CSV 15250327465516701621) en el que se constata la correcta georreferenciación y su ajuste a los instrumentos de ordenación vigentes.

Se emite informe técnico favorable para proceder al trámite de información pública del Proyecto de Normalización de Fincas en el sector SUP-C6C "Calasol" de conformidad con los establecido en el artículo 156.3 y 222.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

El Jefe de Sección de Gestión Urbanística
(Decreto D2023006086)

El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO
JESUS ROJAS
PINTENO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 15/04/2024
12:11:58

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteno

Código Seguro de Verificación: 15253651737764543322. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250326647412751312. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el informe jurídico emitido con fecha 02 de mayo de 2024 por el Sr. Técnico de Administración General (CSV 15250327737245154023), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISM
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Ref. Expe: PR-01/2023.

Reg. Entrada: R.E. nº 2023061004 de fecha 29/12/2023.

Motivación del informe: Sometimiento al trámite de información pública del Proyecto de Normalización de fincas en el Sector SUP. C-6C "Calasol".

Solicitante: D. Antonio Sardina Ruiz, en representación de la Junta de Compensación del sector SUP. C-6C "Calasol".

ANTECEDENTES

I. Por la Junta de Gobierno Local fue adoptado acuerdo de ratificación del proyecto de reparcelación del sector SUP. C-6C "Calasol" con fecha de 15/04/2020.

II. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada con fecha de 26/10/2022 fue aprobado definitivamente el Estudio de Detalle junto con sus planos y Resumen Ejecutivo relativo a la modificación de alineaciones de los viales 2 y 3 del sector SUP. C-6C redactado por los Arquitectos Doña Eva Escassi Mateos y Don Rafael Escassi Gil y por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Don José Antonio Jáimez Muñoz de mayo de 2022, al objeto de reajustar el trazado correspondiente de los viales 2 y 3 previstos en el PPO del sector SUP. C-6C aprobado definitivamente con fecha de 08/05/2006 a fin de ampliar la sección y regularizar el trazado de los mismos mejorándose la funcionalidad y la calidad de los referidos viales, tanto desde el punto de vista peatonal como desde el punto de vista del tráfico rodado aumentando la dotación de aparcamientos.

III. Con fechas de 15/02/2023 (R.E. 2023007784) y 16/02/2023 (R.E. 2023008061) se presenta por D. Antonio Sardina Ruiz, en representación de la Junta de Compensación del sector SUP. C-6C "Calasol", Proyecto de Normalización de fincas de varias parcelas del sector, y de otra parte, un escrito interesando la subsanación en el seno del expediente de normalización de un error contenido en la identificación de las parcelas agrupadas, a saber, AN-4.1, AN-4.2 y AO-1, incorporando, corregidas, las parcelas AN-4.1, AN-4.2 y AN-5.

IV. Obra en expediente un informe técnico emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 09/05/2023 al que el técnico que suscribe se remite y en el que se pone de manifiesto, entre otras consideraciones, que el proyecto de normalización de fincas presentado no se ajusta al Estudio de Detalle aprobado presentando ligeras diferencias superficiales que damos por reproducidas, si bien, permanecen inalteradas la calificación y la edificabilidad de las parcelas afectadas y aumentando la superficie de los viales 2 y 3 en +1.378,99 m².

V. Con fecha de 29/12/2023 (R.E. 2023061004) se presente nuevo ejemplar de proyecto de normalización de fincas mediante el que se viene a subsanar las incidencias puestas de manifiestas en el informe técnico y adjuntando Acta de la Asamblea General en sesión celebrada

con fecha 15/03/2023 en la que se adoptan, entre otros, acuerdo de remisión al Ayuntamiento de Mijas del proyecto del proyecto de normalización para su tramitación administrativa.

VI. Consta informe técnico en sentido favorable emitido con fecha de 08/04/2024 por la Unidad Técnica de Topografía.

VII. Consta informe técnico en sentido favorable emitido con fecha de 15/04/2024 por el Jefe de Sección de Gestión Urbanística.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El artículo 143 del Decreto 550/2022, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) establece que:

"1. La reparcelación podrá limitarse a la regularización física de las fincas con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del instrumento de ordenación a través de la normalización de fincas, mediante reparcelación voluntaria o forzosa. Esta operación reparcelatoria podrá realizarse mediante reparcelación económica o, en su caso, en especie.

2. El ámbito para la normalización de fincas podrá ser la manzana completa o parte de ella. La aprobación de la delimitación del ámbito, cuando no venga definida en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada, competirá a la Administración actuante y podrá efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.

3. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el instrumento de ordenación, siempre que no afecte al valor de estas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes.

4. Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 145.1.a).

5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 145.1.a)."

Segunda.- En este orden, el artículo 222.2 del RGLISTA determina que *El proyecto se remitirá a la Administración actuante, por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación o representación, con objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados en los mismos términos previstos en el artículo 156.3, que a su vez establece que:*

"3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

El trámite de información pública se llevará a cabo por un 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.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante."

Tercera.- En conclusión, procede someter a información pública el Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6C "Calasol" en los términos expuestos *ut supra*.

Cuarta.- En cuanto a la **competencia** para la adopción de acuerdo, ésta corresponde a la Junta de Gobierno Local al ser el órgano competente en materia de bienes y de gestión urbanística en virtud del artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Salvo mejor parecer

Es cuanto he de informar sometiendo el presente informe a cualquier otro mejor fundado en Derecho y salvo mejor parecer.

En Mijas a fecha de firma electrónica.

(documento firmado electrónicamente)

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CAÑABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
02/05/2024 13:08:37

Técnico de Administración General de Urbanismo



Visto el informe-propuesta emitido con fecha 10 de mayo de 2024 por el Sr. Jefe de Sección de Gestión Urbanística (CSV 15250327246611177172), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

INFORME PROPUESTA

EXPTÉ. PR-01/2023. Sometimiento a trámite de información pública del Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6C "Calasol".

ANTECEDENTES:

La ordenación detallada del Sector SUP-C6C "Calasol" y la delimitación del ámbito de ejecución fue establecida por su Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 2/2006 de 08/05/2006 (BOP nº 179 de fecha 19/09/2006); el Proyecto de Reparcelación del ámbito fue aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación el 27/02/2018 y la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2020, ratificó su aprobación (BOP n.º 85 de 06/05/2020).

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26/10/2022, aprobó definitivamente del Estudio de Detalle de las alineaciones en los viales 2 y 3 de este sector, que hacía necesario ajustar y regularizar las superficies de las parcelas y viario afectados, concretamente las parcelas edificables AO-1, AN-2, AN-3.3, AN-4.1, AN-4.2 y AN-5, que ven disminuida su superficie, y el viario público que aumenta su superficie en la misma proporción.

Al objeto de adaptar la realidad jurídica de las fincas al Estudio de Detalle aprobado, con fechas 15/02/2023 y 16/02/2023, con registros de entrada nº 2023007784 y 2023008061, D. Antonio Sardina Ruiz, en representación de la Junta de Compensación del Sector SUP-C6C "Calasol", presentó a trámite el Proyecto de Normalización de Fincas con la finalidad de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 222 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (Rgto. LISTA).

Con fecha 09/05/2023 se emitió informe técnico (CSV 14614147721511246517) y el 15/05/2023 se emitió informe jurídico (CSV 14614150336534270671), en los que se requiera la subsanación de varias incidencias, que fueron atendidas por la Junta de Compensación mediante la presentación de nuevo ejemplar del proyecto con registro de entrada n.º 2023061004, de fecha 29/12/2023.

Consta acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación, celebrada el 15/03/2023, en el que se acuerda en su punto 4º la aprobación del proyecto y su elevación al Ayuntamiento para su tramitación, así como información registral de las fincas afectadas.

Consta informe topográfico (CSV 15250327465516701621), de fecha 08/04/2024, que manifiesta que el proyecto se adapta al planeamiento vigente y que las fincas se encuentran correctamente georreferenciadas.

Con fecha 15/04/2024 se ha emitido por quien suscribe informe técnico favorable (CSV 15250326647412751312) para el inicio del trámite de información pública del expediente, así como informe jurídico de fecha 02/05/2024 (CSV 15250327737245154023) emitido en sentido favorable, a cuyas consideraciones y fundamentos me remito.

Código Seguro de Verificación: 15253651737764543322. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250327246611177172. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la C.P.O.T.U. con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/2000); Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011); y Texto Refundido del PGOU aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 28/11/2013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-C6C "Calasol", aprobado definitivamente por La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 2/2006 de 08/05/2006 (BOP nº 179 de fecha 19/09/2006).
- Estudio de Detalle para la fijación de las alineaciones en los viales 2 y 3 del Sector SUP-C6C "Calasol", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26/10/2022 (BOP n.º 236 de 13/12/2022).

PROPUESTA:

A la vista de todo lo anterior, quien suscribe tiene a bien realizar la siguiente propuesta a la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo para su elevación a la Junta de Gobierno Local:

- 1.- Iniciar el trámite de información pública el Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6C "Calasol" de conformidad con lo establecido en el artículo 156.3 y 222.2 del Rgto. LISTA, sometiendo el expediente a dicho trámite por un plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y el portal web del Ayuntamiento, así como notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados para que en el plazo de 20 días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.- Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación del sector con los recursos que procedan.

El Jefe de Sección de Gestión Urbanística
(Decreto D2023006086)

El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO
JESUS ROJAS
PINTEÑO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 10/05/2024
12:21:55

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

Código Seguro d Verificación: 15253851737764543322. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 15250327246611177172. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código seguro de Verificación : 15253076222253144544. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el informe jurídico emitido con fecha 16 de mayo de 2024 por el Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica (CSV 15250327747655663020), cuyo tenor literal es como sigue:



DON EDUARDO AGUILAR MUÑOZ, FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)

Informe Titular Asesoría jurídica nº 049/2024

Asunto: Admisión a trámite del Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6.C "Calasol" (Expte. PR 2023-01), promovido por la Junta de Compensación del expresado Sector.

INFORME JURÍDICO

Que se emite en relación con el asunto al encabezamiento expresado previa a la adopción de acuerdo por la JGL, conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos al expediente administrativo remitido con fecha 13/05/2024 y R/s. nº 2024016843 en cuyo índice se reseñan un total de 15 documentos y 104 páginas, y muy particularmente al informe-propuesta de fecha 10/05/2024 emitido por el Responsable de Gestión Urbanística (CSV 15250327246611177172).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Mijas (Modificación de Elementos del PGOU nº 17 (BOPMA nº 214/2002, de 8 de noviembre).
- Reglamento regulador del Servicio de Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Mijas (BOPMA nº 158, de 18/08/2023).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Consideraciones generales.

Hacemos nuestras las contenidas en el informe jurídico de 02/05/2024 con código CSV 15250327737245154023 a las que añadimos las siguientes:

La modificación del proyecto de reparcelación tiene como objeto la regularización de fincas como consecuencia de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las alineaciones en los viales 2 y 3 del sector SUP-C6.C "Calasol", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo en sesión de 26/10/2022 (BOOMA nº 236, de 13/12/2022). Estamos pues ante un supuesto de rectificación o modificación de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, debiendo quedar perfectamente determinadas, conforme a la legislación hipotecaria, las modificaciones practicadas en las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación y la configuración definitiva de las mismas que ahora se pretende. Por tanto, no cabe emplear la técnica propia de los proyectos de equidistribución, considerando existan fincas aportadas y resultantes, pues, según se ha expuesto, lo que se pretende es verificar modificaciones hipotecarias respecto de las fincas que quedaron determinadas por el Proyecto de equidistribución a fin de ajustar y regularizar las superficies de las parcelas y viario afectados, concretamente las parcelas edificables AO-1, AN-2, AN-3.3, AN-4.1, AN-4.2 y AN-5, que ven disminuida su superficie, y el viario público que aumenta su superficie en la misma proporción.

La posibilidad pues de inscripción de una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación ya inscrito, en el que se han seguido los trámites de información pública propios de un expediente reparcelatorio, debe contener el consentimiento expreso de los titulares de las fincas de reemplazo inscritas en virtud del proyecto de reparcelación que ahora se modifica. Como señala la DGRN en sus Resoluciones de 27 de Junio de 1989 y 11 de Enero de 1999, es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria). Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la administración es alterado (cfr. artículos 106 y ss. LPACAP). No sería por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados a la resolución judicial supletoria, sino que bastaría con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

En el presente caso habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y estando inscrito bajo la salvaguarda de los tribunales, resulta posible una modificación del alcance que ahora se plantea sin tener que acudir al procedimiento de revisión de actos administrativos, dado que con la modificación propuesta se viene a ejecutar una previsión que resulta plenamente respetuosa con su contenido básico inicial sin que conlleve alteraciones sustanciales respecto de los derechos inscritos.

SEGUNDA. Procedimiento.

El procedimiento a seguir exige la misma tramitación que la en su momento llevada a cabo para su aprobación, siendo esta la determinada en el art. 92 y 103 de la LISTA y art. 156 y 222 del RGLISTA:

Artículo 156. Tramitación del proyecto de reparcelación.

1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.

2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por un 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.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

5. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3, previa comunicación a la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.

Si la Administración actuante no emitiera el informe previsto en el apartado 4 en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso, el proyecto de reparcelación modificado a resultas de las alegaciones presentadas.

En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

6. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

7. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

Artículo 222. Aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular en el plazo establecido en el instrumento de ordenación o, en su defecto, en el fijado por la Administración actuante, y con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, así como aprobar y presentar para su ratificación por la Administración actuante, un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución. El contenido y criterios serán acordes a lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo II del presente Título y a las particularidades detalladas en los siguientes apartados.

2. El proyecto se remitirá a la Administración actuante, por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación o representación, con objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados en los mismos términos previstos en el artículo 156.3.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas, requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

4. El proyecto aprobado, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas conjuntamente con informe del equipo redactor y el acuerdo de la Asamblea, se remitirá a la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.

5. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 de la Ley desde la presentación del proyecto de reparcelación en la Administración actuante, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo.

6. La Administración urbanística actuante, una vez ratificado expresamente o por silencio administrativo el proyecto de reparcelación, procederá a notificarlo a la Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación y a publicar el correspondiente acuerdo en el Boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.



7. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. 8. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

TERCERA. Análisis del procedimiento tramitado.

A la vista del expediente administrativo se verifica que:

- 1º.- Consta certificado del acuerdo adoptado en sesión celebrada con fecha 15/03/2023 por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con la asistencia del 100% de los propietarios del Sector, aprobando el Proyecto de Normalización de Fincas. Dicha certificación incorpora expresión de la relación de propietarios-promotores asistentes y el porcentaje de cada uno de ellos ostenta en la Junta de Compensación, verificándose que el acuerdo ha sido adoptado con quórum suficiente. **El documento de Proyecto de Normalización de Fincas deberá estar diligenciado por el Secretario de la Junta de Compensación con expresión de que se corresponde con el aprobado por la Asamblea General, lo que no consta.**
- 2º.- Consta relación de propietarios conforme a la información registral y catastral incorporada al expediente.
- 3º.- Consta la emisión de informes topográfico, técnico y jurídico favorables de 08/04/2024, 15/04/2024 y 02/05/2024 (CSV 15250327465516701621, 15250326647412751312 y 15250327737245154023), respectivamente.
- 4º.- En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 172.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se ha emitido por la Jefatura de la Dependencia responsable de su tramitación informe-propuesta con expresión de los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias de aplicación.

CUARTA. Competencia.

Conforme a lo dispuesto en el art. 127.1.d) LBRL corresponde a la Junta de Gobierno Local la adopción del presente acuerdo.

QUINTO. Contenido de la propuesta de resolución.

Analizado el contenido de la propuesta de resolución que se incorpora al informe-propuesta del Responsable del Servicio, se considera ajustada a la normativa de aplicación.

SEXTO. Fiscalización previa del expediente

De conformidad a lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, **NO SE HACE NECESARIA la fiscalización previa del órgano Interventor** al no observarse incidencia respecto de obligaciones de contenido económico que este Ayuntamiento hubiera de asumir como consecuencia de la adopción del presente acuerdo.

CONCLUSIÓN



Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, que el expediente NO HA SEGUIDO LA TRAMITACIÓN establecida en la legislación aplicable, debiendo subsanarse la deficiencia que resulta del presente informe, sin que se haga necesaria la emisión de nuevo Informe por este órgano:

- **Incorporación de certificado o diligencia (lo que puede hacerse con referencia al nº de registro de entrada del documento en este Ayuntamiento) expedida por el Secretario de Junta de Compensación haciendo constar que el Proyecto de Normalización de Fincas aportado se corresponde con el que ha sido objeto de aprobación por acuerdo adoptado por la Asamblea General en sesión celebrada con fecha 15/03/2023.**

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

**EL FUNCIONARIO TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,**



Firmado
electrónicamente
por EDUARDO
AGUILAR
MUÑOZ
16/05/2024
14:44:45



Visto el escrito presentado el día 03 de junio de 2024 por la Junta de Compensación del sector SUP-C.6-C, con R.E. núm. 2024027403, aportando la documentación requerida en el informe jurídico municipal.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 11 de junio de 2024 por el Sr. Titular de la Asesoría Jurídica Municipal (CSV 15250327170065760622), cuyo tenor literal es como sigue:



DON EDUARDO AGUILAR MUÑOZ, FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)

Informe Titular Asesoría Jurídica nº 049-BIS/2024

Asunto: Admisión a trámite del Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6.C "Calasol" (Expte. PR 2023-01), promovido por la Junta de Compensación del expresado Sector.

INFORME JURÍDICO

Mediante Nota Interior de fecha 07/06/2024 con R/s nº 2024020591 de 10/06/2024 se remite nuevamente a esta Asesoría Jurídica para su aprobación, si procede, por la Junta de Gobierno Local, el expediente en el asunto identificado,

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 16/05/2024 y nº 049/2024 (CSV 15250327747655663020) fue emitido por esta Asesoría Jurídica informe que contenía las siguientes conclusiones:

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, que el expediente NO HA SEGUIDO LA TRAMITACIÓN establecida en la legislación aplicable, debiendo subsanarse la deficiencia que resulta del presente Informe, sin que se haga necesaria la emisión de nuevo informe por este órgano:

- *Incorporación de certificado o diligencia (lo que puede hacerse con referencia al nº de registro de entrada del documento en este Ayuntamiento) expedida por el Secretario de Junta de Compensación haciendo constar que el Proyecto de Normalización de Fincas aportado se corresponde con el que ha sido objeto de aprobación por acuerdo adoptado por la Asamblea General en sesión celebrada con fecha 15/03/2023.*

2. Mediante Nota Interior de fecha 07/06/2024 con R/s nº 2024020591 de 10/06/2024 se remite nuevamente expediente al que se incorpora la siguiente documentación:

- Requerimiento al promotor del Proyecto de Normalización para que subsane la deficiencia reseñada en el informe de la Asesoría Jurídica nº 049/2024, de 16/05/2024.
- Escrito del promotor del Proyecto de Normalización presentado con fecha 03/06/2024 y R/e nº 2024027403 al que adjunta certificado expedido con fecha 02/06/2024 por el Secretario de Junta de Compensación haciendo constar que el Proyecto de Normalización de Fincas aportado se corresponde con el que ha sido objeto de aprobación por acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación en sesión celebrada con fecha 15/03/2023 presentado en este Ayuntamiento con fecha 29/12/2023 y R/e nº 2023061004.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Nos remitimos a la relacionada en nuestro anterior informe de fecha 16/05/2024 y nº 049/2024 (CSV 15250327747655663020).



Código Seguro de Verificación: 15253651737764543322. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Código Seguro de Verificación: 15250327170066760622. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Generales.

Reiteramos las contenidas en nuestro anterior informe de fecha 16/05/2024 y nº 049/2024 (CSV 15250327747655663020).

Segunda.- Análisis de la documentación incorporada al expediente.

Con la documentación aportada se verifica la subsanación de las deficiencias reseñadas en nuestro anterior informe.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, que el expediente HA SEGUIDO la tramitación establecida en la legislación aplicable conforme se indica en la consideración Jurídica segunda, ajustándose a la normativa de aplicación la propuesta-resolución, siendo competente para su resolución la Junta de Gobierno Local.

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

**EL FUNCIONARIO TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,**

Firmado
electrónicamente
por EDUARDO
AGUILAR MUÑOZ
11/06/2024
10:38:46



Código Seguro de Verificación: 15253651737764543322. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer lo siguiente:

- 1.- Iniciar el trámite de información pública del Proyecto de Normalización de fincas en el sector SUP-C6C "Calasol" de conformidad con lo establecido en el artículo 156.3 y 222.2 del Rgto. LISTA, sometiendo el expediente a dicho trámite por un plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y el portal web del Ayuntamiento, así como notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados para que en el plazo de 20 días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.
- 2.- Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación del sector con los recursos que procedan.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

La Concejala Delegada de Urbanismo

Firmado
electrónicamente
por LOURDES
BURGOS ROSA
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
16/07/2024 9:26:56



La Junta de Gobierno Local adopta, por unanimidad de todos los miembros presentes, el siguiente acuerdo:

ÚNICO: Aprobar la Propuesta de Acuerdo en los términos expuestos.

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa de este Ayuntamiento.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Vº Bº
La Alcaldesa,

La Alcaldesa

Firmado
electrónicamente por
ANA CARMEN
MATA RICO
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
08/08/2024 10:51:54

Fdo: Ana Carmen Mata Rico

Firmado
electrónicamente por
MARIO BRAVO
RAMOS
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
07/08/2024 13:08:07

Fdo: Mario Bravo Ramos