

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1529/21

AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA

EDICTO

D. DOMINGO FERNÁNDEZ ZURANO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA DE HUÉRCAL-OVERA (Almería),

HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 5 de marzo de 2021, en relación al Proyecto de Reparcelación del Sector SUE-EN-I-1 del PGOU de Huércal-Overa, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"17º-3. EXPEDIENTE Nº 2019/053400/003-626/00001, RELATIVO A PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR EN-I-1 DEL PGOU DE HUÉRCAL-OVERA, INCOADO A INSTANCIA DE HYDRODISEÑO GLOBAL, S.L.

Se da cuenta del Informe-Propuesta formulado por la Técnico de Administración General, Dª María del Mar Escudero González, que, literalmente transcrito, dice:

«Visto el escrito presentado por la mercantil HYDRODISEÑO GLOBAL, S.L., en fecha 23 de febrero de 2021, con registro de entrada nº 2228, poniendo de manifiesto que:

"1.- En el Proyecto de Reparcelación del Sector SUE EN I1 del PGOU de Huércal-Overa, hay un error material consistente en el traslado de la descripción de la nave industrial propiedad de esta mercantil, que tenía como finca registral de origen (nº 49.289) a la parcela de destino "P-3" (FR Nº 55.637). Que la intención inicial de todas las partes era conforme a la legislación vigente no solo solicitar al Sr. Registrador que realizase las modificaciones de entidades hipotecarias precisas para la formación de las fincas incluidas en el SUE EN I1, sino también trasladar la edificación existente en la Finca núm. 49.289 de origen a su parcela de resultado.

2.- Este error material no afecta a terceros, ni conlleva una modificación sustantiva del Proyecto de Reparcelación.

3.- Se reproduce la descripción completa de la finca de resultado P-3"

SOLICITANDO, que se proceda a la rectificación del mismo, al objeto de poder realizar la oportuna modificación registral.

La técnico que suscribe, visto el informe emitido por el arquitecto municipal, la documentación obrante en el expte., así como la normativa de aplicación a lo expuesto, emite el siguiente INFORME:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2020, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación correspondiente al Sector SUE-EN-I-1 del PGOU de Huércal-Overa, (ejemplar presentado en fecha 6 de febrero de 2020, con registro de entrada nº. 1440), redactado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Sergio García Sánchez y por D. José Luis Gallardo Sicilia, Licenciado en Derecho; y promovido por D. Fabio Zanoni y D. Matías Segura García, en nombre y representación de la entidad mercantil Hydrodiseño Global, S.L., y C.I.F. B04393351; así como por D. Fernando Gómez Gallego, en calidad de apoderado del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con C.I.F. Q2801660H, que incorpora las modificaciones procedentes como consecuencia de la estimación de las alegaciones presentadas por ADIF, actuando ambas entidades en calidad de propietaria única de los terrenos de la unidad reparcelable, de conformidad con lo establecido en el artículo 132 LOUA, al contar con el respaldo de la totalidad de propietarios y presentando de forma conjunta la propuesta para el establecimiento, del sistema de actuación por compensación y el proyecto de reparcelación.

Segundo. Consta en el expediente informe emitido por el arquitecto municipal de fecha 4 de marzo de 2021, con CSV: xFjIXD3oKaok2d6PdF5u2CO1ZtIZ-jla, en el siguiente sentido:

"En fecha 24/02/2021 y registro de entrada num. 2228 se presenta en este Ayuntamiento de Huércal-Overa solicitud para la rectificación de error detectado en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en fecha 3 de marzo de 2020 perteneciente al desarrollo del sector EN-I-1 del suelo urbanizable del P.G.O.U. de Huércal-Overa.

En la citada solicitud se manifiesta que en el Proyecto de Reparcelación descrito, existe un error consistente en que no se ha trasladado la descripción de la nave industrial de su finca de origen nº 49.289 a la parcela de destino resultante denominada P3 con nº 55.637.

Se comprueba que lo solicitado efectivamente aparece en la nota simple de la finca aportada así como en la descripción de la misma en el Proyecto de Reparcelación.

El error comprobado no implica una modificación sustancial del proyecto de reparcelación aprobado el 3 de marzo de 2020 por no incidir en la distribución de beneficios y cagas, en el aprovechamiento urbanístico atribuido a las parcelas ni en la ordenación de las parcelas.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe. Informe que remito para su conocimiento y aprobación si procede, supeditado todo ello a la veracidad de la información en la que se basa la documentación aportada por la persona promotora del expediente".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Legislación aplicable

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- RD 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. (Art. 17)
- RD 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 de Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (Art. 40)
- Normativa PGOU de Huércal-Overa.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo. Objeto de la rectificación del error previsto en la Finca Registral núm. 55.637.

- Se pretende la rectificación de una de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación Sector SUE EN-I-1 aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de marzo de 2020 e inscrito en el Registro de la Propiedad en virtud de Certificación Administrativa emitida al efecto, en fecha 24 de marzo de 2020.

Concretamente la rectificación consiste en trasladar la descripción de la nave industrial propiedad de la mercantil, que aparecía en la finca registral de origen núm. 49.289 y que viene así reflejada en las páginas 13/43 y 13/44 del Proyecto de Reparcelación aprobado, a su parcela de resultado, concretamente en la "P-3" enumerada en el Registro de la Propiedad una vez practicada la inscripción del mismo con la Finca Registral núm. 55.637.

- Se comprueba que lo solicitado efectivamente aparece en la nota simple de la finca aportada así como en la descripción de la misma en el Proyecto de Reparcelación, y que el error detectado no implica una modificación sustancial del proyecto de reparcelación aprobado por no incidir en la distribución de beneficios y cargas, en el aprovechamiento urbanístico atribuido a las parcelas ni en la ordenación de las parcelas; así como el hecho de no afectar a terceros.

Tercero. Operación jurídica complementaria.

- La operación jurídica complementaria viene motivada como consecuencia del error detectado en la parcela de resultado "P-3", implicando una nueva redacción de la finca registral núm. 55.637 coincidente con la dada en la finca registral de origen núm. 49.289, dando traslado de la descripción de la edificación existente en los mismos términos que aparecen en ésta última, no suponiendo el contenido de la rectificación una modificación del proyecto de reparcelación.

- Se trata de una mera previsión complementaria respetuosa del contenido básico que se completa, no introduciendo alteraciones sustanciales al contenido de los derechos inscritos, no afectando a la configuración física de la finca ni a su titularidad dominical, existiendo así mismo consentimiento del titular registral; no excediendo de meras previsiones complementarias del proyecto y quedando clara la correspondencia entre una y otra respecto a la descripción ya existente en la finca de origen, respetando por supuesto las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral.

Conclusión. Por todo lo expuesto, se informa FAVORABLEMENTE la rectificación del error detectado en la finca registral núm. 55.637, por tratarse solo y exclusivamente de dar traslado de la descripción de la edificación existente que aparecía en la finca registral de origen núm. 49.289 y que viene así reflejada en las páginas 13/43 y 13/44 del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente mediante acuerdo por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de marzo de 2020.

Por tanto, concluir manifestando que la rectificación no implica una modificación sustancial del proyecto de reparcelación:

- Por no afectar a la distribución de beneficios y cargas ni al aprovechamiento urbanístico atribuido a las parcelas ni a la ordenación establecida en el Plan Parcial.

- Por no afectar a terceros ni a su titularidad dominical.

Es todo cuanto he de informar, no obstante, la Corporación con su superior criterio, resolverá.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Aprobar la operación jurídica complementaria como consecuencia de haberse detectado un error material en la descripción de la finca resultante denominada "P-3" del Proyecto de Reparcelación correspondiente al sector SUE-EN-I-1 del PGOU de Huércal-Overa, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de marzo de 2020 e inscrito en el Registro de la Propiedad en virtud de Certificación Administrativa emitida a efecto, y que consiste en incluir en la finca registral núm. 55.637 la descripción de la nave industrial propiedad de la mercantil HYDRODISEÑO GLOBAL, S.L., descrita en la finca registral de origen núm. 49.289 que por error no se dio traslado en los mismos términos a la parcela de resultado; y todo ello en base a los antecedentes y fundamentos de derecho anteriormente expuestos.

Se reproduce a continuación la descripción completa de la finca de resultado P-3:

"Parcela nº 8: "URBANA, Parcela de uso industrial, situada en el término municipal de Huércal-Overa, denominada P-3, situada en el Plan Parcial Sector SUE EN 11, con una superficie de treinta y cuatro mil setecientos cuatro metros cuadrados, (34.704 m2) y una edificabilidad de dieciocho mil metros cuadrados,(18.000 m2); que linda: Norte, parcelas P-1.1/1.2/1.3/1.4/1.5 y vial E; al Este, con vial A; al Oeste, con límite del sector y suelo no urbanizable; y al Sur, con vial F. Sobre la misma existe la siguiente edificación: FÁBRICA DE BAÑOS PREFABRICADOS en la Cruz de Góñar o Albar de la Cruz de Góñar, Diputación de Úrcal, de este término municipal de Huércal-Overa. La edificación consiste en dos módulos, no rectangular de diez mil ciento sesenta y ocho metros doce decímetros cuadrados destinando a fábrica propiamente dicha, y otro adosado al primero por su extremo norte, de forma cuadrada y formado por dos plantas sobre rasante destinadas las oficinas y exposición de baños prefabricados. Las edificaciones se ubican en el centro de la parcela, retranquea respecto a todos los linderos de la parcela, posee tres acceso dos a la zona de aparcamiento exteriores rodeando las oficinas y toro a levante para acceso de vehículos pesados hacia la fábrica, que está rodeada de viales con dos sentidos de circulación para permitir el movimiento a lo largo de toda la nave y comunicados también con el aparcamiento a través de dos rampas, ya que existen dos plataformas: una, la de la zona de aparcamiento y oficinas y otra la de la naves y sus alrededores. En el extremo Oeste exterior a la fábrica hay una zona de acopios y taller de ferralla, tolvas de cemento y zona de áridos para abastecer a la central de hormigonado que precisa la fábrica. La nave destinada a fábrica posee tres crujías en la que se colocarán puentes grúa que se desplazarán a lo largo de la fábrica para los desplazamientos den la cadena de montaje de baños, para lo que se ha previsto unos vagones sobre carriles situados en

el centro de cada crujía. Se ha dejado espacio para la ubicación de una posible ampliación longitudinal de la fábrica, en el extremo Este. En el interior de la fábrica hay una zona independiente para almacenaje de materias primas, un local técnico y una zona de personal, dotada de despacho, botiquín, comedor, sala de descanso y vestuarios para ambos sexos. El edificio de oficinas posee la siguiente distribución: En planta baja, acceso principal hacia un vestíbulo de recepción, dotado de ascensor y escaleras de comunicación con el nivel superior, y rodado por las siguientes dependencias: exposición de baños prefabricados, con acceso independiente lateral, tres aseos, tres despachos de comerciales, zona de administración y despacho director. Por uno de los extremos hay unas escaleras que comunica con la zona de personal situada en la fábrica. En planta alta, tiene distribuidor con tres núcleos de aseos, departamento de diseño e ingeniería, despachos de jefe de diseño, de sala de ventas, de consejero delegado, de consejero de administración y despacho auxiliar. La superficie construida de la nave destina a fábrica, como se ha hecho constar, es la de diez mil ciento sesenta y ocho metros doce decímetros cuadrados. La superficie construida del edificio anejo destinado a oficinas es la de ochocientos setenta y un metros trece decímetros cuadrados, de los que cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados son planta baja y cuatrocientos veintiséis metros sesenta y ocho decímetros cuadrados son planta alta. La superficie total construida de la edificación es la de once mil treinta y nueve metros veinticinco decímetros cuadrados. La parcela tiene una extensión superficial de treinta y cuatro mil setecientos noventa y un metros cuadrados. El resto no edificado, de veinticuatro mil ciento setenta y ocho metros cuarenta y tres decímetros cuadrados, están destinados a calles, anchuras, accesos, aparcamientos y talud ajardinados. Linda todo: Norte, Sur y Este, resto de finca matriz de la que esta se segrega; y Oeste, Fernando Segura Sánchez, Alfonso García Parra, Inocencio Martínez Pérez, Baltasar Benítez Sánchez, Pedro Alarcón Sánchez, Francisco García García, Rodrigo Cerezuela García.

- Carga urbanística: la parcela queda gravada con la cantidad de 744.369,56 € como liquidación provisional, y una cuota de liquidación definitiva del 26,22%, para hacer frente a los gastos de urbanización del sector”.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo a los interesados, disponiéndose su publicación en el Boletín Provincial de Almería y en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento, para general conocimiento y efectos».

Sometida la Propuesta a votación, los reunidos, en votación ordinaria y con el voto favorable de todos los asistentes, acordaron aprobarla, en todos sus términos.”

Lo que se publica para general conocimiento y efectos oportunos.

Huércal-Overa, 26 de marzo de 2021.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Domingo Fernández Zurano.