



jmad

CA04

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 16 de abril de 2026.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 5.- El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta del Gerente de la GMU, de fecha 9 de abril de 2026, que esencialmente dice:

“Expediente: 45/2022 Referencia: AO45
Referencia catastral: 29900A023001530000PE
Junta Municipal Distrito: 9 - Campanillas.
Asunto: Propuesta al Consejo Rector.
Proyecto: OCUPACIÓN DIRECTA DE TERRENOS DEL SGIT-CA.9 – SGIT-CA.10 EQUIPAMIENTO CENTRAL DE LA AGLOMERACIÓN.

PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 8 de abril de 2026 y CSV: clpZxeelLZz0tzlC7eTbDw==

“En el expediente de referencia, por D. Antonio Fayos España y otros copropietarios, se solicita en fecha 9 de mayo de 2025 se levante acta de ocupación directa de la finca registral nº 24.154 afectada por en el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 “Equipamiento Central de la Aglomeración” (adscrito al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo).

Trasladado a este Servicio de Ejecución del Planeamiento providencia del Sr. Gerente de esta GMUOI de fecha 7 de abril de 2026, por la que se informa que, vistos los antecedentes obrantes en el expediente, y en particular del informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de fecha 14 de agosto de 2025, y dado que existe disponibilidad de excesos de aprovechamiento suficientes en el sector SUS-PT.2 “Santa Catalina” en aras a proceder a la compensación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la finca a ocupar directamente, se ordena el inicio del expediente de Ocupación Directa de los terrenos de propiedad de los interesados, y su compensación, según las condiciones establecidas en dicho informe técnico.

1/16

A la vista de la citada solicitud, se emite el siguiente informe jurídico en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre, aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por don Antonio Fayos España, como propietario y en representación de los otros copropietarios doña Carmen Oliver Pereta, don Antonio Fayos Oliver, don Rafael Fayos Oliver, don Jordi Fayos Oliver y doña Carmen María Fayos Oliver, fue presentado escrito con fecha 27 de junio de 2023 en el que solicitaban se tramitase Acta de Ocupación Directa de la Finca Registral nº 24.154 afectada por en el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 “Equipamiento Central de la Aglomeración” (adscrito al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo).

SEGUNDO.- Por el Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento fue levantado plano

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Observaciones		Página	1/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



denominado "Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración". Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154", de febrero de 2.024, plano del que se dio traslado a los interesados para que, en su caso, mostrasen su conformidad con en el mismo, habiendo sido presentado escrito con fecha 11 de junio de 2024 en el cual aceptan el Acta de Ocupación Directa propuesta y solicitan se actualice la titularidad registral según resulta de nota simple de fecha 29 de mayo de 2024 que se acompañaba al citado escrito.

TERCERO.- Con fecha 9 de mayo de 2025 se presentó nuevo escrito por Antonio Fayos España, doña Carmen Oliver Pereta, don Antonio Fayos Oliver, don Rafael Fayos Oliver, don Jordi Fayos Oliver y doña Carmen María Fayos Oliver, en el que solicitan que los aprovechamientos correspondientes al Acta de Ocupación Directa de la Finca Registral nº 24.154, ubicada en los Sistemas Generales SGIT-CA.9 y SGIT-CA.10, se compensen en el Sector SUS-PT.2 "Santa Catalina".

Sobre dicha solicitud se emitió informe por el Servicio Técnico de Ejecución de Planeamiento en fecha 14 de agosto de 2025, con el siguiente tenor literal:

"De lo solicitado se informa.

Primero.- Antecedentes del Planeamiento.

El vigente PGOU Clasifica la superficie de la Finca Registral nº 24.154, según la medición efectuada para el Acta de Ocupación, de la siguiente manera.

- 6.462'74 m² forman parte Sistema General SGIT-CA.9 y 45.721'06 m² forman parte Sistema General SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración", adscribiéndose para su obtención al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, de la que forma parte, entre otros, el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-PT.2 "Santa Catalina".

2/16


- El resto de la superficie, esto es 3.002'40 m², se Clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, Zonas de Protección Ambiental, Dominio Público Hidráulico.

Segundo.- De la Superficie de cauce privado del Arroyo Rojas y la superficie lindera a dicho cauce privado.

En relación con los 3.002'40 m², que el PGOU Clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, Zonas de Protección Ambiental, Dominio Público Hidráulico, constan los siguientes antecedentes:

2.1.- *Consta en el expediente informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía de fecha 16 de agosto de 2022 (Expediente MA-67735), presentado por don Antonio Fayos España, formulado en contestación a lo solicitado en esa Consejería sobre la afección del Arroyo Rojas en la parcela de referencia catastral 29900A02300153, en el que se concluye lo siguiente.*

"El tramo de cauce se ajusta a las determinaciones que para su consideración como cauce PRIVADO, establece el Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, (BOE núm. 176 de 24 de julio de 2001).

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03	
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27	
Observaciones		Página	2/16	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Es decir el tramo de afección tendría la consideración de cauce privado, no existiendo DPH pero con las limitaciones que el Texto Refundido de la Ley de Aguas recoge para los cauces privados, definidos como aquellos por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atraviesan, desde su origen. Únicamente fincas de dominio particular.”

2.2.- Consta así mismo informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de fecha 8 de febrero de 2023 en relación a la posible adaptación del límite del Dominio Público Hidráulico DPH previsto en el PGOU, en el que se concluye lo siguiente.

“Por otra parte y con objeto del expediente “Estudio hidrológico-hidráulico para la delimitación del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables de los Arroyos de Rojas y de Liria SGIT CA 9 y SGIT CA 10 del PGOU de Málaga” (PL 1738/17) redactado de oficio, con fecha 24 de octubre de 2022, se ha recibido informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Delegación Territorial en Málaga en el que se consideran subsanados los requerimientos realizados en el Informe Técnico anterior y se analizan cada uno de ellos.

En relación al DPH se especifica lo siguiente:

C) En relación al DPH: El estudio ha estimado el DPH en base a la avenida de 10 años de periodo de retorno. En este sentido indicar que:

- La avenida de 10 años no se corresponde con la máxima crecida ordinaria. En la zona de estudio la máxima crecida ordinaria está en torno a los 5,5 años de periodo de retorno, según la guía metodológica para el desarrollo del sistema nacional de cartografía de zonas inundables, editado por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en 2011. No obstante, podría considerarse la avenida de 10 años de periodo de retorno una aproximación del lado de la seguridad a la máxima crecida ordinaria.*

3/16

- En todo caso, la delimitación del Dominio Público Hidráulico es competencia de esta administración competente en materia de aguas y como tal, podrá proceder en un futuro a realizar el correspondiente deslinde administrativo de dichos cauces. El deslinde del dominio público hidráulico deberá efectuarse conforme a los artículos 2 y 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.*

En cualquier caso, deben respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente, así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio. La ejecución de la futura actuación y cualquier actuación en zona de policía de cauces deberá obtener autorización previa de esta Administración, conforme al procedimiento regulado en el citado Reglamento.

Se ha tramitado expediente de referencia: MA-67735 en relación a la cabecera del cauce arroyo Rojas y su ajuste a las determinaciones del artículo 5 del Texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, (BOE núm. 176 de 24 de julio de 2001).

*Por tanto puede concluirse que **procedería la adaptación del límite del Dominio Público Hidráulico DPH previsto en el PGOU en función del** “Estudio hidrológico-hidráulico para la*

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQN1wKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQN1wKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



delimitación del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables de los Arroyos de Rojas y de Liria SGIT CA y SGIT CA 10 del PGOU de Málaga” (PL 1738/17) redactado de oficio, así como al expediente MA-67735 al que se alude en el informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Delegación Territorial en Málaga.”

2.3.- De todo lo anterior resulta que la superficie de 3.002'40 m², no tiene la consideración de Dominio Público Hidráulico ni zona de Servidumbre del DPH, por tratarse de suelo de un tramo de cauce privado del Arroyo Rojas y de superficie lindera a dicho cauce privado, por lo que, a los efectos de su obtención, habría de ser considerada en igualdad de condiciones al resto de la superficie de la finca clasificada como Sistema General y por tanto debe ser considerada adscrita para su obtención al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo.

Tercero.- De la delimitación de las superficies objeto de ocupación directa.

En el escrito presentado por el don Antonio Fayos España como propietario y en representación de los otros copropietarios, se señala que los mismos son propietarios de la finca registral nº 24154 cuya referencia catastral es 29900A023001530000PE solicitando la ocupación de la superficie afectada por el SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 “Equipamiento Central de la Aglomeración”.

3.1 Considerando al plano del Negociado de Cartografía y Topografía del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de fecha 26 de junio de 2018 de delimitación de fincas y afección de servidumbres de los sectores SGIT-CA.9 y SGIT-CA.10, el “Estudio hidrológico-hidráulico para la delimitación del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables de los Arroyos de Rojas y de Liria en el ámbito de los suelos SGIT-CA 9 y SGIT-CA.10 del PGOU de Málaga” (PL 1738/2017) y el parcelario catastral, por este Servicio se ha levantado Plano denominado “Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 “Equipamiento Central de la Aglomeración”. Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154”, de agosto de 2025, del cual, la finca objeto de Ocupación Directa, resulta con una superficie de 55.186'20 m² de suelo, que se distribuyen del siguiente modo:

4/16

Superficie Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.9				
Porción	Libre de servidumbre	Servidumbre traza oleoducto 5m. de ancho	Zona contigua 10m. a cada lado del eje del oleoducto	Servidumbre línea eléctrica
1	27'96 m ²			
2			21'03 m ²	
3		14'10 m ²		
4			21'06 m ²	
5	5.797'77 m ²			
6				384'90 m ²
7	195'92 m ²			
TOTAL	6.021'61 m²	14'10 m²	42'09 m²	384'90 m²
TOTAL SUPERFICIE SGIT-CA.9: 6.462'74 m²				

Superficie Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.10					
Porción	Libre de servidumbre	Servidumbre traza oleoducto 5m. de ancho	Zona contigua 10m. a cada lado del eje del oleoducto	Servidumbre línea eléctrica	Cauce privado Estudio Hidrológico

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



8	2.418'54 m ²				
9	77'94 m ²				
10			837'33 m ²		
11		594'64 m ²			
12			921'89 m ²		
13	38.342'32 m ²				
14					5'13 m ²
15				2.307'11 m ²	
16	55'18 m ²				
17	98'45 m ²				
18				62'53 m ²	
TOTAL	40.992'43 m ²	594'64 m ²	1.759'22 m ²	2.369'64 m ²	5'13 m ²
TOTAL SUPERFICIE SGIT-CA.10: 45.721'06 m²					

Superficie de cauce privado del Arroyo Rojas y superficie lindera a dicho cauce privado				
Porción	Libre de servidumbre	Cauce privado Estudio Hidrológico	Superposición servidumbre línea eléctrica con cauce privado	Servidumbre línea eléctrica
19				296'95 m ²
20		1'04 m ²		
21				2'18 m ²
22		0'51 m ²		
23				5'89 m ²
24				5'91 m ²
25		10'03 m ²		
26	382'82 m ²			
27	917'20 m ²			
28			690'67 m ²	
29				689'20 m ²
TOTAL	1.300'02 m ²	11'58 m ²	690'67 m ²	1.000'13 m ²
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA 3.002'40 m²				

5/16

TOTAL SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN DIRECTA	55.186'20 m²
---	--------------------------------

3.2 Consta en el expediente informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de fecha 12 de febrero de 2024 en el que en se informa lo siguiente.

“Antecedentes. Por el Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento se solicita informe, a este Servicio de Patrimonio Municipal, sobre las propiedades municipales y afecciones al dominio público existentes en el ámbito del Sistema General de Equipamientos SGIT-CA.9 / SGIT-CA.10 “Equipamiento Central de la Aglomeración”. Se adjunta informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de fecha 27/09/2023, CSV: S3MGTRMCN159KXS5, en el que queda identificada la superficie objeto de ocupación.

Informe. Consultados los antecedentes obrantes en este Servicio de Patrimonio Municipal, se informa que, en el ámbito indicado, no existen suelos de titularidad municipal ni afecciones al dominio público.”

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQn1wKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQn1wKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Cuarto.- De la finca registral y catastral. Superficie objeto de Ocupación

4.1.- Sobre la Finca Registral

Finca objeto de Ocupación Directa. Finca Registral 24.154

Descripción: RÚSTICA: PARCELA, hoy de regadío, designada con el número treinta, situada en el término municipal de Málaga, paraje partido de Campanillas, hoy polígono 23, parcela 153, antes polígono 0, parcela 30, con una superficie de cinco hectáreas, cuarenta y un áreas y veinte centiáreas, que linda: al Norte, con camino de servicio lote número veintinueve del IARA; al Sur, con camino de servicio y desagüe; al Este, con lote número veintinueve del IARA y acequia; y al Oeste, con camino de servicio y desagüe. Existe una servidumbre de oleoducto subterráneo a favor de Empetrol, S.A., en dirección Este-Oeste.

Reciente medición: Según reciente medición efectuada con objeto de su Ocupación Directa, la finca tiene una superficie real de cincuenta y cinco mil ciento ochenta y seis metros con veinte decímetros cuadrados (55.186,20 m²).

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29056001093690.

No coordinada gráficamente esta finca con el Catastro.

Cargas: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 30/05/11, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Titularidad Registral:

6/16

Titular	NIF	Dominio
Antonio Fayos España Carmen Oliver Pereta	20144914-L 20145947-V	1/5 del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial
Antonio Fayos Oliver	25665188-V	1/5 del pleno dominio con carácter privativo
Jordi Fayos Oliver	53693577-P	1/5 del pleno dominio con carácter privativo
Rafael Fayos Oliver	25676491-G	1/5 del pleno dominio con carácter privativo
Carmen María Fayos Oliver	74837532-V	1/5 del pleno dominio con carácter privativo

Datos Registrales: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga nº15, al Tomo 3167, Libro 842, Folio 89. Finca 24.154, Alta 1 y 2.

Observaciones: La finca objeto de Ocupación habrá de resultar libre de cargas y gravámenes. Conforme a las previsiones de los artículos 11.2 y 42.4 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el reglamento sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, las fincas especiales de aprovechamiento que le corresponden a los propietarios en compensación por la ocupación de esta superficie, quedarán afectas a las cargas que afectan a la registral nº 24.154 en aplicación del principio de subrogación real.

Identificación grafica de la finca: En el expediente consta plano de fecha agosto de 2025, denominado "Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración". Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154", conforme a los que se identifica perfectamente la finca señalada en el presente informe.

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQN1wKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 13:23:03 16/04/2026 12:41:27
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQN1wKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Así mismo consta informe de validación Grafica de fecha 27 de septiembre de 2023 con el código CSV: S3MGTRMCN159KXS5, donde se define la superficie objeto de ocupación y su relación con las fincas catastrales existentes a dicha fecha.

4.2.- Sobre los datos y superficie Catastral.-

La superficie objeto de ocupación se corresponde con parte de la finca de referencia catastral 29900A023001530000PE, que conforme a la certificación catastral tiene una superficie de 55.195 m² de suelo, siendo la titularidad catastral como sigue.

Titulares Catastrales	NIF/NIE	Derecho
Antonio Fayos España	20144914-L	10'00% de propiedad
Carmen Oliver Pereta	20145947-V	10'00% de propiedad
Antonio Fayos Oliver	25665188-V	20'00% de propiedad
Jordi Fayos Oliver	53693577-P	20'00% de propiedad
Rafael Fayos Oliver	25676491-G	20'00% de propiedad
Carmen María Fayos Oliver	74837532-V	20'00% de propiedad

Existe incorporado al expediente informe de validación Grafica de fecha 27 de septiembre de 2023 con el código CSV: S3MGTRMCN159KXS5, donde se define la superficie objeto de ocupación y su relación con las fincas catastrales existentes a dicha fecha, siendo que la superficie objeto de ocupación se encuentra incluida en el ámbito de la parcela catastral 29900A023001530000PE.

Quinto.- De las superficies afectadas por cauce privado del Arroyo Rojas, por la servidumbre de paso de las Líneas Aéreas Eléctricas y por las servidumbres de paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano y de la Valoración del demérito del valor del suelo rural afectado.

7/16

5.1.1 De las superficies afectadas por cauce privado del Arroyo Rojas.

De acuerdo al documento denominado "Estudio hidrológico-hidráulico para la delimitación del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables de los Arroyos de Rojas y de Liria en el ámbito de los suelos SGIT-CA 9 y SGIT-CA.10 del PGOU de Málaga" (PL 1738/2017) y lo informado por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía con fecha 16 de agosto de 2022 (Expediente MA-67735), la superficie afectada de la parcela por el cauce del Arroyo Rojas tendría la consideración de cauce privado, con las limitaciones que el Texto Refundido de la Ley de Aguas recoge para los cauces privados.

En el Plano denominado "Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración". Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154", constan las siguientes superficies, correspondientes al cauce privado del Arroyo Rojas:

Porción	Cauce privado Estudio Hidrológico	Superposición servidumbre línea eléctrica con cauce privado
<i>Superficie Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.10</i>		
14	5'13 m ²	
TOTAL	5'13 m ²	
<i>Superficie Franja Linderera al SGIT-CA.10</i>		
20	1'04 m ²	
22	0'51 m ²	
25	10'03 m ²	

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQn1wKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQn1wKQ%3D%3D	Página	7/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



28		690'67 m ²
TOTAL	11'58 m ²	690'67 m ²
TOTAL SUPERFICIE CAUCE PRIVADO: 707'38 m²		

5.1.2 De la no procedencia de aplicar demérito al suelo afectado por el cauce privado del Arroyo Rojas.

En cuanto a la superficie de cauce privado del Arroyo Rojas que afecta a los terrenos objeto de ocupación, por el Servicio de Valoraciones de este Departamento con fecha 17 de julio de 2025 se informaba lo siguiente.

"En función de lo expuesto en el apartado anterior consideramos que no debería establecerse un porcentaje de demérito del valor del suelo rural en atención a su naturaleza de cauce privado. Por tanto, el porcentaje de demérito que implicaría la superposición del cauce privado de Arroyo Rojas y la servidumbre de línea eléctrica aérea, se correspondería con la limitación de las facultades dominicales debida a la servidumbre de la línea eléctrica aérea."

5.2 Del valor del suelo rural en lo que afecta a la finca objeto de ocupación.

La determinación del valor correspondiente a las limitaciones de las facultades dominicales, derivadas de las servidumbres que afectan a los terrenos objeto de ocupación se determina conforme a lo señalado por el Servicio de Valoraciones de este Departamento, en un porcentaje del valor del suelo rural afectado por la servidumbre.

El valor del suelo rural de la finca objeto de ocupación, afectada por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" del PGOU 2011 y por Suelo No Urbanizable de Especial Protección, resulta del informe emitido por el Servicio de Valoraciones de este Departamento con fecha 17 de julio de 2025, conforme al cual se concluye que el valor unitario del suelo rural de los terrenos objeto del acta de ocupación 45/2022 (incluyendo los que forman parte del cauce privado Arroyo Rojas), afectados por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 y por Suelo No Urbanizable de Especial Protección, asciende a la cantidad total de 8'18 €/m².

8/16


5.3 De las Servidumbres de paso de energía eléctrica.

5.3.1 De las superficies afectadas por Servidumbres de paso de energía eléctrica.

Según superposición de la delimitación del Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" sobre la cartografía municipal, la superficie objeto de ocupación se ve atravesada en dirección Norte-Sur por una línea de paso de energía eléctrica, habiéndose emitido los siguientes informes en relación con la afección por Servidumbre

Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de fecha 24 de abril de 2018 en el que, en relación a la afección por servidumbre de las líneas aéreas existentes en la delimitación del Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 y de los Sistemas Generales SG-CA.1 y SG-CA.5, se concluye lo siguiente.

"De acuerdo a las tensiones más elevadas de la red en las líneas aéreas existentes en los Sistemas Generales señalados, se informa que la normativa vigente en líneas eléctricas aéreas establece que no se deben construir edificios e instalaciones industriales en la zona de servidumbre del vuelo (franja de terreno definida por el proyección sobre el suelo de los conductores extremos de la línea) incrementada en 5 metros a ambos lados."

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQNlwKQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03	
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQNlwKQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Informe del Negociado de Cartografía y Topografía del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de fecha 7 de septiembre de 2022, al cual se acompaña plano de la misma fecha, donde se grafían tanto las líneas eléctricas existentes como las superficies de servidumbre que se ven afectadas por las superficie objeto de ocupación.

En el Plano denominado "Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración". Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154", constan las siguientes superficies:

Servidumbre línea eléctrica		
Porción	Calificación PGOU	Superficie
6	Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.9	384'90 m ²
TOTAL SGIT-CA.9		384'90 m ²
15	Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.10	2.307'11 m ²
18		62'53 m ²
TOTAL SGIT-CA.10		2.369'64 m ²
19	Franja Lindera al SGIT-CA.10	296'95 m ²
21		2'18 m ²
23		5'89 m ²
24		5'91 m ²
28(*)		690'67 m ²
29		689'20 m ²
TOTAL Franja Lindera al SGIT-CA.10		1.690'80 m ²
(*) Superficie superposición servidumbre línea eléctrica y cauce privado		
TOTAL SUPERFICIE SERVIDUMBRE LINEA ELECTRICA: 4.445'34 m²		

9/16

5.3.2 De la Valoración del demérito del valor del suelo rural afectado por paso de energía eléctrica.

Como ya se ha indicado, por el Servicio de Valoraciones de este Departamento con fecha 17 de julio de 2025 se ha emitido informe, en el que se concluye que el valor unitario del suelo rural de los terrenos objeto del acta de ocupación 45/2022, afectados por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10, asciende a la cantidad total de 8'18 €/m².

El Informe de Servicio de Valoraciones de este Departamento de fecha 17 de julio de 2025 señala además que el porcentaje de demérito que implicaría la superposición del cauce privado de Arroyo Rojas y la servidumbre de línea eléctrica aérea, corresponde al porcentaje de demérito aplicable por la limitación de las facultades dominicales debida a la servidumbre de la línea eléctrica aérea, debiéndose estar, en cuanto al porcentaje de demérito correspondiente a la servidumbre de línea eléctrica aérea, al informe de fecha 15 de octubre de 2018 en el que, entre otras cuestiones, se señalaba lo siguiente.

"Así mismo esta Sección estima un porcentaje de demérito del 50% del valor del suelo rural por las limitaciones de las facultades dominicales debido a la servidumbre de líneas eléctricas aéreas que afectan a los terrenos objeto de ocupación.

Se hace la observación que los porcentajes de demérito fijados en el presente informe, son proporciones a emplear como norma general, salvo que la propiedad acredite fehacientemente otro porcentaje de demérito de la servidumbre sita en su propiedad, siempre y cuando haya alcanzado el carácter de firme respecto a los respectivos procedimientos administrativos de constitución de servidumbres."

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Observaciones		Página	9/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Procede determinar el valor de la limitación de las facultades dominicales de las servidumbres de líneas eléctricas que afectan a los terrenos objeto de ocupación que, conforme a lo señalado por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas, se estima en un porcentaje del 50% del valor del suelo rural afectado por la servidumbre de líneas eléctricas aéreas y, a estos efectos, el valor unitario del suelo rural de los terrenos objeto de ocupación asciende a 8'18 €/m² suelo, resultando los siguientes valores:

Sistema General y franja lindera SNUEP	Superficie servidumbre línea eléctrica	Valor suelo rural	Valor demérito
SGIT-CA.9/SGIT-CA.10	4.445'34 m ² s	8'18 €/m ² s	18.181'44 €
Valor demerito = 50% x Superficie S.L.E. x Valor suelo Rural			

5.4. De la Servidumbre del Oleoducto de Málaga a Puertollano.

5.4.1 De las superficies afectadas por Servidumbres de paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano.

Según superposición de la delimitación del Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" sobre la cartografía municipal, la superficie objeto de ocupación se ve atravesada en dirección Este-Oeste por el paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano, habiéndose emitido Informe por el Negociado de Cartografía y Topografía del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de fecha 7 de septiembre de 2022, al cual se acompaña plano de la misma fecha, donde se grafían tanto la superficie de afección por la traza del oleoducto como la superficie de servidumbre de la zona contigua al oleoducto que se ven afectadas por la superficie objeto de ocupación.

En el Plano denominado "Acta de Ocupación Directa de parte del SGIT-CA.9 /SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración". Delimitación de la superficie objeto de ocupación de la Finca Registral nº 24.154", constan las siguientes superficies:

10/16

Porción	Servidumbre traza oleoducto 5m.	Zona contigua 10m. a cada lado
Superficie Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.9		
2		21'03 m ²
3	14'10 m ²	
4		21'06 m ²
Superficie Sistema General de Interés Territorial SGIT-CA.10		
10		837'33 m ²
11	594'64 m ²	
12		921'89 m ²
TOTAL	608'74 m²	1.801'31 m²

5.4.2 De la Valoración del demérito del valor del suelo rural afectado por paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano.

Como ya se ha indicado, por el Servicio de Valoraciones de este Departamento con fecha 17 de julio de 2025 se ha emitido informe, en el que se concluye que el valor unitario del suelo rural de los terrenos objeto del acta de ocupación 45/2022, afectados por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10, asciende a la cantidad total de 8'18 €/m².

En cuanto a la determinación del porcentaje de demérito de terrenos afectados por la servidumbre de paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano que afectan a los terrenos objeto de

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D	Página	10/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ocupación, nos remitimos al Informe de la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de fecha 15 de octubre de 2018 en el que, entre otros, se señala:

“Por tanto, en función de todo lo expuesto, esta Sección de Valoraciones estima que las limitaciones de las facultades dominicales debido a las servidumbres de los Oleoductos Málaga-Puertollano y Málaga-El Arahál y a las servidumbres del gasoducto Málaga-Puente Genil implican unos porcentajes de demérito del 90% del valor del suelo rural para la franja de terreno por donde discurre la conducción y sus elementos accesorios y del 25% del valor del suelo rural para la zona contigua a la anterior, por ambos laterales.

Se hace la observación que los porcentajes de demérito fijados en el presente informe, son proporciones a emplear como norma general, salvo que la propiedad acredite fehacientemente otro porcentaje de demérito de la servidumbre sita en su propiedad, siempre y cuando haya alcanzado el carácter de firme respecto a los respectivos procedimientos administrativos de constitución de servidumbres.”

Consecuentemente con lo anterior, procede determinar el valor de la limitación de las facultades dominicales de la servidumbre de paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano que afectan a los terrenos objeto de ocupación que, conforme a lo señalado por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas, se estima en un porcentaje de demérito del 90% del valor del suelo rural para la franja de terreno por donde discurre la conducción y sus elementos accesorios y del 25% del valor del suelo rural para la zona contigua a la anterior y, a estos efectos, el valor unitario del suelo rural de los terrenos objeto de ocupación asciende a 8'18 €/m² suelo, resultando los siguientes valores:

Sistema General	Sup. servidumbre conducción	Valor suelo rural	Valor demérito
SGIT-CA.9/SGIT-CA.10	608'74 m ² s	8'18 €/m ² s	4.481'54 €
	Valor demerito = 90% x Superficie conducción x Valor suelo Rural		
	Sup. servidumbre zona contigua	Valor suelo rural	Valor demérito
	1.801'31 m ² s	8'18 €/m ² s	3.683.68 €
	Valor demerito = 25% x Superficie zona contigua x Valor suelo Rural		
Total valor demérito oleoducto			8.165'22 €

11/16

5.5. De las unidades de aprovechamiento equivalentes al demérito total

Determinado el valor del demérito por la Servidumbre de paso de energía eléctrica y por la Servidumbre de paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano, que asciende a un total de 26.346'68 € (18.181'44 € + 8.165'22 €), por el Servicio de Valoraciones de este Departamento con fecha 17 de julio de 2025 se ha emitido informe, en el que se estima el valor de la Unidad de Aprovechamiento sin Urbanizar para el Sector SUS-PT.2 “Santa Catalina” en la cantidad de 150'56 €/uu.aa.

A los efectos de determinar el equivalente en unidades de aprovechamiento al valor del demérito por la Servidumbre de paso de energía eléctrica y por la servidumbre de paso del Oleoducto de Málaga a Puertollano (26.346'68 €), resulta lo siguiente.

Sector	Valor demérito	Valor por unidad de aprovechamiento	Unidades de aprovechamiento
SUS-PT.2 “Santa Catalina”	26.346'68 €	150'56 €/uu.aa.	174'99 uu.aa.

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	16/04/2026 13:23:03
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado		16/04/2026 12:41:27
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido				
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Sexto.- Sobre el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los Sistemas Generales y a la franja lindera al SGIT-CA.10 correspondiente a la Superficie de cauce privado del Arroyo Rojas y superficie lindera a dicho cauce privado.

Conforme al vigente PGOU, el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración", se encuentra adscrito, para su obtención, al Área de Reparto Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo (AR-SUS-P) con un aprovechamiento medio de 0'3030 m²t/m²s del uso característico productivo.

La superficie objeto de ocupación afectada por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración", y la superficie objeto de ocupación afectada por la franja lindera al SGIT-CA.10, que se consideran adscritas para su obtención al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, queda establecida en 55.186'20 m².

Procede por tanto, determinar los aprovechamientos correspondientes a la superficie señalada objeto de ocupación, resultando lo siguiente:

En compensación por la ocupación de una superficie de 55.186'20 m² suelo de la Finca Registral nº 24.154 le corresponde el aprovechamiento subjetivo que resulta de la siguiente expresión:

$$A_{\text{subjetivo inicial}} = 55.186'20 \text{ m}^2 \times 0'3030 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 0'90 = 15.049'28 \text{ uu.aa.}$$

De la superficie objeto de Ocupación 4.445'34 m² se encuentra afectados por servidumbre de línea eléctrica, 608'74 m² se encuentran afectados por el trazado del Oleoducto de Málaga a Puertollano y 1.801'31 m² se encuentra afectados por la servidumbre de la zona contigua al trazado del Oleoducto de Málaga a Puertollano

12/16

De dichos aprovechamientos se habrá que deducir los aprovechamientos que resultan de los cálculos efectuados en el apartado "5.5 Unidades de aprovechamiento equivalentes al demérito total" precedente, resultando lo siguiente.


- Aprovechamientos equivalentes al demérito del 50% del valor del suelo rural de la superficie de 4.445'34 m² afectada por servidumbre de línea eléctrica.
- Aprovechamientos equivalentes al demérito del 90% del valor del suelo rural de la superficie de 608'74 m² afectada por el trazado del Oleoducto Málaga a Puertollano .
- Aprovechamientos equivalentes al demérito del 25% del valor del suelo rural de la superficie de 1.801'31 m² afectada por servidumbre del trazado del Oleoducto Málaga a Puertollano.

Resultando el Aprovechamiento subjetivo a materializar en el sector SUS-PT.2 "Santa Catalina" que a continuación se señala:

$$A_{\text{subjetivo}} = 15.049'28 \text{ uu.aa.} - 174'99 \text{ uu.aa.} = \mathbf{14.874'29 \text{ uu.aa.}}$$

Séptimo.- Sobre el aprovechamiento correspondiente a los propietarios.

Conforme al escrito formulado por Antonio Fayos España, doña Carmen Oliver Pereta, don Antonio Fayos Oliver, don Rafael Fayos Oliver, don Jordi Fayos Oliver y doña Carmen María Fayos Oliver, se solicita la compensación de los aprovechamientos que le correspondan por la ocupación de la superficie afectada por el Sistema General SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 y la franja

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQN1wKQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03	
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27	
Observaciones		Página	12/16	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQN1wKQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

lindera al SGIT-CA.10, en el Sector SUS-PT.2 "Santa Catalina".

En compensación por la ocupación de una superficie de 55.186'20 m² suelo de la Finca Registral nº 24.154, afecta al SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" y de la franja lindera al SGIT-CA.10, a la propiedad le corresponden 14.874'29 uuaa del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo del PGOU vigente, ya deducida la cesión del 10% AM, a materializar en el sector SUS-PT.2 "Santa Catalina".

Se significa expresamente que, con la adjudicación que se efectúa se le reconoce a la propiedad el derecho a integrarse en el en el Sector SUS-PT.2 "Santa Catalina", en igualdad de derechos y obligaciones que el resto de los propietarios, haciéndose constar que al determinar los aprovechamientos la cesión del 10% A.M. ha sido efectuada, adjudicándosele los aprovechamientos sin urbanizar, por lo que participarán en la Junta de Compensación en los gastos de urbanización que resulten del Proyecto de Reparcelación que se tramite, en proporción a sus derechos.

Octavo.-Fincas Especiales de Aprovechamiento.

En compensación por la ocupación de una superficie de 55.186'20 m² de suelo de la Finca Registral nº 24.154, le correspondería a Antonio Fayos España y a doña Carmen Oliver Pereta 1/5 del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, a don Antonio Fayos Oliver 1/5 del pleno dominio con carácter privativo, a don Rafael Fayos Oliver 1/5 del pleno dominio con carácter privativo, a don Jordi Fayos Oliver 1/5 del pleno dominio con carácter privativo y a doña Carmen María Fayos Oliver 1/5 del pleno dominio con carácter privativo, de la siguiente finca especial de aprovechamiento.

Finca especial de aprovechamientos en el Sector SUS-PT.2 "Santa Catalina".

13/16


Descripción: Catorce mil ochocientas setenta y cuatro con veintinueve unidades de aprovechamiento (14.874'29 uu.aa.) del Área de Reparto Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo del PGOU vigente, con cargo y por cuenta de los excesos de aprovechamiento del Sector SUS-PT.2 "Santa Catalina", en correspondencia y al objeto de compensar la superficie de 55.186'20 m² de suelo de la Finca Registral nº 24.154.

Cargas: Conforme a las previsiones de los artículos 11.2 y 42.4 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el reglamento sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, la finca especial de aprovechamientos queda afecta a aquellas que resultan de la registral 24.154, en aplicación del principio de subrogación real."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 117 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa, a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

La ocupación directa requerirá el acuerdo con la persona propietaria afectada y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo, siendo preceptiva su notificación personal a los propietarios con un mes de antelación.

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03	
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

SEGUNDO.- En cuanto a las reglas a seguir, se encuentran reguladas en el artículo 252 del 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.

TERCERO.- El artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que 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 establece que el aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad mediante la apertura de un folio independiente, al que se trasladaran todos los asientos vigentes de la finca ocupada.

CUARTO.- Corresponde a la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, aprobar los expedientes de ejecución de planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.13 del Texto Refundido de los Estatutos de la entidad, aprobados el 3 de junio de 2013 y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2013.

PROPUESTA DE RESOLUCION

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la GMU, se propone al Gerente de Urbanismo, según delegación de establecida en el acuerdo de 11 de octubre de 2016, de aprobación del acta de ocupación, para que adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el procedimiento para la Ocupación Directa de parte de la finca registral nº 24.154 del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga (superficie de 55.186'20 m² suelo) afecta al SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" y de la franja lindera al SGIT-CA.10, correspondiendo a la propiedad 14.874'29 uuaa del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo del PGOU vigente, ya deducida la cesión del 10% AM, a materializar en el sector SUS-PT.2 "Santa Catalina".

14/16

SEGUNDO.- Publicar la relación de terrenos y propietarios afectados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el portal web del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga durante el plazo de un mes, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación en las que deban hacerse efectivos

TERCERO.- Levantar Acta de Ocupación en los términos y con el contenido establecido en el artículo 117 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 42 del RD 1093/97, de 4 julio por el que se aprueba 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.

CUARTO.- Significar expresamente a la propiedad que al incoarse este procedimiento a su solicitud, no procederá el abono de la indemnización a que se refiere el artículo 117.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía por el tiempo que medie entre el Acta de Ocupación y la aprobación de los instrumentos de redistribución de beneficios y cargas en la unidad de ejecución en la que deben hacer efectivo su derecho.

QUINTO.- Facultar expresamente al Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo,

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Observaciones		Página	14/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Obras e Infraestructuras para la firma del Acta de Ocupación correspondiente, y cuantas actuaciones fueren necesarias para la inscripción Registral de la finca ocupada en favor de esta Corporación y la inscripción de los aprovechamientos adjudicados a la propiedad afectada incluso la subsanación de errores o Actas complementarias que sean precisas o requiera el Sr. Registrador y el cumplimiento de los presentes acuerdos.

SEXTO.- La relación de propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos que les corresponden y unidades de ejecución en las que deben hacerse efectivos, son las siguientes:

- Propiedad objeto de Ocupación: parte finca registral nº 24.154 del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga.
- Titulares: Antonio Fayos España y otros.
- Superficie a ocupar de la finca: 55.186,20 m2.
- Aprovechamiento urbanístico que les corresponde: 14.874,29 uuaa del Área de Reparto suelo urbanizable sectorizado productivo del PGOU vigente, ya deducida la cesión del 10% AM.
- Unidad en la que hará efectivo su derecho por cuenta de los excesos de aprovechamiento, asumiéndose por los propietarios la obligación de pago de los costes de urbanización que se deriven del Proyecto de Reparcelación que se tramite: Sector SUS-PT.62 "Santa Catalina".

No obstante, el Consejo acordará lo que estime procedente."

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 9 de abril de 2026, que el expediente se encuentra concluso en todos sus trámites para su presentación ante el Consejo Rector de la GMU, se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el procedimiento para la Ocupación Directa de parte de la finca registral nº 24.154 del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga (superficie de 55.186'20 m² suelo) afecta al SGIT-CA.9/SGIT-CA.10 "Equipamiento Central de la Aglomeración" y de la franja lindera al SGIT-CA.10, correspondiendo a la propiedad 14.874'29 uuaa del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo del PGOU vigente, ya deducida la cesión del 10% AM, a materializar en el sector SUS-PT.2 "Santa Catalina".


15/16

SEGUNDO.- Publicar la relación de terrenos y propietarios afectados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el portal web del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga durante el plazo de un mes, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación en las que deban hacerse efectivos

TERCERO.- Levantar Acta de Ocupación en los términos y con el contenido establecido en el artículo 117 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 42 del RD 1093/97, de 4 julio por el que se aprueba 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.

CUARTO.- Significar expresamente a la propiedad que al incoarse este procedimiento a su solicitud, no procederá el abono de la indemnización a que se refiere el artículo 117.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía por el tiempo que medie entre el Acta de Ocupación y la aprobación de los instrumentos de redistribución de beneficios y cargas en la unidad de ejecución en la que deben hacer efectivo su derecho.

QUINTO.- Facultar expresamente al Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo,

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQN1wKQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03	
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQN1wKQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Obras e Infraestructuras para la firma del Acta de Ocupación correspondiente, y cuantas actuaciones fueren necesarias para la inscripción Registral de la finca ocupada en favor de esta Corporación y la inscripción de los aprovechamientos adjudicados a la propiedad afectada incluso la subsanación de errores o Actas complementarias que sean precisas o requiera el Sr. Registrador y el cumplimiento de los presentes acuerdos.

SEXTO.- La relación de propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos que les corresponden y unidades de ejecución en las que deben hacerse efectivos, son las siguientes:

- Propiedad objeto de Ocupación: parte finca registral nº 24.154 del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga.
- Titulares: Antonio Fayos España y otros.
- Superficie a ocupar de la finca: 55.186,20 m2.
- Aprovechamiento urbanístico que les corresponde: 14.874,29 uuaa del Área de Reparto suelo urbanizable sectorizado productivo del PGOU vigente, ya deducida la cesión del 10% AM.
- Unidad en la que hará efectivo su derecho por cuenta de los excesos de aprovechamiento, asumiéndose por los propietarios la obligación de pago de los costes de urbanización que se deriven del Proyecto de Reparcelación que se tramite: Sector SUS-PT.62 "Santa Catalina".

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta General de esta sesión.

Sometida a votación la propuesta del Gerente de la GMU el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con **la abstención (4)** de los representantes del Grupo Municipal Con Málaga (1), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Socialista (2), y con el voto **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (4), acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

16/16

Doy fe:
**EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR DEL ÓRGANO
DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**
Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	s13+E1/tbYSEAHwGQnlwKQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:03
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:27
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/s13%2BE1%2FtbYSEAHwGQnlwKQ%3D%3D	Página	16/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

