



EXPT.E. GD 14.049/2019.

DON MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA RINCONADA.

CERTIFICA: Que con fecha 10 de enero de 2020, la Junta de Gobierno Local adoptó, entre otros, acuerdo del siguiente tenor literal:

“QUINTO. - APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO UNO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUO /API 1.02 “LAS VENTILLAS”.-

Por el Sr. Concejal Delegado de Ordenación del Territorio y Nuevos Desarrollo Urbanos y Empresariales, don Francisco Manuel Díez Pineda, se formula propuesta de aprobación definitiva de la **MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUO API 1.02 “LAS VENTILLAS”** en La Rinconada, redactado por el arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado nº 3.190 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, y el Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de La Rinconada, Servicios Inmobiliarios Inmova S.L., propietario del 97,687% y D. Francisco Pérez Donaire propietario del otro 2,313%, para la correspondiente tramitación de los documentos de gestión urbanística, una vez que sometido el expediente a trámite de información pública no se han presentado alegaciones.

El Convenio urbanístico de gestión que se formaliza con la empresa mercantil “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L., el Ayuntamiento de La Rinconada y don Francisco Pérez Donaire. El ámbito de actuación es la superficie que ocupa los terrenos del Plan Parcial “Las Ventillas SUO/API-SUP 1.02. El objeto del convenio consiste en que los dos propietarios, don Francisco Pérez Donaire y la mercantil “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L.”, están dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución y en este supuesto la aplicación del sistema de compensación mediante Convenio Urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único, siendo tramitado dicho sistema a través de la parcelación voluntaria. La vigencia del Convenio sería hasta la recepción de las obras de urbanización.

Visto que con fecha 16 de abril de 2007, tiene lugar por parte del Ayuntamiento, la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación SUP 1.02 “las Ventillas” original, según documento visado con número de expediente 11/001189-T001 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, según los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística del año 2000.

Visto que con fecha 17 de julio de 2007 tiene lugar por parte del Ayuntamiento la Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la Rinconada, recogándose en él, este sector como un área de planeamiento incorporado con la denominación SUO-API-SUP 1.02 “Las Ventillas”.

Visto que con fecha 14 de enero de 2011 tiene lugar por parte del Ayuntamiento, la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector SUP 1.02 “las Ventillas” original, según documento visado con número de expediente 11/000846-T001 del Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Visto que con fecha 31 de julio de 2019 tiene lugar por parte del Ayuntamiento, la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización del sector SUP 1.02 “las Ventillas”, según documento visado con número de expediente 18/002283-T003 del Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Visto que con fecha 20 de diciembre de 2019 tiene lugar por parte del Ayuntamiento, la Aprobación definitiva de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Ordenación SUP 1.02 “las Ventillas” (ver anejo 4) cuyo objeto es:

- Realizar pequeños ajustes en la superficie de algunas manzanas.
- Trasvasar parte de la edificabilidad de las RUP y las RUE a la manzana RP.
- Modificar levemente las ordenanzas de las manzanas RP y RUP.

Visto el escrito presentado con registro de entrada nº 16829, de 22 de octubre 2019, por la entidad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, SL., con CIF: B91392589, titular del 97,687% del

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B86E5457CFAD1
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:
13/01/2020
14/01/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Javier Fernández de los Ríos

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpetta.larinconada.es/GDCarpettaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC24847DECD1326F64D9C





suelo del sector a la que adjunta Modificado 1 del Proyecto de Reparcelación del SUO API 1.02 "Las Ventillas" en La Rinconada, sin visado colegial, redactado por el arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado nº 3190 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, para la correspondiente tramitación del documento.

Visto que el *Modificado 1 del Proyecto de Reparcelación* que se presenta pretende recoger los cambios introducidos por la *Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación*, aprobada inicialmente en Junta de Gobierno Local el 17 de septiembre de 2019 y pendiente de su aprobación provisional y definitiva; y que se resume en los siguientes aspectos:

- Pequeños ajustes en las superficies de suelo de las manzanas RP, RUE-1, RUE-2, RUE-5, RUP-1, RUP-2, RUP-3, IMC y el SLV, para ajustar los viarios a los actuales requerimientos de las compañías suministradoras y las Normas de Urbanización de la Revisión del PGOU de la Rinconada aprobada en 2017
- Trasvasar parte de la edificabilidad de las cinco manzanas de unifamiliar pareada (RUP) y de las cinco manzanas de unifamiliar entre medianeras (RUE) a la manzana de residencial plurifamiliar (RP) con el fin de construir casas más pequeñas (pasando de 140 m²c a 132 m²c en las viviendas pareadas y de 140 m²c a 122 m²c en las adosadas) y aumentar la edificabilidad de las 70 viviendas plurifamiliares de 70,80 m²c a 95,57 m²c cada piso.
- Definir las fincas de resultado por parcelas y no por manzanas completas como aparecía en el Proyecto de Reparcelación original.

Visto que el Modificado 1 del Proyecto de Reparcelación del SUO API 1.02 Las Ventillas incluye los documentos siguientes:

- MEMORIA
- ANEJOS
- PLANOS

La Memoria explicativa de las circunstancias o acuerdos que exigen la modificación de la reparcelación, así como los cambios puntuales que se alteran con respecto al proyecto de reparcelación aprobado.

Relación de propietarios y/o interesados, así como de fincas aportadas.

Fichas de las parcelas resultantes indicando en cada una de ellas los cambios producidos por la *Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada* y con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho. Entre ellas la 127 donde se ubica el 10 % de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

Cuenta de liquidación provisional.

Planos:

01. Situación
02. Topográfico, fincas aportadas y propietarios
03. Ordenación Urbanística del Plan Parcial
04. Parcelas de resultado y adjudicatarios
05. Correspondencia física entre fincas aportadas y parcelas de resultado.

Visto el Informe del Sr. Arquitecto Municipal, por el que se informa favorable para la aprobación inicial del *Modificado nº 1 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUO/API 1.02 Las Ventillas de La Rinconada*. Este modificado no se podrá aprobar definitivamente hasta que la *Modificación del Plan Parcial* esté aprobada definitivamente.

Visto que el expediente del *Modificado nº 1 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUO/API 1.02 Las Ventillas de La Rinconada*, ha sido sometido a información pública, mediante anuncio en el BOP N.º 269 de fecha 20 de noviembre de 2019, y en los tablones de edictos del Ayuntamiento, así como en el Portal de la





Transparencia, sin que se hayan presentado alegaciones y/o reclamaciones al expediente. Igualmente se ha notificado el citado acuerdo a los propietarios de los suelos.

Visto lo dispuesto en los artículos 4.2, 5.d, 7, 8, 9, 13.2.c, 25 (apartados 1 y 4), y Título V, artículos 34 a 41 del RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Visto que el Proyecto formulado contiene las determinaciones establecidas, con carácter supletorio, por el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, complementadas con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en lo que respecta al título inscribible posteriormente en el Registro de la Propiedad.

Visto que no consta en el Proyecto de Reparcelación que existan determinados casos de subrogación real, ni de derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, por lo que no es necesario declarar dicha incompatibilidad ni fijarse la indemnización correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 123.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Visto que el Convenio Urbanístico recoge todas las fincas incluidas dentro del Plan Parcial los acuerdos entre los propietarios, el régimen económico, asumiendo Servicios Inmobiliarios Inmova 2004 S.L. todos los gastos de urbanización y quedando exentos del deber de contribuir a dichos gastos el Ayuntamiento de La Rinconada y D. Francisco Pérez Donaire, quien conservará su propiedad en el estado en que se encuentra y sin que tenga tampoco que reclamar nada a la promotora "Servicios Inmobiliarios Inmova 2004 S.L.

Visto lo dispuesto en el artículo 95 *Convenios urbanísticos de gestión que establece que:*

1. *La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.*

2. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y de acuerdo con las siguientes reglas:

- 1.ª El destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico será el señalado en el artículo 30.2 de esta Ley sobre convenios urbanísticos de planeamiento.
- 2.ª Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 100.2 de esta Ley, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

3. *El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo.*

Visto lo dispuesto en los artículos 21.1.j, 70.ter y 127.1.d de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de Las Bases de Régimen Local. De conformidad con el citado art 21.1.j) le corresponde al Alcalde la





competencia para las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general, no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los **instrumentos de gestión urbanística** y de los proyectos de urbanización. En este caso, como quiera que dicha competencia está delegada, en virtud de lo previsto en el art. 23.4 del Ley 7/1985, por Decreto de Alcaldía, en la Junta de Gobierno Local, por Decreto de fecha 17 de junio de 2019, le corresponde la aprobación del modificado del Proyecto de Reparcelación, a este último órgano.

Visto lo dispuesto en los artículos 6 a 12 del RD 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.

Visto lo dispuesto en los artículos 172 a 174, y artículo 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 3288/1978 de 25 de agosto, de aplicación supletoria.

Visto lo dispuesto en los artículos 100, a 104 y 136 y 137 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Visto todo lo cual, se aprueba por unanimidad de los miembros asistentes que compone la Junta de Gobierno Local en uso de las competencias conferidas a la Junta de Gobierno Local, por Resolución de Alcaldía de 17 de junio de 2019, el siguiente acuerdo:

PRIMERO. - Aprobar de forma definitiva el “Modificado 1 del Proyecto de Reparcelación del SUO API SUP 1.02 Las Ventillas” en La Rinconada, sin visado colegial, redactado por el arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado nº 3190 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, y el Convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de La Rinconada, “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L.” y D. Francisco Pérez Donaire, propietario del otro 2.313%, para la correspondiente tramitación de los documentos.

En el Convenio urbanístico de gestión que se formaliza con la empresa mercantil “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L”, el Ayuntamiento de La Rinconada y don Francisco Pérez Donaire, el ámbito de actuación es la superficie que ocupan los terrenos del Plan Parcial “Las Ventillas” SUO/API-SUP 1.02. El objeto del Convenio consiste en que los dos propietarios, don Francisco Pérez Donaire y la mercantil Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L., están dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución y en este supuesto, la aplicación del sistema de compensación mediante Convenio Urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único, siendo tramitado dicho sistema a través de la parcelación voluntaria. La vigencia del Convenio sería hasta la recepción de las obras de urbanización.

SEGUNDO. - Determinar que la formalización del “Modificado nº 1 Proyecto de Reparcelación aprobado se efectúe mediante documento administrativo en la forma establecida en el artículo 174.3 en relación con el artículo 113.1, ambos del Reglamento de Gestión Urbanística, o bien mediante escritura pública si así lo prefieren los afectados por la actuación y por cuenta de los mismos. En cualquier caso, el documento en que se formalice el proyecto, será inscrito en el Registro de la Propiedad de La Rinconada en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio.

TERCERO. - Publíquese en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edicto del Ayuntamiento el presente acuerdo.

CUARTO. - Dar cuenta de este acuerdo a los propietarios incluidos en el sector y a la Unidad de Rentas para su debido conocimiento y efectos oportunos.

Y para que conste y surta sus efectos, expido la presente certificación, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, en La Rinconada, en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen.

VºBº.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Fco Javier Fernández de los Ríos Torres.

EL SECRETARIO.

Fdo: Moisés Roncero Vilarrubí.

Código seguro de verificación de su autenticidad al margen,
junto a la huella, firma y fecha digital).

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC

FECHA DE FIRMA:
13/01/2020
14/01/2020

PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Javier Fernández de los Ríos

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC24847DECD1326F64D9C

