

NTRA. REF^a. EXPTE. GD 21.634/2023.
MRV/gmmc.

INFORME JURIDICO PROPUESTA DE RESOLUCIÓN
A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SC/R-1
“RINCONADA SUR PIONEER” DEL PGOU DE LA RINCONADA (SEVILLA) Y LA APROBACIÓN
DEL CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN FIRMADO POR LOS PROPIETARIOS DEL
SECTOR Y ESTE AYUNTAMIENTO.

En relación con la admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación de Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, que ha sido redactado por el Arquitecto D. Alberto Ballesteros Rodríguez, promovido por la Sociedad Mercantil, “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA SL”, con CIF B10695955, como propietaria mayoritaria, presentado en el Registro General de Entrada, en Sede Electrónica de este Ayuntamiento, con el número 30.464/2023, el día 5 de diciembre de 2023, así como la aprobación del Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo urbanístico del sector, firmado por los propietarios del mismo, ya que a esta entidad pertenece el 97,352 por ciento de los terrenos del sector y a “GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L.” el 2,648 por ciento, para actuar como propietario único y asume la obligación del desarrollo urbanístico del sector, de conformidad con lo dispuesto en los art. 102 y 107 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y 212 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General de la LISTA, no es precisa la constitución de una Junta de Compensación de conformidad con lo establecido en el Artículo 103.7.a) de la mencionada LISTA, y con arreglo a los arts. 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite el siguiente INFORME, en el que se constan los siguientes

ANTECEDENTES

Primero.- El planeamiento vigente en este momento en La Rinconada es el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la Rinconada, redactado por el Arquitecto D. Carlos López Cantos, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla núm. 247, de 24 de octubre de 2019, Suplemento núm. 14, en todo lo que no esté afectado por la Resolución de la Comisión Territorial de la Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 2 de marzo de 2017, en relación con la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada, que ha sido declara nula por la Sentencia de 7 de junio de 2021 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el P.O. 375/2017.

Con el mismo contenido del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, el día 17 de septiembre de 2007, publicado en el BOP 274, de 26 de noviembre de 2007, y sus modificaciones posteriores, hasta la Modificación número 21.

La Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 “Rinconada Sur Pioneer”, está contenida en el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente en 2007, como Anexo de Ordenación Pormenorizada Completa del Sector SC/R-1 “Rinconada Sur Pioneer”.

Recientemente, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de marzo de 2024, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 68, de 9 de abril de 2024, entrando en vigor al siguiente día de esta publicación, la MODIFICACIÓN Nº 1 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA de este Sector, promovida a iniciativa particular por la mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L., anterior propietaria de las parcelas sobre la que actúa la modificación.

Segundo. - Los terrenos se ubican en el sector a reparcelar, que se encuentra al Sur del núcleo de La Rinconada y lindando por su borde Este con la Carretera A-8002 Sevilla-Rinconada.

El sector tiene forma alargada y está definido por los siguientes límites:

- Al Norte, suelos de la urbanización residencial Huerta de Amores y suelo urbanizable sectorizado “Rinconada Oeste”.
- Al Sur, suelo rústico.
- Al Este, carretera A-8002 Sevilla-Rinconada.
- Al Oeste, suelo rústico.

La Ordenación Pormenorizada de este Sector estaba incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, que clasifica estos suelos como Urbano Consolidado.

Tercero. - Que por el Sr. Arquitecto Municipal, don Pedro Redondo Cáceres, con fecha 12 de abril de 2024, se emite informe favorable sobre la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 “RINCONADA SUR PIONEER” del P.G.O.U. de La Rinconada, en el que hace constar y se concluye:

“Tercero. - Analizado el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 “Rinconada Sur Pioneer”, se puede observar que incluye los documentos siguientes, que se consideran suficientes para su tramitación:

- La Memoria explicativa de las circunstancias o acuerdos que exigen la reparcelación.
- Relación de la fincas y bienes aportados, todas ellas de titularidad dominical de la entidad “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L.” en un 97,352 por ciento, y la entidad GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L., en un 2,648 por ciento. Fichas de las parcelas resultantes indicando en cada una de ellas los cambios producidos por la Ordenación Pormenorizada y con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos: 01. SITUACIÓN 02. PLANEAMIENTO VIGENTE 03. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 04. PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN 05. SUPERPOSICIÓN DE FINCAS.

Cuarto. – Que con fecha 7 de noviembre de 2023, se firmó Convenio Urbanístico entre las entidades “Desarrollos Inmobiliarios Rinconada, S.L.” y “García Breval Promociones, S.L.” y el Ayuntamiento de la Rinconada, para el desarrollo urbanístico de sector SC/R-1 Rinconada Sur Pioneer del PGOU de La Rinconada, en el que trayendo causa del acuerdo suscrito el día 16 de junio de 2021, entre las entidades “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L.”, como anterior propietaria y “García Breval Promociones, S.L.”, la entidad “Desarrollo Inmobiliarios Rinconada, S.L.”, se subroga en todas las obligaciones adquiridas por “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L.” frente a GARCÍA BREVAL PROMOCIONES SL quedando constancia de dicha subrogación por aceptación del convenio urbanístico (anejo 6) de propietario único suscrito por GARCÍA BREVAL PROMOCIONES SL .

“García Breval Promociones, S.L.” se comprometía a aportar la finca de su titularidad y de realizar las labores necesarios para que “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L.” pudiera adquirir las fincas incluidas en el sector de las que no era ya propietaria y poder desarrollar el sector, bloqueado desde hacía años, a cambio de recibir una parcela edificable, que reúna las condiciones de solar apto para edificar, situada en el lindero Noreste del sector, con un mínimo de 30 viviendas y una edificación de 43.406 m²t/m²s, para uso de vivienda plurifamiliar libre. A estos efectos en el proyecto de Reparcelación se le adjudica a García Breval Promociones, S.L., la parcela RPL-1, manifestando en dicho convenio su conformidad, declarando expresamente no tener nada más que reclamar. En este convenio todos los comparecientes conocen y aceptan, que la entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L. asume de forma exclusiva la responsabilidad por los costes frente al Ayuntamiento en los términos y condiciones que quedan establecidos en dicho convenio.

Dice al respecto el Proyecto de Reparcelación que ahora informamos: “*Con fecha 30 de octubre de 2012 se suscribe una adenda al Convenio de Planeamiento que tenían acordado entre el Ayuntamiento y la anterior titular de los terrenos incluidos en el sector de Pioneer, la mercantil Expo Rinconada SL. (se adjunta la adenda al Convenio como anejo 5).*”

En la estipulación primera de la adenda aparece la cantidad pendiente de pago para este sector que en la actualidad asciende a 553.328 € los cuales se deberán abonar al inicio de las obras de urbanización. GARCÍA BREVAL PROMOCIONES SL queda exenta de abonar cantidad alguna del anterior importe.”

Quinto. - En relación con los critérios de valoración de las parcelas resultantes, todos los terrenos aportados se consideran con igual valor unitario, no considerándose, por tanto, diferencias en el precio del metro cuadrado en función de su situación, fachada, calidad del terreno o edificación, salvo acuerdo expreso entre las partes.

A estos efectos, establece el art. 145 1.c) "Criterios de la reparcelación" del Reglamento de la LISTA, que:
"Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada".

Sexto. - En relación con la distribución de edificabilidades y aprovechamientos en la siguiente tabla se muestra las unidades de aprovechamiento:

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS										
ZONA	USO	ADJUDICATARIO	Viviendas nº	superficie suelo (m ²)	superf. total suelo según uso (m ²)	coeficiente edificabilidad	superficie edificable (m ²)	coeficiente homogeneiz.	aprovecham. (u.a.)	
	RPL-1	GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L.	30	2.111	22.723	163	3.434	1,00	35.649	
	RPL-2		79	6.526		139	9.042			
	RPL-3		185	14.086		165	21.173			
	RUL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L.	49	8.232	8.232	073	6.000	6.000	1,00	6.000
	RPP-1	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	96	3.633	4.954	281	10.200	0,66	10.225	
	RPP-2		51	1.321		400	5.292			
	SEL-1	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	---	1.602	10.823	---	---	---	---	
	SEL-2		---	6.440		---	---			
	SEL-3		---	2.781		---	---			
	DOT-1	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	---	5.188	13.693	---	---	---	---	
	DOT-2		---	4.247		---	---			
	DOT-3		---	2.258		---	---			
	DOT-4		---	2.000		---	---			
	VIARIOS		---	18.355	18.355	---	---	---	---	
TOTALES			490	78.780	78.780	---	---	57.141	---	51.874

CONCLUSIÓN

- En relación con la valoración de los aprovechamientos resultantes se entiende correcta la valoración que se incluye en el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 Rinconada Sur Pioneer.
- En relación con el aprovechamiento proveniente del 10 % de cesión, cumplen con la normativa aplicable.

- En relación con la documentación contenida en el presente Proyecto de Reparcelación de Sector SC/R-1 Rinconada Sur Pioneer, con anterioridad a la aprobación definitiva deberán incluirse los archivos gml de las coordenadas UTM (compatibles con base catastral y registral) de las parcelas resultantes para facilitar su inscripción registral y alta catastral.
- En relación con la cantidad mencionada en el apartado Cuarto de quinientos cincuenta y tres mil trescientos veintiocho euros, pendiente con este Ayuntamiento, de acuerdo con la adenda al convenio de 2012, ésta tiene el carácter de deuda pública y por tanto deberá quedar abonada antes de la finalización del presente ejercicio fiscal.

Por todo lo expuesto, se procede a informar favorablemente la aprobación inicial del Proyecto de Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 Rinconada Sur Pioneer DEL PGOU de La Rinconada.”

Cuarto. – Con fecha 16 de abril 2024, por el Teniente de Alcalde, Delegado de Ordenación del Territorio y Nuevos Desarrollos Urbanos y Empresariales, y por el Técnico de Administración General de la Secretaría Técnica de este Ayuntamiento, se firma Memoria Justificación e Informe Jurídico Propuesta de Resolución al “CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN ENTRE LAS ENTIDADES DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L. Y GARCÍA BREVAL, S.L. Y EL EXCEMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER DEL PGOU DE LA RINCONADA”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Primero. Legislación estatal:

- - 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: artículos 4.2, 5.d) y e), 7, 8, 9, 13.2.c), 18, 25 (apartados 1 y 4) y Título V 34 a 41.- 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: artículos 4.2, 5.d) y e), 7, 8, 9, 13.2.c), 18, 25 (apartados 1 y 4) y Título V 34 a 41..
- - Artículos 21.1.j), 70.ter1 y 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- - Artículos 6 a 20 del Real Decreto 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.

- - Con carácter supletorio:
 - Arts. 97 a 102 y 128 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
- **B) Legislación andaluza:**
 - Artículos 92, 93, 103 y concordantes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
 - Artículos 140 y siguientes y 210 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Segundo. El Proyecto de Reparcelación se ajusta a los criterios previstos en el artículo 92 de la LISTA y 145 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Tercero. Analizado el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 “Rinconada Sur Pioneer” del PGOU de la Rinconada, incluye los documentos siguientes:

1. MEMORIA
2. ANEJOS
3. PLANOS

La Memoria explicativa de las circunstancias o acuerdos que exigen la reparcelación.

Relación de las fincas y bienes aportados, de titularidad dominical de la entidad “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L.” en un 97,352 por ciento, y la entidad GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L., en un 2,648 por ciento. Fichas de las parcelas resultantes indicando en cada una de ellas los cambios producidos por la Ordenación Pormenorizada y con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

Fichas de las parcelas resultantes indicando en cada una de ellas los cambios producidos por la Ordenación Pormenorizada y con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

Cuenta de liquidación provisional.

Planos:

01. Situación y emplazamiento del ámbito objeto de reparcelación
02. Topográfico, fincas aportadas y propietarios
03. Ordenación Urbanística de la Ordenación Pormenorizada
04. Parcelas resultantes y adjudicatarios
05. Superposición y correspondencia entre fincas aportadas y parcelas resultantes

Con anterioridad a la aprobación definitiva deberán incluir los archivos digitales gml de las coordenadas UTM (compatibles con base catastral y registral) de las parcelas resultantes.

Cuarto: El Proyecto de Reparcelación contiene las determinaciones establecidas, con carácter supletorio, por el artículo 140 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, 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.

Quinto: Asimismo, procederá la inscripción del acto de ratificación o aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad (artículo 159.5 del Reglamento General de la LISTA).

Sexto: El acuerdo aprobatorio de la reparcelación, tendrá los efectos jurídicos reales y económicos establecidos en los artículos 161 y 162 del Reglamento General de la LISTA

Séptimo: De conformidad con el apartado 1 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

Octavo: En exigencia del artículo 25.1 del 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 el presente instrumento de gestión urbanística de distribución de beneficios y cargas deberá publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes, por lo que en aplicación del artículo 156 del Reglamento General de la LISTA, se abrirá un plazo de VEINTE DIAS para información pública y audiencias de los interesados con citación personal, y se publicará anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en la página web y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Igualmente se publicará el acuerdo y el documento en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

Noveno: En lo que respecta a la competencia tanto para la admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación formulado por DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L., como para la aprobación de la Propuesta del CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN arriba citado, esta atribución viene residenciada en el titular de la Alcaldía, al ser ambos actos de gestión urbanística, es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación que de la misma se hace mediante Decreto de la Alcaldía núm. 2.383/2023, de 22 de junio de 2023, y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen

Local, le corresponde a la Alcaldía, la cual se avocada por motivos de celeridad y eficacia administrativa.

Es por lo que se hace la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

PRIMERO: Admitir a trámite el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, que ha sido redactado por el Arquitecto D. Alberto Ballesteros Rodríguez, promovido por la Sociedad Mercantil, “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA SL”, con CIF B10695955, como propietaria mayoritaria y a la que le corresponde el 97,352 por ciento de la propiedad de los terrenos del sector, correspondiendo el restante a 2,648 por ciento a la entidad “GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L.”, por el que se regula la ejecución de las obras de urbanización y se asumen una serie de compromisos frente al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en los art. 102 y 107 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y 212 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General (de la LISTA), no es precisa la constitución de una Junta de Compensación de conformidad con lo establecido en el Artículo 103.7.a) de la mencionada LISTA, no cabe la constitución de una Junta de Compensación.

SEGUNDO. - Aprobar la propuesta del “CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN ENTRE LAS ENTIDADES DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L. Y GARCÍA BREVAL, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER DEL PGOU DE LA RINCONADA”, así como la Memoria Justificativa que obra en el expediente.

TERCERO. - Someter el expediente, tanto el Proyecto de Reparcelación admitido a trámite, como el CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN descrito, a trámite de información pública, por plazo de VEINTE DIAS, desde la publicación del anuncio en el Boletín Provincial de Sevilla, a efectos de que se formulen cuantas observaciones y alegaciones se estimen convenientes. Igualmente se publicará el citado anuncio en el tablón de edictos, en la página web y en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de La Rinconada.

Simultáneamente, notificar la resolución a las partes interesadas, con advertencia de que disponen del plazo veinte días para presentar alegaciones.

CUARTO. - El convenio, en el caso de no producirse alegaciones contra el mismo, se entenderá aprobado definitivamente. En este caso, se depositará el acuerdo de aprobación, los textos firmados y la Memoria Justificativa en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

QUINTO. - En relación con la cantidad mencionada en el de quinientos cincuenta y tres mil trescientos veintiocho euros, pendiente con este Ayuntamiento, de acuerdo con la adenda al convenio de 2012, éste deberá abonarse con motivo del inicio de las obras de urbanización, y en todo caso, al tener ésta el carácter de deuda pública y deberá quedar abonada antes de la finalización del presente ejercicio fiscal.

SEXTO. – Finalizados los trámites de información pública y notificación a los interesados, se procederá por los servicios técnico y jurídico de este Ayuntamiento a la emisión de informe sobre el contenido del Proyecto de Reparcelación y las alegaciones presentadas, en su caso, durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

SÉPTIMO. – Concluidos los trámites anteriores, se procederá a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

OCTAVO. - Con anterioridad a la aprobación definitiva deberán incluir en el documento del Proyecto de Reparcelación los archivos digitales gml de las coordenadas UTM (compatibles con base catastral y registral) de las parcelas resultantes.

Es cuanto tengo que informar, salvo mejor criterio en derecho.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a la firma digital al margen.

EL SECRETARIO,

Fdo. Moisés Roncero Vilarubí.

(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen)