

PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL.

A la vista del 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, 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, emite el siguiente

INFORME

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 declarada 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.

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 firmo 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 m²/m²s, para uso de vivienda plurifamiliar libre. A estos efectos en el proyecto de Reparcelación se le adjudica a García Breal 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 criterios 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 +2.000 Comerc.				
	RUL	DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L.	49	8.232	8.232	073	6.000	6.000	1,00	6.000	
	RPP-1	RESIDENCIAL PLURIF. PROTEGIDA PRIVADA (compatible unifamiliar)	96	3.633	4.954	281	10.200	0,66	10.225		
	RPP-2	RESIDENCIAL PLURIF. PROTEGIDA PÚBLICA	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	DOTACIONAL	---	5.188	13.693	---	---	---	---		
	DOT-2		---	4.247		---	---	---	---		
	DOT-3		---	2.258		---	---	---	---		
	DOT-4		---	2.000		---	---	---	---		
	VIARIOS	VIALES	---	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.

En La Rinconada, en la fecha
consignada junto a la firma digital al margen.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.
Fdo: Pedro Redondo Cáceres.
(Código seguro de verificación de su autenticidad al margen).



NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
 PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
 FECHA DE FIRMA: 12/04/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D367837A6A1977468FC05858583
 Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2D97D3DD124F322488B