

PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL,

En relación con la situación en que se encuentra el Sector SUNC API UE-9 JULIA PALOMO del PGOU de La Rinconada, emite el siguiente

INFORME

Primero. - Sobre la legislación vigente.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Segundo. - Sobre el planeamiento MUNICIPAL vigente.

Con fecha 29 de julio de 2007 fue aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, el documento de la Revisión del Plan General (en adelante, PGOU), cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de septiembre de 2007 y fue publicada en el BOJA n.º 46, de 6 de marzo de 2008.

Con fecha 8 de febrero de 2008, se aprobó definitivamente la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla y publicado en el BOJA nº 91 de fecha 14 de mayo de 2008.

Con fecha 30 de abril de 2019, el Ayuntamiento en sesión plenaria adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan General, en el que se incluían el propio Plan de 2007, así como las Modificación núm. 1 a 21 del mismo y finalmente la anteriormente citada Revisión Parcial.

Tras la emisión de la Sentencia de fecha 7 de junio de 2021, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el Procedimiento Ordinario núm. 375/2017, cuya firmeza fue decretada el día 29 de noviembre de 2021, en la que se declara la nulidad de pleno derecho de la nueva Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) que fue aprobada definitivamente de forma parcial en la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión del 2 de marzo de 2017, esta revisión quedó sin efecto.

Dado que existe un Texto Refundido, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, con posterioridad a la Revisión del PGOU, y éste no ha sido objeto de recurso, se entiende que el contenido del Texto Refundido, en todo lo que no esté afectado por la Revisión de 2017, permanece vigente.

Tercero. - Con respecto a la situación urbanística de los suelos:

El Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2000, establece en su artículo 7.7 las Áreas de Reparto del Suelo Urbano, entre las que aparece como una unidad de ejecución, la 9 denominada "JULIA PALOMO". Este PGOU, incluye en su Anexo I, las fichas de condiciones de desarrollo en Suelo urbano (Operaciones Urbanas), entre las se aparece con el nombre de una Unidad de Ejecución, la U.E. 9 c/ JULIA PALOMO, perteneciente a la Operación de Conjunto O.U. 6 Paseo del Majuelo, siendo la figura o instrumento de desarrollo establecido, el Estudio de Detalle, y entre las determinaciones urbanísticas básica el Sistema de Actuación elegido es el de Compensación.

Posteriormente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 18 de abril de 2006, se aprobó definitivamente la NUEVA DELIMITACIÓN de la Unidad de Ejecución n.º 9 "Julia Palomo", del PGOU DE La Rinconada, según proyecto redactado por el Arquitecto D. Jesús Barrigón Poyo, con visado colegial núm. 10.850/05 T01, de 28 de noviembre de 2005, promovido por la entidad "Hermanos Caballero Olivera, S.L.", como propietario mayoritario del sector.

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de mayo de 2006, se acordó aprobar definitivamente la documentación técnica denominada ESTUDIO DE DETALLE de la U.9 del PGOU de La Rinconada, con visado colegial núm. 613/2006, T01, de 25 de enero de 2006, promovida por la entidad y redactado por el Arquitecto, reseñados en el párrafo anterior.

Estos terrenos están clasificados en el P.G.O.U. de La Rinconada, actualmente vigente, como suelo urbano no consolidado, sujeto a su desarrollo al Estudio de Detalle UE-9, "Julia Palomo", aprobado definitivamente el 15 de mayo del 2006, incluyéndolo como Área de Planeamiento Incorporado, concretamente, así aparece en la Ficha de Planeamiento PF-79 Código SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO" del PGOU de La Rinconada, publicado en el BOP núm. 274, de 26 de noviembre de 2007, como en el Texto Refundido de dicho PGOU de La Rinconada, publicado en el BOP núm. 247, de 24 de octubre de 2009.

Con fecha 15 de marzo de 2022, mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, se aprobó definitivamente el documento de PLAN ESPECIAL DE REFORMACIÓN INTERIOR DEL (PERI) del SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO".

Cuarto. – Este Instrumento Urbanístico establece en su Plan de Etapas (Documento III), los siguientes plazos, en cuanto a la gestión del Planeamiento:

| PLAZOS DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO ESTIMADOS | | | |
|--|--|---------------|---|
| Nº | TRAMITACIÓN | PLAZO (MESES) | CONDICIONANTE |
| 1 | Presentación de Estatutos del PERI. En caso de cambio de Sistema de Gestión | 2 | A partir de la aprobación definitiva del PERI. |
| 2 | Presentación del Proyecto de Reparcelación. | 2 | A partir de la constitución de la Junta de compensación, o de la aprobación definitiva del PERI |

En cuanto a la realización de las obras de urbanización estimados



| PLAZOS DE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS | | | |
|--|---|---------------|---|
| Nº | TRAMITACIÓN | PLAZO (MESES) | CONDICIONANTE |
| 1 | Presentación del Proyecto de Urbanización | 2 | A partir de la aprobación definitiva del PERI o de la constitución de la Junta de Compensación. |
| 2 | Contratación de obras | 1.5 | A partir de aprobación del Proyecto |
| 3 | Ejecución de las obras de Urbanización | 6 | Desde la contratación de obras. |

Cuarto. – A la vista del expediente iniciado la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos mediante Decreto de la Alcaldía núm. 704/2024, su puesta a información pública, mediante anuncio en el Boletín oficial de la Provincia núm. 47, de 7 de marzo de 2023 y las notificaciones a los interesados y a la vista de los escritos presentados.

CONCLUSIÓN

Han transcurrido más de veintitrés años desde que este suelo fue puesto en carga para su desarrollo, y dado que, como puede observarse, al día de la fecha, no se ha cumplido con ninguno de los hitos recogidos en el Plan de Etapas del PERI, aprobado el 15 de Marzo de 2022, para facilitar el desarrollo del Sector SUNC-API-UE-9 JULIA PALOMO, esto es, no se han presentado los Estatutos y las Bases para la constitución de la pertinente Junta de Compensación, ni Convenio suscrito por todos los propietarios, comprometiéndose al desarrollo urbanístico por el propietario mayoritario o agente urbanizador, ni el necesario Proyecto de Reparcelación, éste bien aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación o por el agente urbanizador, acordado en Convenio de los propietarios, ni el Proyecto de Urbanización, por lo que se propone la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos del Sector y la sustitución del sistema de compensación por el de expropiación de acuerdo con lo establecido en los artículos 104 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y 119 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

En La Rinconada.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.
Fdo: Pedro Redondo Cáceres.

(Código de Seguro de verificación de su autenticidad, fecha y firma digital al margen).

