ayuntamiento de la rinconada | ordenación del territorio y nuevos desarrollos

EXPTE. GD 13.867/2023.

Asunto: Inicio de oficio de procedimiento de sustitución del sistema o de la modalidad de compensación por incumplimiento de los plazos del Sector UE-9 JULIA PALOMO.

DECRETO.- Habiéndose informado a esta Alcaldía por los Servicios técnicos de Ordenación del Territorio y los jurídicos de la Secretaría municipal de este Ayuntamiento de que los propietarios del Sector SUNC API UE-9 JULIA PALOMO del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007 no han presentado los documentos necesarios para el desarrollo de la unidad de ejecución, a la fecha de la presente resolución, lo que supone un incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en el instrumento de ordenación urbanística, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC.API-UE-9 "JULIA PALOMO" (en adelante PERI), aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 15 de marzo de 2022, por causa imputable a la propiedad, por lo que nos encontramos en el supuesto en el art. 104.1 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y el art. 223.2 del Reglamento General de la LISTA, (en adelante Reglamento/LISTA), aprobado por Decreto 550/2022, el 29 de noviembre.

RESULTANDO que, conforme al PERI, así como a las certificaciones catastrales consultadas, la estructura de la propiedad está constituida por:

- HERMANOS CABALLERO OLIVERA, S.L., es la propietaria de las siguientes parcelas catastrales, cuyas referencias son: 6634217TG3563S0001FT, 6634216TG3563S0001TT, 6634219TG3563S0001OT, 6634223TG3563S0001KT, 6634226TG3563S0001XT y 6634230TG3563S0001IT, que constituyen el 94,71 % del total de la superficie del suelo del Sector. El valor de este porcentaje de propiedad, en base al informe de estimación del mismo para la compraventa de los suelos del sector, de fecha 27 de febrero de 2024, emitido por el Arquitecto Municipal, asciende a la cantidad de ochocientos veinticuatro mil trescientos cuarenta euros (824.340 €).

- D. JOSÉ LUIS ZAMBRANO ARIAS, es el propietario de la parcela catastral cuya referencia es: 6634231TG3563S0001JT, que constituye el 2,71 % del total de la superficie del suelo del Sector. El valor de este porcentaje de propiedad, en base al informe de estimación del mismo para la compraventa de los suelos del sector, de fecha 27 de febrero de 2024, emitido por el Arquitecto Municipal, asciende a la cantidad de veintitrés mil quinientos noventa y cinco euros (23.595 €).

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres MOISES RONCERO VILARRUBI
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/02/2024 29/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CCE032FC85E23141AC

- HEREDEROS DESCONOCIDOS E INCIERTOS DE D. JOSÉ DE LA FUENTE DE LA FUENTE, titular catastral de la parcela, cuya referencia es: 6634218TG3563S0001MT, que constituye el 2,58 % del total de la superficie del suelo del Sector. El valor de este porcentaje de propiedad, en base al informe de estimación del mismo para la compraventa de los suelos del sector, de fecha 27 de febrero de 2024, emitido por el Arquitecto Municipal, asciende a la cantidad de veintidós mil cuatrocientos cuarenta euros (22.440 €).

RESULTANDO que, el PERI, fue promovido por la entidad HERMANOS CABALLERO OLIVERA, S.L., con CIF.: B41063892, como propietaria mayoritaria del Sector, habiéndose notificado durante todos los actos del procedimiento de aprobación del mismo a todos los titulares catastrales y registrales interesados y afectados, sin que por parte de ninguno de ellos se presentara alegación o sugerencia alguna.

RESULTANDO que, el PERI, aprobado definitivamente el 15 de marzo de 2022, como ya se ha mencionado, establece un Plan de Etapas (Documento III), en cuanto a la gestión del Planeamiento, en el que se comprometen a la presentación de los Estatutos para el establecimiento de Sistema de Compensación, en el plazo de dos meses, contados a partir de la aprobación definitiva de dicho instrumento urbanístico (PERI), para a continuación ir presentando y tramitando el resto de los instrumentos urbanísticos necesarios para el desarrollo del Sector (Proyecto de Reparcelación y Urbanización, contratación y ejecución de las obras de urbanización).

RESULTANDO que, al día de la fecha no se ha presentado documento alguno, por lo que se puso en conocimiento de todos los titulares propietarios del sector, mediante escritos de fecha 8 de noviembre de 2023, transcribiendo el informe emitido por el Arquitecto Municipal, en el que manifiesta que "*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*", quedando patente que se han incumplido los deberes urbanísticos por parte de los propietarios.

RESULTANDO que, en el plazo concedido, tanto la entidad "Hermanos Caballero Olivera, S.L, como D. José Luis Zambrano Arias, presentan sendos escritos de alegaciones, el segundo de ellos adhiriéndose a todas las hechas por la primera, sin que en ninguna de ellas se justifique el incumplimiento de los plazos establecidos en

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres MOISES RONCERO VILARRUBI
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/02/2024 29/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CCE032FC85E23141AC

el PERI, más arriba indicados. Tampoco ofrecen plazos para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, ni compromiso a corto plazo.

En el caso de la hija del Sr. De la Fuente de la Fuente ni siquiera se han presentado alegaciones.

RESULTANDO que, como se constata en los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento, desde el año 2000 está pendiente de desarrollarse esta unidad de ejecución, ya el PGOU de ese año, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 31 de mayo de 2000 y por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de junio de 2000, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 234, de fecha 7 de octubre de 2000, contemplaba esta UE, y para su desarrollo se estableció el sistema de compensación. Dado que los suelos se encuentran en el centro urbano del núcleo de La Rinconada, y que se hace necesario su desarrollo sin más demora, tras más de veintitrés años pendientes, los técnicos municipales proponen que el sistema de actuación establecido en su día, compensación, sea sustituido por el de EXPROPIACIÓN, teniendo en cuenta, además que en las alegaciones presentadas por la entidad “Hermanos Caballero Olivera, S.L.” y D. José Luis Zambrano Arias, dejan palpable la constancia de las dificultades económicas para la viabilidad del desarrollo urbanístico necesario.

Vistos los preceptos legales aplicables,

CONSIDERANDO lo dispuesto en los artículos 104.1 de la LISTA, 223.1 y 3 y 224 del Reglamento General de la LISTA y en virtud de las competencias que me atribuye el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

RESUELVO:

PRIMERO. - Iniciar procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos para sustitución del sistema de compensación por un sistema público de actuación, en este caso de Expropiación, para el desarrollo del Sector SUNC.API-UE-9 “JULIA PALOMO.

Que conforme al Art.t. 224.2 REG/LISTA:

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres MOISES RONCERO VILARRUBI
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/02/2024 29/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CCE032FC85E23141AC

a) Queda suficientemente justificada en los resultandos de esta resolución la existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance, al no haber sido presentado en el plazo de dos meses, contados a partir del 15 de marzo de 2022, fecha de la aprobación definitiva del PERI, los Estatutos y Bases para la constitución de la Junta de Compensación del Sector y, por ende, el resto de los plazos subsiguientes (presentación de Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y contratación y ejecución de las obras de urbanización).

b) En cuanto a la cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas, no existen, dado que aún no se ha aprobado el Proyecto de Urbanización.

c) La modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir es el SISTEMA DE EXPROPIACIÓN, al resultar el más idóneo.

d) Queda acreditado que las condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos, ya que los propietarios tenían un plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del PERI para la presentación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

e) El sistema a establecer es el de EXPROPIACIÓN, y por tanto, los efectos derivados de la declaración de incumplimiento serán el inicio del expediente de expropiación.

f) En cuanto a los propietarios afectados, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las alegaciones que estimen oportunas, como han sido mencionados más arribas son:

- Hermanos Caballero Olivera, S.L., con CIF B-41063892,

- D. José Luis Zambrano Arias, DNI NÚM. 27****61G,

- Herederos de D. José de la Fuente de la Fuente, desconocidos e inciertos. Se le notificará a su hija, Dª Manuela de la Fuente Perza, con DNI núm. 28****24-M.

SEGUNDO. - Someter el acuerdo de inicio a información pública y audiencia mediante notificación a los propietarios afectados, por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Durante el periodo de audiencia e información pública se acreditarán los gastos de urbanización a los que se hubiera hecho frente.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres MOISES RONCERO VILARRUBI
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/02/2024 29/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CCE032FC85E23141AC

TERCERO..- Transcurrido el plazo de información pública y audiencia, requerir la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, en su caso, de conformidad con el art. 224.4 REG/LISTA, y art. 172 y 175 ROF.

.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen, lo ordena y manda el Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, ante mí, el Secretario General, Moisés Roncero Vilarrubí, que tomo razón para su transcripción en el libro Electrónico de Decretos a los solos efectos de garantizar su autenticidad e integridad, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo. (Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
MOISES RONCERO VILARRUBI
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/02/2024
29/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC2CCE032FC85E23141AC