

INFORME PROPUESTA

En relación con el expediente de referencia para la declaración de incumplimiento de plazos para el desarrollo del Sector SUNC API UE-9 JULIA PALOMO del PGOU de La Rinconada, se emite el presente informe en base a los siguientes

ANTECEDENTES

Primero. - Con fecha 30 de junio de 2000, se aprobó por el Ayuntamiento Pleno el Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, en el que aparece la O.U.6, c/ Julia Palomo, de la U.E.9.

Segundo. - 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.

Tercero. - 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.

Cuarto. - 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.

Quinto. - 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 FP-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 (PERI) del SUNC-API-UE-9 “JULIA PALOMO”.

Sexto. – El PLAN ESPECIAL DE REFORMACIÓN INTERIOR (PERI) del SUNC-API-UE-9 “JULIA PALOMO” establece 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 y Bases para la constitución de la Junta de Compensación a fin ejecutar las obras de urbanización.	2	A partir de la aprobación definitiva del PERI. Tuvo lugar la aprobación definitiva el 15 de marzo de 2022, mediante acuerdo plenario.
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 el caso de que hubiese un acuerdo de la totalidad de los propietarios

Séptimo. – Después de la aprobación definitiva del PERI los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución no han presentado ni los Estatutos y Bases para la Constitución de la Junta de Compensación ni un acuerdo suscrito por todos ellos, acompañando el proyecto de

reparcelación que hubiera posibilitado el desarrollo de los suelos del Sector, sin necesidad de constituir una junta de compensación.

Es decir, desde la aprobación del PERI existe una inactividad absoluta por parte de los propietarios, presentándose por uno de ellos, el propietario mayoritario (94,71 por ciento) "Hermanos Caballero Olivera, S.L.", un escrito en el que manifestaba la inviabilidad económica de la gestión de la Unidad de Ejecución.

Octavo. - El Ayuntamiento de La Rinconada, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU, sin que se hayan desarrollado estos suelos, inició expediente para declaración de incumplimiento de plazos, mediante Decreto de esta Alcaldía núm. 704/2024, de 29 de febrero de 2024, que fue notificado a los tres propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

Asimismo, este acuerdo de inicio se sometió a información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 47, de 7 de marzo de 2024, que finalizó el 9 de abril de 2024.

Por la entidad Hermanos Caballeros Olivera, S.L., propietaria mayoritaria de los suelos (94,71 %), se presentó mediante escrito de fecha 21/03/2024, en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 5.624/2024, alegaciones en las sin entrar en disquisiciones sobre el alcance o validez del citado acuerdo núm. 704/2024, manifiesta su voluntad de entendimiento con el Ayuntamiento de La Rinconada, y su voluntad así mismo de transmitir a este los terrenos sobre la base de un precio concreto. Es decir, no manifiesta su voluntad de continuar con el desarrollo urbanísticos de los suelos de la Unidad de ejecución, sino que bien al contrario, expresa su conformidad a la adquisición por parte de la Administración en un justo precio acordado por ambas partes.

Por D. José Luis Zambrano Arias, propietario del 2,71 %, no se presentó alegaciones al Decreto núm. 704/2024. No obstante, en el escrito que consta en el expediente de fecha 29 de noviembre de 2023, con Registro de entrada núm. 29.980/2023, manifestó que se adhería a las alegaciones y decisiones que formulará al respecto la entidad HERMANOS CABALLERO OLIVERA, S.L.

Por D.^a Manuela de la Fuente Perza, se presentó escrito de alegaciones que tuvo entrada en el Registro General, con el núm. 5.021/2024, el día 13/03/2024, como supuesta heredera del titular catastral D. José de la Fuente de la Fuente, de la parcela Catastral núm. 6634218TG3563S0001MY, en el que interesaba la paralización del procedimiento hasta que se subsanara en el Catastro una supuesta discrepancia con el propietario colindante, la entidad hermanos CABALLEROS OLIVERA. Es decir, en expediente de Catastro núm. Expediente: 00239196.98/24 Documento: 06730575 Código de expediente origen 282.81/24, la Sra. De la Fuente Perza, pretendía la ampliación de la superficie catastral de la parcela citada, que cuenta con 136 m², es decir, el 2,58 % de la superficie de la unidad de ejecución. Esta ampliación sería a costa de la finca colindante propiedad de la entidad "HERMANOS

CABALLEROS OLIVERA, SL.”. Por Resolución de Catastro, de fecha 9 de abril de 2024, recaída en el expediente citado, que se une al expediente municipal, la Gerencia Regional del Catastro de Andalucía ha desestimado la pretensión de la Sra. De la Fuente Perza.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 223 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 7 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, prevé en su apartado segunda que *“establecido el sistema de compensación el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística, o en el procedimiento de establecimiento del sistema para la ejecución por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanización por otro agente urbanizador, o por modalidad de gestión indirecta, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.”*

Los propietarios han incumplido el plazo de presentación de los Estatutos y Bases de la Junta de compensación previsto en el PERI aprobado definitivamente con fecha 15 de marzo de 2021, en el que se estableció un plazo de 2 meses desde su aprobación definitiva para cumplir con este trámite. A esto se suma la declaración presentada por el propietario mayoritario sobre la inviabilidad económica de la actuación y la discrepancia de los posibles herederos de una parcela catastral (propietarios minoritarios) con el propietario mayoritario. Efectivamente, la entidad “Hermanos Caballero Olivera, S.L.”, en su escrito presentado el 9 de noviembre de 2023, Registro de entrada núm. 29.994/2023, indica que ha realizado múltiples gestiones en orden a adquirir la pequeña parcela catastral, que no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de la Rinconada y que está integrada en el sector, con resultados infructuosos.

Segundo. - El artículo 224 del Reglamento General de LISTA, en su apartado 4, dispone que transcurrido el plazo de información pública y audiencia y previos informes técnicos y jurídicos, a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar la resolución definitiva del procedimiento que deberá ser publicada en el BOP correspondiente y también notificada a los propietarios y a los responsables del incumplimiento.

Tercero. – El órgano competente para dictar la resolución que proceda es el Sr. Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 1 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En base a lo anterior **se propone la adopción de los siguientes acuerdos:**



PRIMERO. – Sustituir el sistema de compensación establecido para la Unidad de Ejecución UE—9 JULIA PALOMO” en el PGOU de La Rinconada, por el sistema de expropiación, dadas las dificultades económicas para el desarrollo de la actuación expresadas por el propietario registral mayoritario, Hermanos Caballero Oliver, S.L. (94,71 por ciento) y por el otro propietario registral, d. José Luis Zambrano Arias, (2,71 por ciento), quien se adhiere a las manifestaciones del primero, y por el incumplimiento del plazo para presentar los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, establecido en dos meses a contar desde la aprobación definitiva del PERI que tuvo lugar el día 15 de marzo de 2022.

El sistema que se elige es el de expropiación dado el tiempo transcurrido desde la inclusión de esta Unidad de Ejecución en el PGOU de La Rinconada del año 2000, las dificultades económicas alegadas por los propietarios que continuarían en el sistema de compensación y la necesidad del desarrollo de la unidad de ejecución al encontrarse en pleno centro del casco histórico del núcleo de La Rinconada, considerándose urgente a fin de disponer de una bolsa de suelo en el propio núcleo de La Rinconada y permitir el acceso a la vivienda a más ciudadanos.

SEGUNDO. - Resolver la alegación o escrito de D^a Manuela de la Fuente Perza, presentado el día 13 de marzo de 2024, en el Registro General de Entrada con el número 5.021/2024, en el que interesa la suspensión del procedimiento hasta tanto se resuelve reclamación de alteración catastral a la Gerencia de Catastro de Sevilla, desestimándola en tanto que, la citada Gerencia ha rechazado su petición. En este sentido debemos decir que si bien el presente expediente se le ha notificado a la Sra. De la Fuente como una de las posibles herederas de D. José de la Fuente de la Fuente, titular catastral, ni a los servicios técnicos del Ayuntamiento le consta, ni la propia interesada ha aportado documentación acreditativa de su propiedad, por lo que la resolución que se adopte le será notificada a los efectos simplemente de “posible heredera” de D. José de la Fuente de la Fuente, si bien no se admitirá ningún recurso en tanto no se acredite la titularidad dominical sobre la parcela catastral de D. José de la Fuente de la Fuente.

TERCERO. - Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, por plazo de veinte días, a contar a partir del siguiente al de su publicación u notificar a los propietarios afectados y responsables del incumplimiento, con advertencia de los recursos a que hubiere lugar en defensa de sus derechos. Insertar en el Portal de Transparencia.

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.
EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL,
Fdo. Juan Manuel López Luque.
(Código de Seguro de verificación de su autenticidad).

