

**NTRA. Ref.<sup>a</sup> EXPTE.: GD 15.233/2021.**

**ASUNTO: DECRETO DE APROBACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA POR COMPENSACIÓN Y DE LA PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DEL ARI/SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL 1" DEL PGOU DE LA RINCONADA.**

**DECRETO.-** En relación con el expediente con referencia GD 15.233/2021, que se tramita en relación con la propuesta de iniciativa para establecimiento de sistema de compensación para la UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DEL ARI/SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL1" el Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, 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, y (en su caso), lo dispuesto en el art. 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

**RESULTANDO** que, por acuerdo de Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 15 de junio de 2021, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 154 de fecha 6 de julio de 2021, se aprobó con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior del Sector de ARI / SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL 1", que dota de una ordenación pormenorizada a esta unidad de ejecución.

**RESULTANDO** que, dicho instrumento de planeamiento urbanístico determina como sistema de actuación a seguir para la transformación urbanística de la referenciada unidad de ejecución el de compensación.

**RESULTANDO** que, con fecha 18 de octubre de 2021, tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el asiento nº 20.444/2020, escrito con propuesta de iniciativa de establecimiento del sistema de compensación para la ejecución urbanística de la referenciada unidad de ejecución, a instancia de **D. DIONISIO GARCÍA BERBEL**, actuando en su condición de administrador único de la entidad mercantil **INVERSIONES SAN FERNANDO 2018 SOCIEDAD LIMITADA**, manifestando que, *siendo esta entidad propietario de terrenos que suponen un 16,24 % de la superficie incluida en la UE-2 del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR del Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "ALMONÁZAR RESIDENCIAL 1"*.

NOMBRE:  
Javier Fernández de los Ríos  
Moisés Roncero Villarubi

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
Secretario

FECHA DE FIRMA:  
02/11/2021  
02/11/2021

HASH DEL CERTIFICADO:  
7A8A1982F2FD571C85DA2921429DD0101A3F45FCC  
A99DB01D1B990D24696285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es>/GDCarpetaciudadano - Código Seguro de Verificación:  
413091DOC2626B2839FC3E424E90

*En dicho PERI, se prevé que “Puesto que el ámbito del área de reforma interior está integrado por suelos con una diversidad de propietarios, se delimitan dos Unidades de Ejecución, para su desarrollo mediante el sistema de compensación, con el fin de facilitar el desarrollo del ámbito” (2.2 Descripción y justificación de la Propuesta de Ordenación) y también en la propuesta de plan de etapas (4.1) o en el resumen ejecutivo (11).*

*Así se deja establecido en el Artículo 6 de las Ordenanzas, que establece:*

*“1. El desarrollo del sector se realizará por el Sistema de Compensación, mediante la formulación de un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para cada Unidad de Ejecución definida en el presente documento”.*

*II.- Que la vigente Ley de Ordenación urbanística de Andalucía prevé, en su artículo 130,1, letra c, que pueden asumir la iniciativa para establecer el sistema de actuación urbanística por compensación “los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución”.*

*III.- En este caso, la entidad INVERSIONES SAN FERNANDO 2018 S.L. quien es titular del 16,24 % de la superficie, junto con el Ayuntamiento de La Rinconada como propietario de terrenos, que titula el 44,72% de la superficie, suman más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 “Almonázar Residencial 1”.*

*A efecto de acreditar la titularidad de dichas superficies, nos remitimos al propio PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR del Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 “ALMONÁZAR RESIDENCIAL 1”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA RINCONADA (SEVILLA), redactado por MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.*

A tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 – A) de la LOUA, a su escrito, propuesta de LOS ESTATUTOS Y LAS BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN, conteniendo las determinaciones fijadas legal y reglamentariamente.

Por lo que solicita, la iniciación del procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación urbanística por compensación de la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 “Almonázar Residencial 1”, a instancias de dicha entidad junto con la titularidad que corresponde a esta corporación municipal, procediéndose, conforme con la legislación vigente, a aceptar la presente iniciativa e iniciar los trámites oportunos para el establecimiento del sistema de actuación urbanística por compensación a solicitud de titulares de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, a aprobar inicialmente las Bases y Estatutos aportadas con este escrito, y a abrir el trámite de información pública preceptivo, con notificación a las personas propietarias afectadas que no suscriben esta iniciativa.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
02/11/2021 7A8A193B2FFD571C85DA2921429DD0101A3F45FCC  
A99DB01D1B990D24696268F91D0B6BE5457CFAD1

PUESTO DE TRABAJO: Alcaide-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
Secretario

NOMBRE: Javier Fernández de los Ríos  
Moisés Roncero Villarrubí

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2626B2839FC3E424E90

Vistos los preceptos legales aplicables.

**CONSIDERANDO** que, la legislación de aplicación es la siguiente:

A) Legislación estatal:

- artículos 4.2, 5.d) y e), 7, 8, 12 y ss., 25 (apartados 1 y 4), y 18 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.
- 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.
- Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.
- Con carácter supletorio:
  - Arts. 126 a130 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
  - Arts. 161 a171 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

B) Legislación andaluza:

- Artículos 129 a135 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo).

**CONSIDERANDO** que, la propiedad firmante, conforme a la documentación de titularidad dominical aportada que consta en el PERI, aprobado definitivamente el 15 de junio de 2021, ostenta la titularidad de un 16,24 % y el Ayuntamiento de La Rinconada es propietario del 44,72 % de la superficie, cuyos porcentajes suman 60,96 % de la superficie total de los terrenos afectados por la unidad de ejecución 2, según consta en el documento del PERI, por lo que se reúne más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución 2. El tercer propietario de la Unidad de Ejecución 2 del sector Ari-SJ-1, es la entidad mercantil. "CASAS RURALES LA POTRILLA, S.L.", que posee el 39,04 %.

**CONSIDERANDO** que, según el informe jurídico que consta en el expediente, la propuesta de Bases y Estatutos reúne los requisitos previstos legalmente en los artículos 130.2.A, B, C y D de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 166 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto:

**CONSIDERANDO** que, en aplicación supletoria del artículo 161 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación. La redacción de los proyectos de los estatutos y de las bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación. El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial de la Provincia» en que se insertará el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinados a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.

Dispone el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística, citado, que durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados, durante el plazo de quince días, contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicho plazo de quince días, en ambos casos, deberá entenderse de veinte días, en aplicación del artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por remisión 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.

**CONSIDERANDO** que, a tenor del artículo 129.3 y 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les co-



respondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación.

**CONSIDERANDO** que, en lo que respecta al órgano competente para la aprobación de la iniciativa de establecimiento del sistema, y la aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación, como actos de gestión urbanística y, en cuanto tales, son de atribución del titular de la Alcaldía, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Esta competencia fue conferida a la Junta de Gobierno Local por Decreto de esta Alcaldía núm. 345/2019-SEC, de 17 de junio de 2019, se procede a la avocación de dicha delegación, por motivos de celeridad y eficacia administrativa

De conformidad con la exposición fáctica y jurídica que antecede **VENGO EN RESOLVER:**

**PRIMERO:** Aprobar la iniciativa presentada por D. DIONISIO GARCÍA BERBEL, actuando en su condición de administrador único de la entidad mercantil INVERSIONES SAN FERNANDO 2018, S.L., propietaria del 16,24 % de la superficie de la Unidad de Ejecución 2, dándose por iniciado el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la Unidad de Ejecución 2, del PERI del sector ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, acordando este Ayuntamiento, como propietario del 44,72 % del sector, su conformidad para la adhesión a dicha propuesta.

**SEGUNDO:** Aprobar inicialmente la propuesta de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación en constitución para la referenciada Unidad de Ejecución 2. Los plazos de ejecución totales y parciales serán los fijados por el Ayuntamiento.

**TERCERO:** Ordenar la publicación del presente acuerdo y de los referidos Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el Boletín Oficial de la Provincia de la Provincia, así como someter este acuerdo y dichos Proyectos a información pública para la presentación de alegaciones durante el plazo de un mes, contado a partir del siguiente a la publicación en el BOP.

**CUARTO:** Notificar personal e individualmente este acuerdo a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, para que, durante el plazo un mes a contar desde el siguiente a la recepción de la notificación, puedan consultar y examinar los proyectos aprobados inicialmente y formular cuantas alegaciones estimen oportunas. En la notificación se hará mención del Boletín Oficial en que se haya publicado el anuncio de información pública. Los propietarios no adheridos a la Junta en constitución deberán decidir durante dicho plazo si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación.

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, D. 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).

HASH DEL CERTIFICADO:  
7A8A195B2F7D571C85DA2921429DD0101A3F45FCC  
A99DB01D1B980D24696265F91D0B6B6E547CFAD1  
FECHA DE FIRMA:  
02/11/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
Secretario

NOMBRE:  
Javier Fernández de los Ríos  
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:  
413091DOC2626B2839FC3E424E90