

DON MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.-

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“SEXTO.- PROPUESTA ÁREA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DECLARACIÓN DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EN EL DESARROLLO DE LAS FASES II, III Y IV DEL SECTOR SJ-1, “SAN JOSÉ NORTE”.-

Por el Sr. Concejal delegado de Ordenación del Territorio, don Francisco Manuel Díez Pineda, se formula propuesta para iniciar procedimiento para declarar el incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, adoptado para la ejecución del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO/SJ-1 “SAN JOSÉ NORTE”, al objeto de determinar, la identificación y el alcance de los incumplimientos producidos y la concreción de los deberes legales y restantes obligaciones pendientes de cumplimiento. Concreción de las obras de urbanización y edificación que resten por ejecutar.

Vista que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, en fecha 29 de junio de 2007 y cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de septiembre de 2007, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 46, de 6 de marzo de 2008.

Que por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 17 de septiembre de 2007, se aprobó el Texto Refundido del Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, redactado por el Sr. Arquitecto, Don Carlos López Cantos y que fue publicado en el BOP número 274, de 26 de noviembre de 2007.

Vista la Resolución de 5 de septiembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada para su adaptación al POT AUS del municipio de La Rinconada (Sevilla), publicado en el BOJA número 211, de 3 de noviembre de 2017.

Visto que la nueva Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POT AUS) se ha aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su Sesión del 8 de febrero de 2018, publicado en el BOJA nº 91, de fecha 14 de mayo de 2018.

Visto que el Pleno Municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2017, aprobó el Documento Complementario de Levantamiento Total de las Suspensiones de las Determinaciones de los Ámbitos de Plan y Artículos de las Normas Urbanísticas, correspondientes al expediente de Revisión Parcial del PGOU, pendiente de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla y su posterior publicación en BOJA.

Visto que finalmente se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento un segundo Texto Refundido del PGOU, en su sesión celebrada el pasado 30 de abril de 2019 y publicado en el BOP núm. 247, de 24 de octubre de 2019.

Visto el informe emitido por Sr. Arquitecto Municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, con fecha 21 de julio de 2020, en el que concluye, después de analizar los antecedentes de hecho y la normativa aplicable, lo siguiente:

“Por todo lo anteriormente expuesto, para facilitar el desarrollo del Sector SUO SJ-1 “SAN JOSÉ

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B990D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
30/07/2020
30/07/2020

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CE3C84B5E024E24880

NORTE”, en su totalidad, se propone **incoar un expediente para la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos**, referentes a las obras de urbanización de las Fases 2, 3 y 4 del SUO SJ-1 y la cesión efectiva del 10 % de aprovechamiento en las Fases 2, 3 y 4, así como de la cesión efectiva de las reservas dotacionales y los viarios de las Fases 2, 3 y 4.

Este expediente de incumplimiento deberá completarse en el momento procedimental oportuno, con las actuaciones necesarias para la sustitución del sistema de actuación de acuerdo con lo establecido en el artículo 109 y siguientes de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

Visto que la legislación aplicable viene recogida, fundamentalmente y sin perjuicio de la normativa sectorial que resulte de aplicación en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (8LOUA): art. 89, 109, 110, 114, 123 y siguientes.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, art. 9.2.

Vistas las consecuencias del incumplimiento: El art. 89.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone que:

*“1. Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:
En el Sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110. (...)”*

Visto lo dispuesto el artículo 110 de la LOUA “Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación” lo siguiente:

1 *El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.*

2 *En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:*

- a)** *La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.*
- b)** *En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.*

3. *La terminación del procedimiento podrá:*

- a)** *Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante, la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.*
- b)** *Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.*

4. *La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:*



HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
30/07/2020
30/07/2020

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Vilarubi

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CE3C84B5E024E24880

a) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.

b) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio.”

A estos efectos, el artículo 118 de la LOUA dispone que:

“Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración:

El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración se establecerá reglamentariamente, respetando las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones para la adjudicación de la concesión deberá cumplir los requisitos mínimos que se establezcan reglamentariamente en cuanto a compromisos y obligaciones del concesionario. Las ofertas que se presenten deberán incorporar en todo caso los contenidos señalados en la letra A) b) del artículo anterior.

b) Podrá presentar oferta cualquier persona física o jurídica, interesada en asumir la gestión de la acción urbanizadora que no haya perdido la condición de agente urbanizador en otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) Salvo que el sistema se haya determinado en sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie total de ésta tendrán derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las presentadas, quedando obligados a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

En la sociedad o en la agrupación a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

Por su parte el Artículo 9.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General, del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, recoge que:

“2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de La Rinconada, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.”

Visto que el artículo 109 de la LOUA dispone:

“Sustitución del sistema de actuación por compensación

1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante, la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4 La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el estable-



HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
30/07/2020
30/07/2020

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Vilarrubi

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CE3C84B5E024E24880

cimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.”

Visto lo dispuesto en el artículo 207.3.b) de la LOUA dispone:

“Clases de infracciones

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves. (...)

3. Son infracciones graves: (...)

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. (...)

En este sentido hay que señalar que el artículo 192.1.b) de la LOUA dice:

“Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:(...)

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

Visto el informe jurídico emitido por la Secretaría Municipal, de fecha 23 de julio, que a modo de conclusión, indica:

“Aa la vista de los antecedentes de hecho expuestos y de la normativa aplicable, el que suscribe puede concluir lo siguiente:

1.- La Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO/SJ-1 “San José Norte” estaba contenida, como Anexo de Ordenación Pormenorizada Completa del Sector SUO/SJ-1” San José Norte”, en el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente en 2007, publicado en el BOJA nº 046F2 de **6 de marzo de 2008**.

Con fecha **31 de marzo de 2008** se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización de San José Norte que define las obras necesarias para la ejecución de la Fase 1 e incluyéndose en el mismo también la definición de diferentes fases para acometer las obras de urbanización.

Con fecha **marzo de 2010** se aprueba una modificación del Plan de Etapas del documento de Ordenación detallada incluido en el PGOU, quedando las mismas y sus plazos máximos de urbanización conforme se indica en el informe del Arquitecto Municipal, transcrito más arriba, en el segundo antecedente de hecho.

2.- Del informe emitido por el Arquitecto Municipal, arriba transcrito, se deduce la existencia de incumplimiento de las obligaciones del sistema de actuación por compensación, estando sin iniciarse las obras de urbanización de las Fases 2, 3 y 4 del sector SOU/SJ-1 “San José Norte”

3.- Procedimiento para declarar el incumplimiento: El incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación y su sustitución por cualquier de los sistemas de actuación pública debe ser declarado mediante procedimiento dirigido al efecto, el cual:

- Procede su incoación de oficio.
- Deberá tener por objeto la determinación de:



HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
30/07/2020
30/07/2020

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Vilarrubi

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CE3C84B5E024E24880

- La existencia de incumplimientos, su identificación y alcance.
- La concreción de los deberes legales y restantes obligaciones pendientes de cumplimiento, así como de las obras de urbanización y edificación que resten por ejecutar.
- Debe darse audiencia a todos los interesados.
- La terminación del procedimiento podrá ser preparada mediante convenio con los propietarios o tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico, conforme al art. 110.3 de la LOUA.
- La resolución del procedimiento conllevará la iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el art. 118 para seleccionar agente urbanizados o la aprobación de convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, o en su caso, conforme al artículo 114 del mismo texto legal, el inicio del procedimiento de expropiación.

4.- Consecuencias de la declaración de incumplimiento: La declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación comporta la responsabilidad de las personas a las que sea imputable el incumplimiento, el cual constituye una infracción urbanística conforme al art. 207.3.a de la LOUA por lo que deben adoptarse las medidas previstas en el art. 192.1.b) de dicho texto legal.

5.- Sustitución del sistema de actuación: La declaración de incumplimiento conllevará así mismo, la sustitución del sistema de actuación, que conforme al art. 109.4 de la LOUA, podrá ser por el sistema de cooperación o por el de expropiación, según se determine en su momento.

Visto las competencias conferidas a la Junta de Gobierno Local, en materia urbanística por Decreto de 19 de Junio de 2020, se acuerda por unanimidad el siguiente acuerdo:

PRIMERO. - Iniciar procedimiento para declarar el incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, adoptado para la ejecución del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO/SJ-1 "SAN JOSÉ NORTE", en sus fases dos, tres y cuatro al objeto de determinar:

- La identificación y el alcance de los incumplimientos producidos.
- Concreción de los deberes legales y restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.
- Concreción de las obras de urbanización y edificación que resten por ejecutar.

SEGUNDO. - Someter a información pública, mediante inserción de anuncio en el Portal de Transparencia y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, el presente acuerdo y conceder audiencia por plazo de diez días a todas las personas propietarias y titulares de derechos reales sobre los inmuebles que figuren en el expediente y que puedan resultar afectadas, al objeto de que puedan realizar alegaciones y aportar cuantos documentos estimen conveniente a su derecho."

Y para que conste, se extiende la presente, en La Rinconada, en la fecha que consta en la firma digital del margen.

EL ALCALDE,

Fdo: D. Francisco J. Fernández de los Ríos.

(Código de comprobación digital al margen)

EL SECRETARIO,

Fdo: D. Moisés Roncero Vilarrubí.

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A196B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
30/07/2020
30/07/2020

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CE3C84B5E024E24880

