

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

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de Diciembre de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“TERCERO.- APROBACIÓN CONVENIO URBANÍSTICO CON LA EMPRESA HOGARTEC, INVERSIONES S.L.- PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SUOSJ-1 NORTE, FASES II, III, IV Y V DEL PGOU DE LA RINCONADA-

Por el Sr. Secretario General se da dictamen favorable de la comisión informativa de urbanismo sostenible, micropolítica y seguridad por la que se propone la aprobación de la propuesta de “Convenio urbanístico de Planeamiento y Gestión urbanística” con la entidad HOGARTEC INVERSIONES, S.L. para la modificación del planeamiento y gestión del ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO/SJ-1 SAN JOSE NORTE, así como la Memoria Justificativa que obra en el expediente.

Tras el oportuno debate, seguidamente, se somete a votación, esta propuesta, con el siguiente resultado:

Votos a Favor: 18 (16 PSOE, 1 grupo mixto popular y 1 concejal no adscrito)

Visto que, con fecha de 18 de octubre de 2005, el Ayuntamiento de La Rinconada junto con el anterior propietario del suelo, suscribieron un Convenio Urbanístico para facilitar la formulación y ejecución del PGOU de La Rinconada, así como la realización de las políticas municipales de suelo residencial. En dicho Convenio se incluían una superficie aproximada de 67 Has, de las cuales 40 Has debían clasificarse como suelo urbanizable ordenado (SECTOR SUO/SJ1) y 27 Has como suelo urbanizable sectorizado.

Tras la aprobación definitiva del PGOU por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CPOTU) de la Junta de Andalucía el 29 de julio de 2007, el primer ámbito contenido en el convenio resultó definitivamente aprobado como suelo urbanizable ordenado y el segundo como suelo urbanizable no sectorizado.

A raíz de lo anterior y de las demás circunstancias que constan en los antecedentes de los convenios posteriores, el convenio urbanístico fue novado hasta en cinco ocasiones, con fechas 2 de mayo de 2007, 17 de diciembre de 2007, 18 de marzo de 2010, 15 de junio de 2012, y 5 de noviembre de 2012.

Visto que posteriormente, el PGOU del año 2007 fue revisado para adaptarlo a las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), siendo aprobada dicha revisión por la CPOTU el 8 de febrero de 2018, aunque recientemente dicha revisión ha sido anulada mediante Sentencia de fecha 7 de junio de 2021, (P.O. 375/2017) de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo con sede en Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, cuya firmeza fue declarada mediante Resolución de 29 de noviembre de 2021, por la Letrada esa Sección.

En este momento, el suelo urbanizable ordenado (SECTOR SUO/SJ1) -clasificado en el año 2007- y con capacidad para 1.639 viviendas, cuenta con ordenación pormenorizada y con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, y ha sido objeto de varias modificaciones. Del mismo modo, se han definido varias fases de ejecución de la urbanización, estando la fase 1 totalmente urbanizada con capacidad para 433 viviendas.

Sin embargo, entre la primera fase de desarrollo y la actual han transcurrido más de quince años de diferencia y considerando la situación actual del mercado inmobiliario y la demanda real en la zona, todo señala a que la ordenación vigente debe reformarse con objeto de obtener una ordenación más versátil y sostenible, que sea capaz de adaptarse a la demanda real de cada momento, presente o futuro, reduciendo el número total de viviendas del sector, manteniéndose el modelo de ciudad específico establecido por el PGOU para el ámbito.

Visto que actualmente, los parámetros urbanísticos vigentes para el suelo urbanizable Ordenado (SECTOR SUO/SJ-1) son los siguientes:



DATOS DE SECTOR CON ORDENACIÓN VIGENTE		
"ORDENACIÓN ESTRUCTURAL"	Superficie del Sector	409.658 m2
	Coefficiente Edificabilidad Sector	0,504
	Aprovechamiento medio	0,4418
	Número máximo de viviendas	1.639
	Unidades de Aprovechamiento	180.999 U.A.
"ORDENACIÓN PORMENORIZADA"	Edificabilidad total	206.790 m2
	Número de viviendas libres	1.147
	Número de viviendas protegidas	492
	Coefficiente Edificabilidad Residencial	0,475
	Edificabilidad Residencial	194.588 m2t
	Edificabilidad Terciarío	12.202 m2t
	Superficie S.E.L.	52.507 m2
	Porcentaje S.E.L.	12,81%

Visto que existe el propósito por parte del promotor y propietario del sector San José Norte en modificar la ordenación pormenorizada al objeto de reducir el número de viviendas plurifamiliares, lo que conlleva una reducción del aprovechamiento y edificabilidad del sector y, por tanto, del número total de viviendas del mismo, con el consiguiente reajuste de las dotaciones pendientes de ejecutar; esta voluntad se ha materializado mediante la presentación con fecha de 22 de julio de 2021 ante el Ayuntamiento de La Rinconada de un proyecto urbanístico denominado "BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – SECTOR SUO/SJ-1 "SAN JOSÉ NORTE" DEL PGOU DE LA RINCONADA" con su correspondiente documento ambiental estratégico (DAE); documentos y actuaciones que constan en el Expediente municipal GEST DOC 13.023/2021.

Visto que el Convenio que ahora se propone para su aprobación inicial sustituirá, en lo que respecta al ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado (SECTOR SUO/SJ1), al Convenio de 18 de octubre de 2005 y sus posteriores novaciones.

Visto que el convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar la modificación no estructural del PGOU del año 2007, en lo referente al SECTOR SUO/SJ-1 "SAN JOSÉ NORTE".

En base a lo anterior se propone la variación del número de viviendas que señala el PGOU para el sector. Así, manteniéndose las directrices del PGOU, se establece una propuesta de reordenación en coherencia con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto con el modelo de ciudad establecido específicamente donde se preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una densidad media, al hallarse dentro del rango de "más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea", establecidos en la LOUA, reduciéndose ligeramente, tras la modificación que se pretende tramitar, a las 36 viviendas por hectárea.

El objeto de la modificación no sería otro que dar respuesta, por parte de la administración, a lo que la sociedad actualmente demanda. Además, dado que no existen reservas de suelo para su puesta en carga inmediata, se hace necesario acometer estos cambios con celeridad y desbloquear la situación actual de estos suelos. Por estas razones, otro de los objetivos a abordar es un nuevo plan de etapas para el sector, adaptado a la nueva ordenación propuesta y a unos plazos de desarrollos más realistas en el tiempo.

Igualmente es objeto del Convenio fijar de forma definitiva el importe de las cargas de Sistemas Generales de dicho ámbito, así como su calendario y condiciones de pago.

También el proceder a la sustitución (por resolución del anterior) en lo que respecta al suelo urbanizable Ordenado, del Convenio Urbanístico de 18 de octubre de 2005 y sus posteriores novaciones.

Por último, es condición esencial de este Convenio, que la solicitud de Informe Ambiental Estratégico sea formalmente solicitada por el Ayuntamiento de La Rinconada antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Visto que tal y como prevé el artículo 95 de la LOUA, la Administración podrá suscribir, en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas y privadas, tengan estas o no la condición de propietario de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanísticos en vigor en el momento de la celebración del convenio. Entendemos que, dado que las obligaciones urbanísticas asumidas por la propiedad en los anteriores propietarios de los suelos son obligaciones “*ob rem*”, es necesario suscribir un nuevo convenio con el actual propietario, en el que se mantengan o no estas obligaciones y los acuerdos entre las partes, y resolver la cuestión relativa a la forma de cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio y, además, para explicitar la forma de cumplimiento del resto de obligaciones de ejecución.

Visto que la legitimidad de firmar este convenio de Planeamiento y Gestión Urbanística corresponde al actual propietario de los suelos.

En cuanto al Ayuntamiento de La Rinconada, está legitimado para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor y sus modificaciones, incluso con personas privadas que no son anteriores propietarios y firmantes de los convenios urbanísticos que se sustituyen pero que son, al día de hoy, los propietarios legítimos del suelo.

Aun cuando este convenio urbanístico tenga su origen en el suscrito en el año 2005, este último ha desaparecido del mundo del derecho, así como sus adendas, en virtud de lo establecido en el Disposición Adicional Octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por haber transcurridos más de cuatro años desde la firma de los mismos y no haberse previsto en el convenio y sus adendas, ni acordado por las partes su prórroga.

Visto que los convenios no tienen carácter contractual y las relaciones establecidas en su día por las mercantiles correspondientes con el Ayuntamiento de La Rinconada, no lo fueron en calidad de contratista, si no por ser las propietarias de un ámbito de planeamiento de suelo urbanizable. Lo que motivó la suscripción del convenio urbanístico y sus adendas no fue un intercambio patrimonial sino la consecución de objetivos comunes y compartidos tendentes a sectorizar un suelo urbanizable y su posterior ejecución mediante el sistema de actuación por compensación. El convenio que ahora se propone establece el mismo tipo de relación entre las partes que el convenio urbanístico y las adendas que se sustituyen y de los que traen causa.

Visto que la ordenación propuesta mantiene el viario estructurante que conformará la Ronda Norte de San José prevista por el PGOU, y que tiene continuidad en los sectores SUnS-6 y SUnS-2 “San José Norte II”, conformándose entre los tres sectores una parte importante de la Ronda prevista que dará servicio a gran parte de la población de San José, así como mayor fluidez en los desplazamientos del municipio y en sus comunicaciones con los núcleos cercanos.

Para ello, a diferencia de la ordenación vigente, y tras la experiencia de las muchas modificaciones que el planeamiento del sector ha sufrido para la materialización de la fase 1, se proponen ahora grandes manzanas de uso residencial, que sean versátiles en cuanto su desarrollo y puesta en carga, de forma que sean capaces de adaptarse a las demandas actuales o futuras mediante un simple trámite de Estudio de Detalle -donde se fijarían nuevas calles, si así fuera necesario, así como las alineaciones, rasantes y volumetría- y sin necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento de mayor calado.

Asimismo, se plantea el faseado en el desarrollo de la ejecución del sector.

La propuesta consiste en plantear una primera fase de urbanización que engloba la consolidación de las manzanas M5, M6, M7, el tramo restante del bulevar central y la parcela dotacional que presenta fachada a la carretera A-8004, junto con las zonas verdes adyacentes.

Una fase nº 2 sería integraría las manzanas M2 y M8, junto con la M10 y los viarios y espacios libres a los que presenta fachada M10.

La fase nº 3 incluye la M9, así como la parte proporcional correspondiente de la manzana M4, junto con la zona verde que presenta fachada a la futura ronda norte y su tramo de ronda correspondiente.

La fase nº 4 englobaría la manzana M3, así como la parte restante de la manzana M4, junto con la zona verde que presenta fachada a la futura ronda norte y su tramo de ronda correspondiente.

La fase nº 5 integraría la manzana M1 así como los viarios circundantes, la zona verde SEL-3 y el tramo de la de ronda correspondiente, consolidándose así el 100% de la urbanización.

Se contempla, para una mayor flexibilidad y adaptación a la demanda del mercado en cada momento, que se pueda invertir el orden de ejecución de las fases 3 y 5.

Respecto al sistema de espacios libres SEL-1, se podrá ejecutar bien antes de la recepción de la fase 3 o tras la materialización de las viviendas de la M10.

Visto que consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Municipal donde se señala que la ejecución del planeamiento en cinco fases no representa ningún inconveniente y que es posible acceder a la propuesta de la promotora.

Visto que según el artículo 100 de la LOUA corresponderá al Ayuntamiento de La Rinconada el 10% del aprovechamiento objetivo -libre de cargas y totalmente urbanizado- del sector. En el convenio que se informa se recoge que este aprovechamiento municipal se materializa en las siguientes viviendas:

UAS	M2T	VIVIENDAS	TIPOLOGIA
16.242	27.070	227	VP

La cesión del aprovechamiento que se recoge en el convenio se ajusta a lo establecido legalmente.

Visto que en el texto del Convenio la promotora firmante se compromete a abonar al Ayuntamiento de La Rinconada para la adquisición y ejecución de los sistemas generales, la ejecución de los equipamientos locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo las siguientes cantidades:

- 12.000 euros por vivienda libre.
- 6.000 euros por vivienda protegida de promoción privada.
- 0 euros por viviendas protegida cedida al Ayuntamiento.

Según lo anterior, y tras la aprobación de la modificación del PGOU que con la firma del presente convenio se posibilita, las cargas de SS.GG. para el Sector SJ Norte resultan las siguientes:

- Nº viviendas libres: $1.064 \times 12.000 \text{ €/viv.} = 12.768.000 \text{ €}$
- Nº viviendas protegidas: $240 \times 6.000 \text{ €/viv.} = 1.440.000 \text{ €}$
- Nº viviendas protegidas Ayto. $180 \times 0 \text{ €/viv.} = 0 \text{ €}$

Total cálculo de cargas: 14.208.000 Euros

- Deducciones de cantidades pagadas a cuenta conforme a Convenios anteriores:

9.142.921 Euros

Importe pendiente de pago: 5.065.079 Euros

De conformidad con lo establecido en el art. 14.4.10 del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, de 2007, se deberá actualizar esta cantidad a razón de 90 €/m²t de uso terciario exclusivo que finalmente se formalicen en la ordenación de cada fase.

La cantidad anterior será pagada por el promotor de la actuación al Ayuntamiento de La Rinconada según los hitos y porcentajes que se reflejan en el convenio urbanístico.

Visto que en aplicación de Disposición Adicional Octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece que todos los convenios vigentes suscritos por la Administración se adaptarán automáticamente, a lo dispuesto en la misma, en lo que “se refiere al plazo de vigencia del convenio, por aplicación directa de las reglas previstas en el artículo 49.h).1.º para los convenios que no tuvieran determinado un plazo de vigencia o, existiendo, tuvieran establecida una prórroga tácita por tiempo indefinido en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. En estos casos el plazo de vigencia del convenio será de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley”, quedan sin efecto tanto el Convenio Urbanístico de 18 de octubre de 2005, como sus posteriores novaciones de fechas 2 de mayo de 2007, 17 de diciembre de 2007, 18 de marzo de 2010, 15 de junio de 2012, y 5 de noviembre de 2012.

En aplicación del Art. 49, h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se establece para el presente convenio un plazo de vigencia máximo de 4 años, sin perjuicio de que pueda ser renovado por las partes.

Visto que en cuanto al procedimiento para la tramitación y aprobación del convenio urbanístico conforme a lo dispuesto en el artículo 47 y siguiente de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las norma que allí se contienen, en relación al contenido y tramitación de los convenios que celebre la administración, son de aplicación a los convenios urbanísticos, y de entre ellas destacar la necesidad de que el Convenio venga acompañado de una Memoria Justificativa y en que el expediente consten los informes técnicos y jurídicos como se prevé en los artículos 172 y siguientes del R.D. 2568/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Siendo competente el Ayuntamiento de La Rinconada para la suscripción del presente convenio al amparo del artículo 95 y 41.3 de la LOUA, el órgano competente para la aprobación del presente convenio es el Ayuntamiento Pleno, en virtud de sus competencias para la aprobación del planeamiento y sus modificaciones (Art. 22 de la Ley de Bases de Régimen Local), se acuerda por unanimidad de los miembros asistentes que compone el Ayuntamiento Pleno, el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar inicialmente “Convenio urbanístico de Planeamiento y Gestión urbanística” con la entidad HOGARTEC INVERSIONES, S.L. para la modificación del planeamiento y gestión del ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO/SJ-1 SAN JOSE NORTE, así como la Memoria Justificativa que obra en el expediente.

El objeto del convenio es la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar la modificación no estructural del PGOU del año 2007, en lo referente al SECTOR SUO/SJ-1 “SAN JOSÉ NORTE”.

En base a lo anterior se propone la variación del número de viviendas que señala el PGOU para el sector. Así, manteniéndose las directrices del PGOU, se establece una propuesta de reordenación en coherencia con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto con el modelo de ciudad establecido específicamente donde se preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una densidad media, al hallarse dentro del rango de “más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea” establecidos en la LOUA, reduciéndose ligeramente, tras la modificación que se pretende tramitar, a las 36 viviendas por hectárea.

El objeto de la modificación no sería otro que dar respuesta, por parte de la administración, a lo que la sociedad actualmente demanda. Además, dado que no existen reservas de suelo para su puesta en carga inmediata, se hace necesario acometer estos cambios con celeridad y desbloquear la situación actual de los suelos. Por estas razones, otro de los objetivos a abordar es un nuevo plan de etapas para el sector, adaptado a la nueva ordenación propuesta y a unos plazos de desarrollos más realistas en el tiempo.



Igualmente, es objeto del Convenio fijar de forma definitiva el importe de las cargas de Sistemas Generales de dicho ámbito, así como su calendario y condiciones de pago.

También el proceder a la sustitución (por resolución del anterior) en lo que respecta al suelo urbanizable Ordenado, del Convenio Urbanístico de 18 de octubre de 2005 y sus posteriores novaciones.

Por último, es condición esencial de este Convenio, que la solicitud de Informe Ambiental Estratégico sea formalmente solicitada por el Ayuntamiento de La Rinconada antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Los otorgantes del citado convenio urbanístico son este Ayuntamiento y la mercantil HOGARTEC INVERSIONES, S.L., con CIF B-90.488.800, cuyo representante legal es don Don José Jiménez Rodríguez. La mercantil, es propietaria de la totalidad de los terrenos del ámbito del sector SUO/SJ 1 "San José Norte", del PGOU de La Rinconada.

El ámbito del presente Convenio corresponde a la actuación urbanística sector SUO/SJ 1 "San José Norte", del PGOU de La Rinconada, con una superficie total de 409.656 metros cuadrados.

Plazo de Vigencia: En aplicación del artículo 49 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se establece para el convenio, un plazo de vigencia de cuatro años, sin perjuicio de que pueda ser renovado por las partes.

Segundo.- Una vez aprobados estos documentos someterlos al trámite de información pública por un plazo de veinte días hábiles, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el BOP, en el Portal de la Transparencia y en el Tablón de edictos

Tercero.- Para el caso, de que no se presenten alegaciones este acuerdo de aprobación del convenio, se considerara aprobado de forma definitiva, y conforme a lo dispuesto en el artículo 95.2 de la LOUA. Este acuerdo que al menos identificará a los otorgantes, y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por este Ayuntamiento, tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en el registro público municipal de planeamiento y convenios

Cuarto. - Dar cuenta de este acuerdo a la empresa mercantil Horgatec Inversiones S.L, al Sr. Interventor y al Sr. Tesorero, para su debido conocimiento y efectos oportunos."

Y para que conste y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, se extiende la presente, con la salvedad que en tal sentido determina el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de Noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en La Rinconada a la fecha consignada al margen.

Vº Bº
El Alcalde
Fdo. Don Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres.
(Código de comprobación de autenticidad al margen)

El Secretario
Fdo.- Moisés Roncero Vilarrubí.
(Huella digital al margen)

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C65DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B265F91D0B6B6E457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
10/01/2022
11/01/2022

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 (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC21EBE0DA060CADC4881

