



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 5958/2022

Fecha Resolución: 10/11/2022

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

2022/PES_02/000518.- APROBACIÓN INICIAL, CON DETERMINACIONES, DE LAS BASES DE ACTUACIÓN DE LA UE-2 DEL SECTOR SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO”

Visto los antecedentes que se relaciona:

- 1.- Con fecha 12 de julio de 2022 tiene entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo (RE 2088), escrito presentado por PROMOCIONES HABITAT SAU, al que se acompaña solicitud del establecimiento del sistema por compensación, justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la actuación y Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO.
- 2.- Que requeridos los promotores de la actuación para que se subsanaran las Bases presentadas, se aporta con fecha 11 de octubre de 2022 Bases de Actuación modificadas.
- 3.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.
- 4.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 14 de octubre de 2022.
- 5.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 17/10/2022, acordó proponer al Sr. Alcalde proceda a dar por iniciado el Establecimiento del Sistema y aprobar inicialmente las Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SR-12 “Camino del Jardinillo”.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERO.- La Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía introduce una nueva modalidad del sistema de compensación.

Junto al modelo clásico de propietarios constituidos en Junta de Compensación, la LISTA apuesta por la flexibilización y simplificación de los procedimientos e introduce esta novedosa modalidad simplificada en el que la iniciativa del establecimiento del sistema la tienen las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, que podrán solicitar a la Administración la aprobación de ésta por este procedimiento, sin necesidad de constituir Junta. En esta mayoría, se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta, así como las Administraciones Públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales.

Así lo establece el artículo 102 de la LISTA.

Hay que aclarar que, la Disp. Final 1ª de la LISTA señala que el Consejo de Gobierno, en 6 meses, dictará un Reglamento que regule la actividad urbanística. En el BOJA de 9 de febrero se publicó el proyecto de este Reglamento, exponiéndose a información pública para presentar alegaciones. A la fecha de hoy, este proyecto aún no ha entrado en vigor por lo que, según la Disp. Transitoria 7ª de la LISTA, hemos de remitirnos, a lo que establece el RGU.

En el RGU esta modalidad no está regulada, por lo que a falta de norma reglamentaria, pues el referido proyecto de reglamento que desarrolle la LISTA, aun no es normativa en vigor, y ésta habilitación legal para los propietarios de suelo ya existe, hemos de tener en cuenta lo que a este respecto establece la LISTA en su artículo 103 cuando señala:

“7. No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación

Código Seguro De Verificación:	xEmNDdbsVGU8R1RyG/lGwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:21:50
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:51:27
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xEmNDdbsVGU8R1RyG/lGwg==		





b) *Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el artículo 92.2 de la presente Ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el régimen del silencio establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación."*

Poco indica la LISTA en relación a la documentación que se ha de aportar para formalizar la iniciativa del establecimiento del sistema. Antes esta situación de transitoriedad y lógicamente sin regulación tampoco en el Reglamento de Gestión Urbanística, de aplicación en Andalucía, en virtud de lo que establece la Disposición Transitoria Séptima de la LISTA, por lo novedosa, es conveniente remitirnos por analogía al precedente de la LOUA, aunque ya no es normativa en vigor, y aunque sea de forma orientativa a lo que se establece en el proyecto de reglamento de la LISTA, que como ya hemos indicado no lo es aún. Así pues, junto con la solicitud de la iniciativa del establecimiento del sistema y las bases de actuación a la que se refiere la Ley 7/2021 debe acompañarse la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, una propuesta de proyecto de reparcelación, una propuesta de proyecto de urbanización y la garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística.

El proyecto de bases de compensación se constituye, por tanto, en un instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y de éstos con la Administración urbanística actuante.

Razonablemente el proyecto de bases de la actuación debería contener el presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística, los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística, la valoración de la unidad de aprovechamiento, la previsión de que las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, podrán participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, la previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de actuación por compensación puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, con indicación de quienes serían los beneficiarios de la expropiación forzosa, la previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa, la oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa, la oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa, las garantías ofrecidas a las personas propietarias que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables, los plazos y forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización, la determinación de las personas propietarias que asumirán la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, forma en la que rendirán cuenta de su actuación al resto de personas propietarias y, en su caso, honorarios de gestión, la periodicidad y forma en la que las personas propietarias que asuman la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución deberán informar al resto de personas interesadas de la ejecución de la actuación de transformación urbanística y en su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Las Bases de Actuación y la documentación que le acompaña se ajustaban en cuanto a su contenido básicamente a lo referido con anterioridad por lo que las mismas las estimamos suficientes.

SEGUNDO. - En cuanto al procedimiento de establecimiento del sistema, el artículo 102 de la LISTA únicamente señala que el sistema de compensación quedará establecido para esta modalidad simplificada con la aprobación de las bases de actuación y que el establecimiento del sistema de actuación por compensación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

En cuanto al procedimiento, de nuevo carecemos de norma donde se regule, no obstante, conforme al precedente que establecía la LOUA y la remisión del proyecto de reglamento de la LISTA parece que el procedimiento que se debe seguir es el siguiente iter:

- En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

Código Seguro De Verificación:	xEmNDbbsVGU8R1RyG/1Gwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 13:21:50 10/11/2022 14:51:27
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xEmNDbbsVGU8R1RyG/1Gwg==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

b) Aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística.

- Con la aprobación inicial de las bases de actuación, se acordará someter a información pública y audiencia de las personas interesadas que no hayan suscrito la iniciativa, por plazo de un mes, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

c) Aprobación definitiva de las Bases de Actuación y establecimiento del sistema.

La Ley de Bases de Régimen Local en su artículo 21 indica que corresponde al Alcalde "Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

Hay que aclarar que la notificación a las personas propietarias determina que aquellas que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, si participan o no en la gestión, optando por alguna de las alternativas siguientes:

a) Participar en la gestión del sistema asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

b) No participar en la gestión del sistema, y solicitar la expropiación forzosa del suelo y otros bienes que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución.

Se tramitará simultáneamente de manera coordinada con los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización, cuestión que desarrollaremos en el informe correspondiente a estos instrumentos de gestión urbanística.

TERCERO.- Con carácter previo a la aprobación definitiva de las presentes Bases de Actuación, deberá haberse aprobado por el Pleno de la Corporación el Convenio Urbanístico de cambio de Sistema de Actuación.

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Dar por iniciado el Establecimiento del Sistema y aprobar inicialmente las Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo".

Antes de la aprobación definitiva del presente proyecto de Bases de Actuación, deberá haberse aprobado por el Pleno de Corporación el Convenio Urbanístico para cambio de sistema de actuación.

SEGUNDO.- Ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Ordenar la notificación personal a los propietarios afectados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez Doy fe, el Secretario General

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza)

Código Seguro De Verificación:	xEmNDdbsVGU8R1RyG/1Gwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:21:50
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:51:27
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xEmNDdbsVGU8R1RyG/1Gwg==		

