



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 2141/2019
Fecha Resolución: 26/07/2019

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:

Expte.: ByE/002/2019.- Iniciativa de Establecimiento del Sistema y Aprobación Inicial de Bases de Actuación y Estatutos para la gestión de la UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo".

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 1 de marzo de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Parcial SR-12 "Camino del Jardinillo".

2.- Posteriormente, mediante acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 18 de julio de 2013, se acordó la declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones urbanísticas en la UE-2 del SR-12, así como el cambio de sistema de ejecución de compensación a cooperación mediante gestión indirecta.

3.- Una vez acordada por esta Administración la disolución de la Junta de Compensación, se procedió a la inscripción de la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 10 de diciembre de 2015. Por parte de la asamblea general -existente sólo a los efectos de su liquidación- se nombraron por los junteros liquidadores de la misma a fin de que presentaran la cuenta de liquidación definitiva para su ratificación conforme a los trámites reglamentariamente establecidos.

4.- En los primeros meses del año 2018 se firmó la compraventa de fincas que representaban más del 50% de la unidad de ejecución, lo que provocó que con fecha 3 de septiembre de 2018 (R.E.1652) se presentara en el registro de entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo escrito presentado por Promociones Habitat, S.A.U. solicitando el cambio de Sistema de cooperación a compensación.

5.- Dicha solicitud no fue aceptada puesto que el cambio de titularidad no justifica, *per se*, el cambio de sistema. Por contra, se requiere compromisos y hechos objetivos que hagan pensar -de forma indubitada- que el cumplimiento de todos los deberes y cargas urbanísticas será más rápido y eficaz en manos de la iniciativa privada que mediante gestión pública.

6.- Tras las oportunas conversaciones con el propietario mayoritario de la unidad, y la asunción de los compromisos y garantías exigidos por la administración actuante, por Resolución de Alcaldía n.º 1583/19 de 24 de mayo de 2019 resolvió dar impulso a la tramitación de Convenio entre Promociones Habitat, S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para proceder al cambio de sistema de ejecución, pasando nuevamente a compensación. El cual se encuentra en este momento en exposición pública tras su publicación en el BOP n.º 144 de 24 de junio de 2019.

Dicho convenio tiene su fundamento -desde el interés general- en los siguientes aspectos:

(a) Se consigue por vía amistosa la equiparación de los deberes urbanísticos de esta unidad al resto de suelos urbanizables del primer cuatrienio (pago de los sistemas generales).

(b) Se concretan unos cortos plazos de urbanización, obteniéndose suelo para nuevas viviendas que alivien las actuales tensiones del mercado inmobiliario.

(c) Con la ejecución de la urbanización se consigue dar acceso peatonal y rodado al sistema general de equipamiento deportivo "Caño Real" que actualmente se encuentra en fase de redacción de proyecto y que, en breve, será objeto de licitación de ejecución de obras.

7.- La aprobación definitiva de dicho convenio urbanístico está supeditada a la previa ratificación municipal de la cuenta de liquidación definitiva.

| Código Seguro De Verificación: | B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | Estado | Fecha y hora |
|--------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 26/07/2019 10:55:53 |
| | Antonio Conde Sanchez | Firmado | 26/07/2019 09:32:46 |
| Observaciones | | Página | 1/5 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | | |





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

8.- Por parte de Promociones Habitat se ha presentado la iniciativa del establecimiento del sistema de la UE.2 del SR-12 "Camino del Jardinillo" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Esta solicitud es susceptible de ser tramitada pero siempre condicionada a la aprobación del convenio citado anteriormente por parte del Pleno de la Corporación, que le servirá de fundamento indispensable y necesario para obtener la aprobación definitiva del establecimiento del sistema, de las bases del mismo y de los estatutos reguladores de la entidad urbanística.

9.- Los promotores de la iniciativa son titulares de más de un 50% de la superficie de la unidad de ejecución de la UE.2 del SR-12 "Camino del Jardinillo".

10.- A dicha solicitud se ha acompañado proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

A tal efecto, solicitan se inicie por esta Administración el procedimiento de Establecimiento del Sistema de Compensación y se aprueben inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

11.- Que se ha emitido informe al respecto que consta en el expediente.

12.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 10 de julio de 2019.

13.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 15/07/19, acordó proponer al Sr. Alcalde que proceda a dar por iniciado el Establecimiento del Sistema y aprobar inicialmente las Bases de Actuación y Estatutos de la UE-2 del Sector SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" del PGOU de Mairena del Aljarafe, una vez sean subsanadas las deficiencias apreciadas.

14.- Con fecha 15 de julio de 2019 el interesado procede al abono de la tasa correspondiente a la tramitación de instrumento de gestión.

15.- Con fecha 16 de julio de 2019 se presenta escrito en el Registro de Entrada de la GMU, con n.º 1485, al que se acompaña las cuentas anuales de la Entidad Habitat, S.A.U., a fin de justificar el artículo 130 de la LOUA.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

PRIMERO.- El artículo 130.1 C) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponde a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente:

El apartado siguiente del mismo precepto legal señala:

"En los supuestos previstos en las letras c) y d) del apartado anterior, las iniciativas se formalizan presentado en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los Estatutos y las Bases de Actuación del sistema que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, 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 costes.

b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

c) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se

| Código Seguro De Verificación: | B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | Estado | Fecha y hora |
|--------------------------------|---|---------|--|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez | Firmado | 26/07/2019 10:55:53 26/07/2019 09:32:46 |
| Observaciones | | Página | 2/5 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | | |





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

aplicarán igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

B) Los compromisos específicos sobre los plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

D. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como del agente urbanizador en su caso.

Así pues, y en virtud de lo que establece la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002 :

“Mientras que no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma Andaluza, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley, y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

b) Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Por tanto, la iniciativa de establecimiento del sistema cumple los requisitos a que se refiere el artículo 130.1.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía al ser el promotor de la iniciativa titular de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución de la UE-2 del SR-12 “Camino del Jardinillo”

Los Estatutos y las Bases de Actuación presentados se ajustan básicamente en cuanto a su contenido a lo establecido en los artículos 166 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y a las determinaciones previstas en el Art. 130.2 de la L.O.U.A.

Se han aportado escrito, acompañado por las cuentas anuales de la entidad Habitat Promociones, S.A.U., a fin de justificar los apartados B), C) y D) del artículo 130 de la LOUA: compromisos específicos sobre los plazos de ejecución totales y parciales en el cumplimiento de las distintas actividades, los medios que se emplearán para la ejecución de las obras de urbanización y la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

Consta en el expediente el abono de la tasa que determina la ordenanza fiscal reguladora para este tipo de procedimientos.

No consta el depósito de la garantía del 7% de los costes de urbanización a que se refiere el artículo 130.2.A) g) de la LOUA , que deberá aportarse en todo caso con anterioridad a la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

Así mismo, para la aprobación definitiva deberá haber ganado firmeza el vía administrativa la liquidación y disolución de la Junta de Compensación de la UE-2 del SR-12 anteriormente constituida y el Convenio suscrito entre la Entidad Promociones Habitat, S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Teniendo en cuenta los antecedentes, se deberá aportar a esta Administración, antes de la aprobación inicial los referidos apartados B, C y D del artículo 130 de la LOUA.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de Establecimiento del Sistema, el artículo 131 del mismo texto legal establece:

“En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Alcalde, previos los informes técnicos precisos, someterá al Pleno propuesta de adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos:

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

b) Aprobación de la misma, inicio del establecimiento del sistema y, en su caso, aprobación inicial de los

| Código Seguro De Verificación: | B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | Estado | Fecha y hora |
|--------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 26/07/2019 10:55:53 |
| | Antonio Conde Sanchez | Firmado | 26/07/2019 09:32:46 |
| Observaciones | | Página | 3/5 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | | |





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Estatutos y Bases de Actuación, cuando en la iniciativa presentada estén incorporado más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados.

Para este supuesto, dentro del plazo de un mes desde la presentación de los Estatutos y las Bases de Actuación y demás documentos exigidos, es decir, desde la presentación de la iniciativa, el Alcalde, previos los informes pertinentes, someterá al Pleno para que éste resuelva.

No obstante, la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del gobierno local determina en su artículo 21 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".

Si fuera estimada, comprende el inicio del Establecimiento del Sistema y la Aprobación Inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación. El acto de aprobación inicial es de trámite, y por lo tanto, no es recurrible, salvo que cause indefensión.

Seguidamente, se procede a su publicación el BOP y en los demás medios establecidos legalmente y con notificación individual a los propietarios afectados (Art. 161 y 162 RGU).

Tras la notificación a los propietarios interesados, los propietarios 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 adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

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

Transcurrido el referido plazo, o informadas las alegaciones presentadas, se procederá a la aprobación definitiva, al tiempo que la Administración designe representante de la Junta (Art. 162.3 RGU).

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el B.O.P. y se notificará a los propietarios afectados y a quienes hayan formulado las alegaciones.

Con posterioridad, debe constituirse la Junta de Compensación, lo que se formalizará mediante Escritura Pública en la que deben designarse los cargos rectores. En la Escritura constará, junto con la manifestación de voluntad de constituir la Junta, al menos los requisitos del artículo 163.4 del R.G.U.

Otorgada la Escritura, se presentará copia de la misma en el Ayuntamiento, en el plazo de 30 días, quien otorgará acuerdo aprobatorio de su constitución en el plazo de 30 días (Art. 163.6 de R.G.U.), tras lo cual se remitirán el acuerdo y la Escritura a la Delegación Provincial competente para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, inscripción que deberá comunicarse al presidente de la Junta (Art. 163.7 y 111 de la LOUA).

En el Registro deben hacerse constar todas las incidencias que se produzcan en la composición de la Junta y de sus órganos directivos (Art. 111 de la LOUA).

El artículo 133 de la Ley 7/2002 señala los efectos del establecimiento del sistema y a tal efecto indica:

"El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o, en su caso, unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal".

Por su parte el artículo 108 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y así señala en su apartado tercero, párrafo segundo lo siguiente:

"2.- El sistema de actuación quedará establecido:

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la Escritura de Constitución de la Junta de Compensación o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador, conforme al artículo 131.3".

| Código Seguro De Verificación: | B+vcdKV4rEHk3o85HKnBUQ== | Estado | Fecha y hora |
|--------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 26/07/2019 10:55:53 |
| | Antonio Conde Sanchez | Firmado | 26/07/2019 09:32:46 |
| Observaciones | | Página | 4/5 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/B+vcdKV4rEHk3o85HKnBUQ== | | |





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

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 del Establecimiento del Sistema de Actuación y aprobar inicialmente las Bases de Actuación y Estatutos de la UE-2 del SR-12 "Camino del Jardinillo" del P.G.O.U de Mairena del Aljarafe.

Condicionar la **aprobación definitiva** de las presentes Bases de Actuación y Estatutos, a que previamente se haya depositado en la tesorería de la GMU la garantía del 7% de los costes de urbanización a que se refiere el artículo 130.2.A) g) de la LOUA.

Igualmente, antes de la **aprobación definitiva** deberá haber ganado firmeza el vía administrativa la liquidación y disolución de la Junta de Compensación de la UE-2 del SR-12 anteriormente constituida y el Convenio suscrito entre la Entidad Promociones Habitat, S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe 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 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica)

| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación: | B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 26/07/2019 10:55:53 | |
| | Antonio Conde Sanchez | Firmado | 26/07/2019 09:32:46 | |
| Observaciones | | Página | 5/5 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/B+vcDKV4rEHk3o85HKnBUQ== | | | |