

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 1.675/2020

Que la Sra. Concejala de Urbanismo de este Illtre. Ayuntamiento, en virtud de la delegación efectuada por la Sra. Alcaldesa-Presidenta por Decreto 1824/2019, 24 de junio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local, ha dictado con fecha 17 de junio de 2020, el Decreto 1173/2020 que a continuación se transcribe:

“Decreto de admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación del Sector UE/NE-1/03.

Visto que el 29-4-2020 se presentó a tramitación para su aprobación el Proyecto de Reparcelación del sector UE/NE-1/03 junto con propuesta de Convenio de Gestión Urbanística a suscribir entre el propietario mayoritario del sector, PROMOCIONES BEMBÉZAR SL, con CIF B14.512.370 y el propietario minoritario, Illtre. Ayuntamiento de Palma del Río, para que de conformidad con lo establecido en el artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), quede establecida la iniciativa del sistema de compensación y los términos de ejecución de la urbanización, habiendo sido admitida a trámite la propuesta de Convenio Urbanístico por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11-6-2020, que será sometida a información pública, antes de su aprobación, y suscripción.

Visto los antecedentes relativos al sector UE/NE-1/3:

1. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad Aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29-4-2010, e innovado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25-10-2018 (publicado en el BOP Nº 111, de 13/06/2011, Nº 112, de 14/06/2011, y Nº 20 de 30/1/2019 -en adelante PGOU-) recoge entre los sectores de Suelo Urbano No Consolidado el UE/NE-1/03, con una superficie bruta de 13.326 m<sup>2</sup>, situados al noreste del Municipio, está integrado por la parcela de referencia catastral 9454201TG9795S0001XK, finca registral 1417, con una superficie de 12.342 metros cuadrados, y 984 metros cuadrados de propiedad municipal, según certificación administrativa que obra en el expediente, pendiente de inscripción. La ficha de ordenación del UE/NE-1 es la siguiente:

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Área de Intervención:	Reforma áreas industriales		
Uso global:	TERCIARIO		
Superficie edificable total m <sup>2</sup> :	10.000		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 Libres: 0 Total: 0			
Área de Reparto:	03	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	14.000
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	9.799
Dotaciones Públicas	Espacios Libres	Equipamientos	
Suelo (m <sup>2</sup> )	1.700		

2. El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2019, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del sector UE/NE-1/3, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia Nº 213, de 8-11-2019, donde se recogen, entre otros extremos, los siguientes:

-El resumen por superficies de la ordenación:

Estudio de Detalle UE/NE-º "Esquina Granados – Aulio Cornelio"  
Cuadro de Superficie por Usos

Calificación	Parcela	Ordenanza	Superficie m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Porcentaje %
--------------	---------	-----------	------------------------------	-------------------------	-----------------

Terciario	P 1	T-1	8.157,81	9.174,73	68,85%
	P 2	T-1	1.016,92		
Espacios Libres	EL 1	P.J. Parques y Jardines	1.702,20	1.892,58	14,20%
	EL 2	P.J. Parques y Jardines	190,38		
Viario Público	Aparcamiento		143,97	2.258,69	16,95
	Acerado		1.866,70		
	Viario		248,02		
Total Ámbito UE/NE 1			13.326,00	13.326,00	100,00 %
Viario (Fuera del Ámbito de Actuación)			420,00	420,00	

-El área de reparto completa en el que se incluye la UE/NE-1, la UE/NE-2 y PERI NO-1:

		Formulas	Unidades	UE/NE-1	UE/NE-2	PERI NO-1
Superficie	S	m <sup>2</sup> s	13.326,00	9.148,00	48.716,00	
	le	m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> †				
Índice de Edificabilidad	TM x CPH	m <sup>2</sup> t	10.000,00	5.946,00	25.600,00	
	Uso		Terciario	Residencial	Terciario	
Datos del Planeamiento	Coefficiente Uso y Tipología	Cu (CPH)	1,40	1,40	1,40	
	Aprovechamiento Medio	Am = AT1c		0,8170		
Aprovechamiento Real (Objetivo)	ApR= TM x CPH	Uds.Aprov.	14.000,00	8.324,00	35.840,00	
	Aprovechamiento Tipo	AT = AT1c x S	Uds.Aprov.	10.887,73	7.473,92	39.801,00
Datos de Aprovechamiento	Excesos / Defectos	ApR - AT	Uds.Aprov.	3.112,27	849,61	-3.962,10
	Aprovechamiento	A = 0.10 x AT	Uds.Aprov.	1.088,73	747,39	3.980,10
Aprovechamiento Administrativo Actuante	En m <sup>2</sup>	B = A / CPH	m <sup>2</sup> t	777,00	533,85	2.842,86
	En %	A / AT x 100	%	10	10	10
Aprovechamiento de los propietarios del Sector	Aprovechamiento Subjetivo	ASA = 0.90 AT	Uds.Aprov.	9.799,00	6.727,00	35.822,00
	(E) en m <sup>2</sup>	E = ASA / CPH	m <sup>2</sup> t	7.000,00	4.805,00	25.587,14

-El análisis de los aprovechamientos existentes en el Área de Reparto 3: en la UE/NE-1 existen excesos de aprovechamiento de 3.112,27 unidades de aprovechamiento; en la UE/NE-2 existen un exceso de 849,61 unidades de aprovechamiento; y en el PERI/NO-1 existe un defecto de 3.962,10 unidades de aprovechamiento, por lo que, en el Estudio de Detalle se prevé que al propietario del PERI/NO-1 le corresponderán el 90% de las unidades de aprovechamiento excedentes en las UE/NE-1 y UE/NE-2.

-Los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los propietarios:

PROPIETARIO	Aportación (m <sup>2</sup> s)	%	UAs	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)
Promociones Bembézar S.L.	12.342,00	92,62	9.075,07	6.482,19
Ayuntamiento (Viario Público)	984,00	7,38	723,93	517,09
10% Aprovechamiento Municipal			1.088,73	777,66
Promociones Bembézar S.L.(Excesos de Aprovechamiento)			3.112,27	2.223,06
TOTAL	13.326,00	100,00	14.000,00	10000

Visto el Informe Técnico municipal Nº 33/2020, de 25 de marzo de 2020 donde se recoge la siguiente valoración:

-El valor en metálico de la cesión obligatoria de las 1.088,73 unidades de aprovechamientos que al Ayuntamiento de Palma del Río le corresponden por la cesión del 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto 3, se fija en la cantidad de la 107.379,59 € a razón de 98,6283 €/uas.

-El valor de la sustitución en metálico de las 723,93 unidades de aprovechamientos urbanísticos que al Ayuntamiento le corresponde por los 984 metros cuadrados que aporta, descontando los costes de urbanización, se fija en la cantidad de 22.144,00 € a razón de 30,5886 €/ua.

Visto que el 12-12-2019 por la entidad PROMOCIONES BEM-BÉZAR SL, se presentó a tramitación para su aprobación el Proyecto de Urbanización de la UE/NE-1, que habrá de seguir el procedimiento establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la Aprobación de los Proyectos de Urbanización, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 13 de mayo de 2004, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 90 de fecha 22 de junio de 2004.

Visto que con fecha 17 de junio de 2020 se ha emitido Informe Técnico Jurídico, donde entre otros extremos se hace constar:

-Que en el Proyecto de Reparcelación del sector UE/NE-1 presentado a tramitación se prevé la sustitución por su valor en metálico de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto 3, así como de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponda por los 984 metros cuadrados que el Ayuntamiento aporta, descontado los costes de urbanización, según la valoración efectuada por el Técnico municipal Nº 33/2020, de 25 de marzo de 2020.

-El artículo 13 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 (en adelante TRLSRU) establece que en el suelo en situación de rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluye, entre otras, el derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, así como la de participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación, completado la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. En el presente supuesto en el ejercicio de las facultades antes citadas, presentado a tramitación el correspondiente Estudio de Detalle del sector UE/NE-1/03, se aprobó por el Pleno Municipal de 26-9-2019; se ha presentado a tramitación el Proyecto de Urbanización el 12-12-2019, y se está tramitando a solicitud del propietario mayoritario el presente Proyecto de Reparcelación simultáneamente a la suscripción de un Convenio Urbanístico para el establecimiento del sistema de compensación.

-El Proyecto de Reparcelación presentado a tramitación asegura el cumplimiento del régimen jurídico establecido en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) respecto del Suelo Urbano No Consolidado, y por remisión de éste al del suelo urbanizable ordenado regulado en el artículo 54 que prevé que la aprobación de la ordenación detallada determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipi-

pio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

-Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, que en el presente Proyecto de Reparcelación se sustituye, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

-Con el Proyecto de Reparcelación se agrupan o reestructuran las fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos (artículo 100 de la LOUA) que define a la reparcelación como la operación urbanística consistente en la.

-La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

-En cumplimiento de dichos objetivos, la presente reparcelación tendrá como objeto la justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución, fija la cantidad que le corresponde al Ayuntamiento por la monetización del 10 por ciento del aprovechamiento medio del sector, y de los aprovechamientos que le corresponda por los 984 metros cuadrados que el Ayuntamiento aporta, descontado los costes de urbanización, según los términos del Convenio Urbanístico que se tramita simultáneamente al presente Proyecto de Reparcelación y fija la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, todo ello, de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en el TRLS y su normativa de desarrollo.

-El acuerdo aprobatorio de la reparcelación, según el citado artículo 102, apartado 2) de la LOUA producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

-El destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico será el señalado en el artículo 30.2.2ª de la LOUA, integrándose en el Patrimonio Municipal del Suelo, proveyendo el artículo 72.b) y c) de la LOUA "Integran los patrimonios públicos de suelo..... b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico y c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico".

-Asimismo, conforme al Estudio de Detalle aprobado, el sector UE/NE-1 según el análisis de aprovechamientos realizado, existen excesos de aprovechamiento en la UE/NE-1 de 3.112,27 unidades de aprovechamiento, y en la UE/NE-2 de 849,61 unidades de aprovechamiento; y en el PERI/NO-1 existe un defecto de 3.962,10 unidades de aprovechamiento, por lo que corresponde al propietario del PERI/NO-1 el 90% de las unidades de aprovechamiento excedentes en las UE/NE-1 y UE/NE-2, razón por la cual figura incorporado al Expediente Escritura Pública de Compraventa, otorgada el 20 de junio de 2.016 ante Rafael Giménez Soldevila, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, en virtud de la cual las 3112,27 unidades que le corresponderían a los propietarios de los terrenos incluidos en el PERI-NO-1, Algodonera Palma del Río SL, fueron adquiridas por Promociones Bembézar SL, por lo que se justifica la adjudicación de los excesos de aprovechamiento urbanístico del sector a dicha entidad por haberlos adquirido de la propiedad de los mismos.

-El contenido del Proyecto de Reparcelación se ajusta al artículo 172 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU), como legislación de carácter supletorio.

-Conforme al artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RHU) será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

-Por su parte el artículo 8 RHU nos dice que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

-El artículo 104 de la LOUA nos dice que la propuesta de repar-

celación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en documento público, presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio, la documentación que deba presentarse para inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad sólo estará completa, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Vista la legislación de aplicación, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por la LOUA, artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el artículo 21.1. j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Decreto 1824/2019, de 24 de junio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local y otros Concejales,

#### HE RESUELTO:

Primero. Admitir a trámite el Proyecto de Reparcelación del sector UE/NE-1/03 de conformidad con lo establecido en el artículo 132 en relación con el artículo 138 de la LOUA, que conjuntamente con la propuesta de Convenio de Gestión Urbanística a suscribir entre el propietario mayoritario del sector, PROMOCIONES BEMBEZAR, SL con CIF B14512370 y el propietario minoritario, Il. Ayuntamiento de Palma del Río, se ha admitido a trámite por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11-6-2020, para el establecimiento del sistema de compensación.

Segundo. Someter a información pública por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y mediante notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

Tercero. Notificar la presente resolución a la entidad interesada."

Lo que se somete a información pública, por plazo de 20 días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El citado documento se encuentra de manifiesto en la Asesoría Jurídica de Urbanismo de este Il. Ayuntamiento, donde podrá ser consultado por los interesados.

Palma del Río, 19 de junio de 2020. Firmado electrónicamente por la Concejala-Delegada de Urbanismo y Obras Públicas, Ana Belén Santos Navarro.