



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 8407/2024

Fecha Resolución: 20/06/2024

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.: 2023/PES_02/000429.- Inicio de Establecimiento del Sistema y aprobación inicial, con determinaciones, de las Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución AUSU-10 "CRTA. DE ALMENSILLA".

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Con fecha 2 de agosto de 2023 tiene entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo (RE.2654) escrito presentado por Dña. Concepción Cobreros Vime, en su condición de apoderada de Arual Siglo XXI S.L., 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 AUSU-10 " Carretera de Almensilla" instando la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación por la modalidad simplificada.

A esta solicitud se acompaña:

- Proyecto de bases de actuación.
- Propuesta de proyecto de reparcelación.
- Propuesta de proyecto de urbanización.
- Solvencia económica y Financiera.
- Garantía económica.

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

3.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 12 de junio de 2024.

4.- El Consejo de Gobierno de la GMU, en sesión celebrada el 17 de junio de 2024, acuerda proponer al Sr. Alcalde proceda a dar por iniciado el Establecimiento del Sistema y aprobar inicialmente, con determinaciones, las Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución AUSU-10 "CRTA. DE ALMENSILLA".

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 procedimiento simplificado, 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.

La nueva regulación reglamentaria aparece recogida en los artículos 213 y siguientes del Decreto 550/2022, de

Código Seguro De Verificación:	F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/06/2024 10:01:28
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	20/06/2024 08:17:53
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En concreto, el artículo 215. 5 del Reglamento de la LISTA se refiere a la posibilidad de tramitación conjunta de las bases, proyecto de reparcelación y de urbanización.

Así, este precepto legal señala:

“5. Se tramitarán simultáneamente de manera coordinada los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización. A tales efectos se estará a las siguientes reglas:

1.º En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, se emitirán los informes técnicos y jurídicos previstos en los artículos 156 y 192.

2.º Los trámites de información pública y audiencia se efectuarán de manera simultánea con arreglo a lo previsto en el apartado 2.

3.º Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos al proyecto de urbanización, o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.”

A 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.

Es el artículo 214 del Reglamento que desarrolla a la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indicando que las bases de actuación deben 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 de la AUSU-10 y la documentación que le acompaña se ajustan en cuanto a su contenido básicamente a lo referido con anterioridad por lo que las mismas las estimamos suficientes.

No obstante, la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2024 de 6 de febrero, por el que se readaptan las medidas de simplificación y racionalización para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración y el impulso de la actividad económica de Andalucía, se ha actualizado el valor del módulo de VPO, así como el precio máximo del alquiler de estas viviendas, por lo que deberá modificarse, para la aprobación definitiva, en el proyecto de bases de actuación aquellos aspectos que se pudieran verse alterados por el mismo.

Código Seguro De Verificación:	F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/06/2024 10:01:28
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	20/06/2024 08:17:53
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

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.

La regulación detallada del procedimiento lo establece el artículo 215 del Reglamento que a tal efecto establece que 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:

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 Reguladora de las Bases de Régimen Local determina en su artículo 21 que corresponde al *alcalde* "Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general lo 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 solicitando 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 los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización, cuestión que desarrollaremos en el informe correspondiente a estos instrumentos de gestión urbanística.

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, con determinaciones, las Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución AUSU-10 "CRTA. DE ALMENSILLA", según el fundamento jurídico Primero de esta Resolución.

Deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución al haberse instado su tramitación mediante modalidad simplificada.

Antes de la aprobación definitiva del presente proyecto de Bases de Actuación, deberá haberse aprobado por el Pleno de Corporación el Convenio de Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

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.- Proponer al Sr. Alcalde proceda a ordenar la notificación personal a los propietarios afectados.

Código Seguro De Verificación:	F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	20/06/2024 10:01:28 20/06/2024 08:17:53
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==		






AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

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:	F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	20/06/2024 10:01:28	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	20/06/2024 08:17:53	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/F5yIrNnyEu69gwOPbrU17Q==			