

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANISTICOS

Expte.: 1/2010 COMP.
MLA/Mclg

AL CONSEJO DE GOBIERNO

Con fecha 2 de febrero de 2022 se presenta a trámite por la Entidad Pública Empresarial de Suelo, en adelante SEPES, un Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución delimitada por el Plan Especial del ARI-DBP-07 “*Regimiento de Artillería*” (aprobado definitivamente el 24 de enero de 2020), que no fue admite a trámite -resolución nº 1742 del Sr. Gerente de urbanismo, de 25 de marzo de 2022-, “*al no tratarse de propietario único, ni acompañar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación con el Proyecto de estatutos y bases, ni convenio formalizado con la totalidad de los propietarios de suelo incluido en el citado ámbito, en los términos establecidos por los artículos 103 de la mencionada LISTA, 157 (RGU)...*”

En dicho Proyecto de Reparcelación SEPES manifiesta ser titular de la finca registral nº 7.572 del Registro de la propiedad nº 2 de Dos Hermanas, constitutiva del antiguo cuartel del Regimiento de Artillería, con una superficie inscrita de 126.415 m² (los suelos con aprovechamiento lucrativo del ARI-DBP-07 según la ficha del Plan General), si bien según reciente medición tiene una superficie de 130.161,36 m².

Posteriormente en base a estos antecedentes y datos, SEPES, en cuanto propietaria del 97,14% de los terrenos del ámbito, presenta a trámite el 6 de junio de 2022 una iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación con propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir,

Asimismo, con fecha 29 de marzo de 2023 se abonó la tasa municipal correspondiente al procedimiento de establecimiento del sistema de actuación mediante presentación Estatutos y Bases de actuación.

Los informes emitidos de fecha 29 de julio de 2022 y de 31 de marzo de 2023 han detectado diversas deficiencias en el articulado de los proyectos de Estatutos y Bases de actuación presentados a trámite, que han de ser

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==		



subsanas, por lo que se ha estimado que, en aras de agilizar la tramitación del presente procedimiento, procede otorgar la aprobación inicial de los citados documentos si bien con carácter previo a la aprobación definitiva de los mismos deberán ser subsanadas las deficiencias detectadas, por lo que procede su tramitación, simultáneamente a la aprobación de la iniciativa para la determinación del sistema de actuación, conforme al procedimiento indicado en el último de los informes citados.

En consecuencia, a la vista de los arts. 102.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y arts. 132 y 219 del Reglamento General de la citada Norma autonómica, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RELISTA), el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado el 19 de julio de 2006 (PGOU) y el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DBP-07 “Cuartel de Artillería”, aprobado definitivamente el 24 de enero de 2020, se propone la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. - Aprobar inicialmente los proyectos de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación que pretende constituirse para la gestión de la Unidad de ejecución ARI-DBP-07 “Cuartel de Artillería”, presentados a trámite por la entidad Entidad Pública Empresarial de Suelo, SEPES. con fecha 6 de junio de 2022, conforme a los arts. 102.1 b) de la LISTA y 132 y 219 del RELISTA.

Los citados documentos deberán modificarse para su aprobación definitiva conforme a los informado por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos con fecha 29 de julio de 2022 y de 31 de marzo de 2023:

A LOS ESTATUTOS:

A) Nombre, domicilio, objeto, fines, ámbito territorial, duración, etc. (artículo 131.4 a, b, c, d) del RELISTA).

- Domicilio social. (art. 3) Los estatutos fijan el domicilio social en el Paseo de la Castellana de Madrid; puesto que la Junta de Compensación que se pretende constituir es una Entidad Colaboradora con el Ayuntamiento de Sevilla,

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35	
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39	
Observaciones		Página	2/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==			

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZWfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41	
Observaciones		Página	2/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZWfwipeBT95Z2oAA==			

parecería lógico que su domicilio social se ubicase dentro del ámbito del municipio. En todo caso, de mantenerse el actual domicilio social, deberá indicarse en los estatutos que las reuniones presenciales de los órganos de la misma deberán ser convocados en Sevilla, a fin de evitar el desplazamiento de los representantes municipales.

- Funciones (art. 4 y 29): Son funciones primordiales de la Junta de Compensación todas las actuaciones precisas para el cumplimiento de su objeto. Se establece en los citados artículos la enumeración de las funciones de la misma; enumeración que debe entenderse con carácter indicativo y no limitativo, de forma que no sea necesaria una posterior modificación estatutaria caso de querer incorporar algún otro cometido a la Junta de Compensación, siempre que sean funciones derivadas de lo que es su objeto.

En el artículo 29) donde se regula la obligación de conservar la urbanización hasta su recepción por la administración actuante, debe ampliarse esta obligación de conservación hasta que se hayan obtenido licencias de edificación para el 51 % del ámbito de la unidad, de acuerdo con el artículo 3.3.14 del Plan General. A estos efectos podrá constituirse una entidad urbanística para la conservación de la urbanización.

B) Condiciones y requisitos para incorporarse a la Junta de Compensación (Art 131. 4 e, f) del RELISTA).

- Composición de la Junta (art. 6 y 7): Se regula la incorporación del Ayuntamiento de Sevilla en su carácter de administración actuante (art. 7) y su derecho a designar “su representante” en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases (art. 6.a); sin embargo, la participación del Ayuntamiento de Sevilla tiene un doble carácter: por una parte, es la administración actuante y por otra puede participar como un propietario más en función de los derechos patrimoniales que ostente en la misma. En consecuencia, debe contemplarse en los estatutos la posibilidad de que haya más de un representante municipal y que su participación no sea solamente como administración actuante.

C) Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación y condiciones de representación (art.131.4 g, h) del RELISTA.

Como ya se dijo al referirnos a las funciones propias de la Junta de Compensación, los derechos y obligaciones enumerados en los estatutos, deben entenderse con carácter indicativo y no limitativo, por lo que además de las

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==		



expresamente indicadas allí, serán también obligaciones de los propietarios todas aquellas otras reguladas en la legislación vigente y que resulten necesarias para el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

D) Órganos de Gobierno y Administración, forma de designación, facultades de cada uno de ellos, requisitos de convocatoria y forma de adopción de acuerdos, quorum y forma de computarse los votos (art. 131.4 i), j) y k) del RELISTA.

- Contratación Dada la naturaleza jurídica de carácter administrativo de la Junta de Compensación, que se rige por normas de derecho público y que uno de los miembros que podría participar patrimonialmente en esta entidad es el Ayuntamiento de Sevilla, cualquier contratación que realice la Junta de Compensación deberá cumplir los principios de publicidad y concurrencia. En consecuencia, se deberá introducir en los Estatutos, la obligación de que los procesos de contratación deberán realizarse con arreglo a esos principios.

- Órganos de la Junta (art. 9, 10 y siguientes): El art. 9) de los Estatutos define como órganos de la Junta el “Consejo Rector” y el “Presidente”. Asimismo, en su Art. 10) se describe al “Consejo Rector” como el órgano supremo de la Junta de Compensación, formado por la totalidad de los propietarios incorporados. Esta denominación como “Consejo Rector” a lo que en realidad es la “Asamblea General” produce confusión e incluso contradicciones dentro de los propios estatutos: Así por ejemplo en algunos artículos, como el 16.i) se nos remite a la Asamblea, mientras que en otros se habla del Consejo Rector, refiriéndose en todos los casos al mismo órgano de la Junta. Se propone en consecuencia, eliminar el nombre de Consejo Rector y denominar al órgano de administración máximo de la Junta de compensación, constituido por la totalidad de los miembros que la constituyen, como “**Asamblea General**” que es el nombre comúnmente reconocible y que no se presta a interpretaciones.

- Convocatoria y acuerdos del Consejo (Asamblea) y demás órganos (art. 12, 13): en el art. 12.2) se indica que no podrán tomarse acuerdos en los órganos colegiados de la Junta, sobre temas no incluidos en el orden del día, “*salvo acuerdo unánime de los asistentes*”. Esta situación produciría indefensión a aquellos propietarios que no hayan asistido a la reunión convocada con un determinado orden del día. En consecuencia, deberá modificarse este artículo en el sentido de que solo se podrán adoptar acuerdos sobre temas ajenos al orden del día, cuando estén presentes o representados la totalidad de los propietarios que constituyen la Junta de Compensación y se pronuncien a favor.

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==		



En el art. 12.3) se impone la condición de que el Consejo rector (Asamblea General) solo estará válidamente constituido cuando estén presentes la totalidad de sus miembros, o lo que es lo mismo, la totalidad de los propietarios. De mantenerse esta condición la simple inasistencia de uno de sus miembros minoritarios permitiría bloquear la Junta de Compensación. Deberá por tanto eliminarse esta condición limitándola en todo caso a la asistencia presencial o representada de la mayoría de las cuotas de la Junta de Compensación. Deberá completarse también este artículo, indicando que será necesario la asistencia del Presidente y del Secretario para la válida constitución y adopción de acuerdos, por aplicación del art. 17.2 de la ley 40/2015, de 1 de diciembre de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).

En el art. 15) y 17) se regula el nombramiento del Presidente y del Secretario de la Junta de Compensación. En ambos casos se impone a la Junta de Compensación para ocupar estos cargos a aquellas personas que elija el propietario de mayor cuota de participación. Aunque es cierto que, en la actualidad, el propietario de la mayor cuota de participación tiene la mayoría de la totalidad de las cuotas de la Junta, esta situación podría cambiar en el futuro motivado por ventas de suelo. De mantenerse este criterio, podría ocurrir que el propietario de la mayor cuota tuviese menos de la mitad de las cuotas totales y aun así pudiese imponer la Presidencia y la Secretaría. Deberá por tanto eliminarse este criterio de elección y sustituirse por un acuerdo en el seno del Consejo Rector (Asamblea General).

E) Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas (art. 131.4 I) del RELISTA).

Con carácter general, tras la entrada en vigor del Reglamento General de la LISTA (publicado en el BOJA el 2 de diciembre de 2022), las referencias al antiguo Reglamento de Gestión Urbanística recogidas en los Estatutos presentados deben sustituirse por las contenidas en el RELISTA. Así deberá eliminarse la referencia al art. 58) del RGU efectuada en el art. 22) "Medios económicos" y sustituirlo por su equivalente del RELISTA.

De igual modo deberá ser eliminada la referencia que con carácter general se efectúa en el artículo 1 de estos Estatutos al RGU y sustituirlo por una referencia al Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	L0AZ5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0AZ5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZWfwiPeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZWfwiPeBT95Z2oAA==		



F) Disolución y liquidación: (art. 131.4 m) del RELISTA).

Deberá incluirse en el art. 27 de los Estatutos que la disolución de la Junta de Compensación no podrá efectuarse hasta terminar con la obligación de conservar la urbanización; hito que se producirá al alcanzar el 51% de las licencias de edificación del ámbito, salvo que se haya constituido previamente una Entidad de Conservación o que la propia Junta de Compensación se transforme en esa figura de Entidad Colaboradora.

A LAS BASES DE ACTUACION:

- BASE 3ª.

En el párrafo primero del apartado 3.3 procedería añadir el siguiente inciso *“... sin perjuicio, en su caso, de los aprovechamientos urbanísticos adscritos, cuyos titulares tuvieran derecho a participar en el aprovechamiento reconocido en la unidad”*.

Por otro lado en el párrafo tercero del mismo apartado 3.3, referido a la superficie o cabida de los terrenos aportados, deberá precisarse que se estará a la realidad física constatada mediante medición topográfica, en la medida en que dicha realidad física se encuentre reflejada en el catastro, y ello en virtud a que el art. 3.2 Ley del Catastro Inmobiliario establece que *“la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles”* (protegida por la presunción legal de certeza establecida en el art. 3.3 de la Ley del Catastro, salvo prueba en contrario).

- BASE 4ª.

En el apartado 4.1.1. deberá suprimirse el párrafo final relativo a arrendamientos, derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento, ya que lo propuesto puede ser contradictorio con lo previsto en el art. 34.2a) del R.D.L. 7/2015.

El apartado 4.1.4 establece que en el supuesto de que los derechos reales fuesen compatibles con el planeamiento, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, inciso este que deberá suprimirse, ya que los beneficios y cargas urbanísticas

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZWfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41	
Observaciones		Página	6/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZWfwipeBT95Z2oAA==			

corresponden en todo caso por imperativo legal exclusivamente a los propietarios de suelo, según el capítulo III, del Título I de la LSRU (en el que se regula el “estatuto jurídico de la propiedad del suelo”).

4.2.1. En este apartado se hacen las mismas manifestaciones que para la base 4.1.1. en lo relativo a la fecha de referencia de las valoraciones de las construcciones u otras instalaciones existentes, establecida en la fecha de la aprobación definitiva del plan que se ejecute, ya que no procede.

Finalmente, deberá completarse además con un nuevo apartado indicando que *“sin perjuicio de los efectos del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcación, la Junta de Compensación será responsable de la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones existentes hasta su demolición”*.

- **BASE 5ª.-**

En cuanto al apartado 5.2. sólo indicar que las normas de contratación administrativa, no son exigibles en una Junta de Compensación.

También deberá añadirse un nuevo apartado en esta base que establezca que: *“sin perjuicio de los efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcación la Junta de Compensación será responsable de la conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y libertad de ocupantes ilegales de las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Sevilla, hasta la recepción de las obras de urbanización por éste cuyas obras comprenden también el cerramiento de las parcelas”*.

- **BASE 6ª.-**

El apartado 6.1.2. relativo a la extinción de los derechos de arrendamientos como factor de corrección de la adjudicación deberá eliminarse por resultar contrario al régimen de valoraciones establecidos en la legislación básica estatal (R.D.L. 7/2015).

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==		



- **BASE 7ª.-**

El apartado 7.2. “Cesiones” debe referirse a la transmisión al ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria, por lo que se propone añadir el siguiente párrafo: *“Igualmente serán adjudicadas al Ayuntamiento las parcelas donde se materialicen las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo urbanizado”*.

- **BASE 13ª.-**

Esta base referente a la conservación de las obras de urbanización no ha tenido en cuenta lo previsto en el PERI al respecto, que establece literalmente en el apartado 6 del resumen ejecutivo lo siguiente:

“Por otra parte, SEPES en su condición de promotor de la actuación (tanto del planeamiento como de su ejecución) se compromete a constituir de acuerdo con el Ayuntamiento de Sevilla, una Entidad administrativa de Conservación una vez recibidas las obras de urbanización por parte de este, conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA”.

OTRAS CONSIDERACIONES. -

- A) Se ha omitido entre las determinaciones de las bases de actuación el contenido de lo previsto en el artículo 167.1.m del Reglamento de Gestión Urbanística relativo al momento de edificación de los terrenos.

En este sentido deberá incorporarse una base con al menos el siguiente contenido:

- No podrá edificarse los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares y haya adquirido firmeza la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Respecto de la posibilidad de edificar y urbanizar simultáneamente, las solicitudes de licencias deberán contar, con el consentimiento de la Junta de Compensación. Serán condiciones necesarias para otorgar dicho consentimiento el estar al corriente de los pagos de gastos de urbanización y que todos los derechos incompatibles con el planeamiento que deban extinguirse en el seno de la unidad de ejecución hayan sido indemnizados, desalojados, y en su caso, realojados. Se sujetará, en cualquier caso, al cumplimiento del artículo 11.2.9 de la Ordenanza del Plan General.

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35	
Observaciones	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		Página	

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41	
Observaciones		Página	8/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==			

- B) En otro orden de asuntos indicar que el Plan Especial de Reforma Interior dispone el mantenimiento del antiguo bunker “*polvorín*”, para su reconversión en dotación de uso cultural, quedando integrado en el parque (sistema de espacio libre de uso público).

Dado que dicha cesión debe efectuarse libre de cargas y gravámenes de todo tipo se debe incorporar a las bases de actuación alguna determinación que garantice tal exigencia, especialmente en lo relativo al estado de seguridad y salubridad de la mencionada edificación, a cuyos efectos se acompañará junto con el proyecto de reparcelación un dictamen pericial de técnico competente.

- C) Por último, a la presente unidad le es de aplicación el artículo 11.2.6.4. de las Ordenanzas del PGOU que implica una carga económica suplementaria para la misma, y sobre la cual no se establece ninguna determinación en las bases.

Se propone incluir alguna referencia sobre la forma de cumplir con dicha carga, sin perjuicio de lo ya dispuesto en el convenio de fecha 16 de abril de 2007 referenciado en los antecedentes del presente documento.

REQUISITO A CUMPLIMENTAR RESPECTO A LA CONFIGURACION FISICA DE LAS FINCAS Y LA COORDINACIÓN ENTRE REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO

Aunque ello no es un impedimento para la tramitación del proyecto de estatutos y bases de actuación, se pone aquí de manifiesto a la vista del estudio realizado respecto a las fincas afectadas por la presente unidad, que existe discrepancias entre Catastro, Registro de la Propiedad y la definición gráfica georreferenciada del perímetro y ámbito de unidad recogida en el Plan Especial aprobado.

Respecto de dichas discrepancias, entendemos que debe comprobarse (y en su caso corregirse), que las coordenadas de los vértices que definen el perímetro de la actuación previsto en el Plan Especial sea compatible con la cartografía catastral, dado que dicho perímetro constituye el ámbito objeto del informe de validación gráfica de la nueva parcelación frente al actual parcelario catastral que debe incluirse en el Proyecto de Reparcelación, siendo así que las parcelas catastrales 6973001TG3367S y la 6676002TG3367N propiedad de SEPES no coinciden en el catastro con su realidad registral ni con la parcela 1

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwiPeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwiPeBT95Z2oAA==		



georreferenciada en el Plan Especial, por lo que se informa de la necesidad de subsanar en el catastro la delimitación de dichas catastrales con anterioridad a la aprobación del futuro Proyecto de Reparcelación, si ello fuera necesario, para la obtención del INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL POSITIVO.

SEGUNDO. - Someter el expediente que se tramita junto con la iniciativa presentada para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, a información pública por plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el portal web de la Administración actuante, conforme a los arts. 132 y 8.2 del RELISTA.

TERCERO. - De forma simultánea y por idéntico plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, se dará audiencia a los propietarios para que puedan alegar lo que a sus derechos convenga, y solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta de Compensación, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose en su día a la Junta de Compensación que se constituya y asumiendo los costes de urbanización y de gestión que les correspondan, a cuyos efectos podrán optar, a su vez, entre:

1º. Abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas.

2º. Aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serles adjudicadas.

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

Debiéndose advertir que a los propietarios que en su día no otorguen la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación (o una posterior de adhesión, en su caso, en el mes siguiente a la firma de la escritura de constitución, art 132.7 del RELISTA) ni hayan solicitado con anterioridad la expropiación de sus fincas (lo que podrá solicitarse en el periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de Estatutos y bases de actuación -art. 210.3 del RELISTA-), se les aplicará el régimen de reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en el art. 101.4 de la LISTA y del precitado del

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero		Firmado	03/04/2023 14:03:35	
	Juan Carlos de Leon Carrillo		Firmado	03/04/2023 13:37:39	
Observaciones			Página	10/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==				

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41	
Observaciones		Página	10/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==			

reglamento (lo que implica que se les compensarán los costes de urbanización que les sean imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente).

CUARTO.- Comunicar a la entidad Entidad Pública Empresarial de Suelo, SEPES, promotora de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, que la garantía de la urbanización deberá constituirse, de conformidad con el art. 195.4 del RELISTA en el momento del establecimiento del sistema, que en virtud del art. 219.4, de la citada norma reglamentaria es el momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y que esta garantía, conforme al apartado 3 del precitado art 195 de la norma, es por importe del siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización.

QUINTO. - Facultar ampliamente al Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano y Cohesión Social y al Gerente que suscriben, para la ejecución de los anteriores acuerdos, indistintamente y con carácter solidario, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Ese Consejo, no obstante, resolverá.

Sevilla, fecha y firma ut infra
EL GERENTE
Fdo.: Juan Carlos de León Carrillo

Vista la anterior propuesta, elévese al Consejo de Gobierno

Sevilla, fecha y firma ut infra
EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA
Fdo.: Juan Manuel Flores Cordero.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación	L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	03/04/2023 14:03:35
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	03/04/2023 13:37:39
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/L0Az5sMhC4DXcGiHV9JL0w==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023, bajo el nº 21 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Código Seguro De Verificación	7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	12/04/2023 14:40:41
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7tSPDpZwfwipeBT95Z2oAA==		

