Ayuntamiento de Lebrija

Francisco M. Millán Romero, Arquitecto Técnico, actuando como técnico municipal del Excmo. Ayuntamiento de Lebrija, (Sevilla), en relación a la propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, que se propone entre el Excmo. Ayuntamiento de Lebrija y los propietarios del ámbito del sector UR-2 "El Fontanal", se procede a emitir el siguiente:

INFORME TÉCNICO

Analizado el convenio que se propone, cabe indicar que el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en adelante LISTA y los artículos 18.2.c) y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto Refundido y la Ley del Suelo prevén la posibilidad de que las Administraciones competentes en materia de urbanismo suscriban convenios con personas públicas y privadas, sean o no propietarias de suelo, con arreglo a los principios de transparencia y publicidad, con el fin de colaborar en determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución de la actividad urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbana, de la localidad aprobado definitivamente en el año 2015, incluyó entre los sectores de planeamiento, el sector UR-2 "El Fontanal", como suelo urbanizable ordenado, dado que disponía del planeamiento de desarrollo, Plan parcial, Proyecto de urbanización y equidistribución. El PGOU vigente lo identifica como Uzo-2 cuyo ámbito cuenta con una superficie de 153.712 m².

El Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Reparcelación se aprobaron, iniciándose la ejecución de las obras del sector en el año 2005. En la actualidad, las obras de urbanización, en un alto porcentaje están ejecutadas, pero por diversas circunstancias en la ejecución no se han concluido y recepcionado las mismas.

Se llegó a declarar el incumplimiento urbanístico por acuerdo de Junta de Gobierno Local y se modificó el Sistema de Actuación a Cooperación, a fin de poder terminar la urbanización, si bien aún no ha sido posible concluir la urbanización, debido en gran medida a la existencia de litigios entre propietarios del sector y el Excmo. Ayuntamiento.

En la actualidad, en relación con la urbanización del Sector, consta vigente el Proyecto de Reparación y Terminación de Obras de Urbanización del Plan Parcial UR-2 "El Fontanal", de Lebrija, aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 1 de Octubre de 2014, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 253, de 31 de Octubre de 2014.

Además, determinar que en el P.G.O.U. vigente (2015), el sector que nos ocupa se denomina "Uzo-2" en la ficha urbanística y restantes documentos integrantes del Plan, fijándose su desarrollo mediante el Sistema de Compensación, pues ha sido anulada la modificación nº1 del P.G.O.U. por sentencias, hoy firmes, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Procedimientos ordinarios números 12/2018 y 14/2018 de la Sección Segunda), cuyas sentencias han sido publicadas por el Ayuntamiento en el BOP nº 247, de 25 de octubre de 2021.

Tras lo expuesto, y atendiendo a las circunstancias relacionadas, se considera necesario hacer efectivas todas las obligaciones de los propietarios para la correcta terminación de la urbanización del sector, concluyendo tras ello la puesta en servicio de la trama urbana ya

aprobada, dando así satisfacción al interés general, mediante la conclusión de las obras de urbanización y puesta en valor de suelos con uso global, comercial e industrial, siendo la figura del Convenio Urbanístico un instrumento que garantice el cumplimiento de las obligaciones que tienen los propietarios, actuando el Ayuntamiento como garante en el proceso de terminación de la obra de urbanización del sector.

Además, los propietarios mayoritariamente han puesto de manifiesto estar de acuerdo para la terminación de la urbanización y ponen de manifiesto el objetivo de reactivar la Junta de Compensación como Entidad Urbanística.

El objeto del convenio es establecer las bases de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Lebrija y los propietarios del Sector UR-2 "El Fontanal", actual Uzo-2, respecto al que actualmente se encuentra pendiente de concluir actuaciones de reparación y terminación en la urbanización para finalizar el proceso urbanizador, asumiéndose los compromisos, para facilitar que se cumplan las determinaciones urbanísticas en el citado sector, satisfaciéndose los intereses generales del Municipio y los particulares de los propietarios.

El ámbito objeto del convenio es el del Plan Parcial aprobado y las obras de urbanización incluidas en el mismo, teniendo como referencia el Proyecto de Terminación y Reparación aprobado definitivamente, con las consideraciones y exigencias introducidas por las entidades suministradoras de los servicios básicos necesarios (abastecimiento y saneamiento de aguas, electricidad, etc.), y aquellas otras que se puedan exigir para la interconexión de los servicios.

El coste estimado del valor de las obras que se precisan para la puesta en servicio de la urbanización se cuantifican en 2.500.000 €, IVA incluido, comprendiendo las actuaciones de reparación y terminación, cánones de derecho de acometidas de las compañías suministradoras y legalizaciones necesarias, considerándose la estimación económica prevista adecuada a las intervenciones que se precisan llevar a cabo para la conclusión y puesta en funcionamiento de la urbanización.

Entre los compromisos asumidos por el Excmo. Ayuntamiento está cumplir sus funciones en el desarrollo de las actuaciones de conclusión de las obras de urbanización en el marco del sistema de compensación, en colaboración con los propietarios del suelo del sector, colaborando en la coordinación y dirección del desarrollo, como garantes de la correcta ejecución de las intervenciones necesarias y administración económica de las inversiones a realizar para la conclusión de la urbanización. Además, finalizadas las obras de reparación, se formalizará el acta de recepción y comenzará el plazo de una año de garantía, establecido en la legislación vigente.

Entre los compromisos asumidos por los propietarios, destacan integrarse como juntero en la Junta de Compensación o en su defecto, en la entidad jurídica que se constituya a los efectos de llevar a cabo la gestión de la ejecución de las obras de terminación de la urbanización; abonar los gastos de urbanización, en proporción al coeficiente de participación que cada propietario tiene en el sector, según el resultado del coste real y efectivo de las obras de urbanización correspondientes a las unidades de obra que se precisan para reparar y concluir las obras, más las incidencias técnicas que pudieran surgir en el transcurso de las obras, así como el abono de los cánones correspondientes a las empresas suministradoras (Endesa y Aguas del Huesna) e IVA, tras la fiscalización de los mismos por parte de los Servicios Técnicos Municipales; comprometiéndose para ello a un abono inicial, que se concreta en el 50% del

coste estimado para la conclusión de las obras de reparación y terminación del sector, tras la firma del convenio.

Iniciadas las obras, los restantes abonos se formalizarán en función de las certificaciones de obra que se realicen con periodicidad mensual, supervisadas por los Servicios Técnicos Municipales, la dirección facultativa y los propietarios o Entidad Jurídica que asuma la gestión de la urbanización, emitiéndose estas de manera mensual y se abonarán en un plazo máximo de 15 días, desde la aprobación de la certificación; hasta concluir la obra de urbanización.

Finalmente se comprometen a constituir, antes del inicio de las obras de terminación, la garantía del 30% del presupuesto de ejecución material correspondiente a su participación en el sector en cualquiera de las formas admitidas en la legislación, tal como establece el Plan General para actuaciones de urbanización.

Analizada todas las consideraciones determinadas en el convenio de gestión planteado, se ha de informar este de forma favorable, ajustándose a las determinaciones que los convenios de gestión pueden llevar a cabo.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se firma el presenta en la fecha indicada en el pie de firma.

Código Seguro De Verificación:	UfDiRGQBYwFsuMv2Ubm9Kg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Manuel Millan Romero	Firmado	11/04/2022 09:45:21
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfDiRGQBYwFsuMv2Ubm9Kg==		