

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LINARES (JAÉN)

2019/5484 *Aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación.*

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento de Linares (Jaén).

Hace saber:

Aprobados definitivamente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación a constituir con las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas, por Resolución de Alcaldía nº 2019-5399 de fecha 25 de noviembre de 2019, se publica a los efectos del artículo 162.4 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

““DECRETO.-En relación con el expediente relativo a la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, constitución de Junta de Compensación y aprobación de Bases y Estatutos para promover el desarrollo urbanístico y posterior urbanización de un espacio urbano vacío formado por dos parcelas sitas en calle Úbeda, 50 y 52, con la denominación de Unidad de Ejecución Tolerancia Industrial c/ Úbeda, 50-52, con una superficie de 9.951,34 m², instado por Constructora Molina e Hijos, S.L., propietario mayoritario, con base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 23 de marzo de 2018 se presentó, por Constructora Molina e hijos, S.L., propietario mayoritario, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y presentaron los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación para la urbanización de la Unidad de Ejecución Tolerancia Industrial c/ Úbeda, 50-52, con una superficie de 9.951,34 m².

SEGUNDO.-Con fecha 21 de junio de 2019 fue emitido escrito del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Jaén en el que, entre otros extremos, se pone de manifiesto que “...se deduce que la Vereda transcurría tradicionalmente por el camino que se ha transformado en la actual calle Úbeda, que linda con las fincas en su lado norte. Puesto que la anchura de la Vereda es de 20 metros y la de la calle de unos 18, significa que las parcelas colindantes con la calle se ven parcialmente incluidas en el dominio público pecuario.

...lo aconsejable ... es que la urbanización de estas parcelas se lleve a cabo sin afectar a la

vía pecuaria, para lo cual es necesario que la parte a urbanizar se retranquee de la vía de manera que deje expedita una franja que corresponda en anchura con la de la Vereda. En este caso, entendemos que esta se extiende 10 metros a cada lado del eje de la calle, por lo que esta es la anchura que habría de respetarse, lo que supondría que la parte a construir debería retranquearse aproximadamente 1 metro..."

TERCERO.-Con fecha 22 de julio de 2019 fue emitido informe favorable, por los Servicios Técnicos Municipales, en relación con los aspectos técnicos del Proyecto de Estatutos y del Proyecto de Bases de Actuación presentados, con el siguiente contenido:

"*PRIMERO.*-Que este Informe es complementario del Informe anterior emitido con fecha 04/07/2018, y contempla los nuevos datos aportados según escrito del Departamento de Vías pecuarias de la D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sobre la zona objeto del expediente.

SEGUNDO.-Que la documentación aportada contiene las determinaciones básicas establecidas en el artículo 130.2. A) de la Ley 7/2002, de 17 de octubre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TERCERO.-Que el vigente PGOU (BOP nº 09 de 12/01/1996), establece en su art.112.7.4, las zonas de "Tolerancia industrial" (entre las cuales se encuentra la zona objeto de expediente) y las define como "unidades de ejecución delimitadas".

Por otra parte la Adaptación Parcial del PGOU de Linares a la LOUA 7/2002, (BOP nº 275 de 30/11/ 2009), señala en su Art. 21 que: "las UE no desarrolladas... se tratan de áreas de reforma interior, constituidas por vacíos urbanos o usos urbanos obsoletos".

La realidad física del terreno objeto del expediente, evidencia que se trata de un enorme solar en suelo urbano de la calle Úbeda, (un claro "vacío urbano" sin edificar), que el propio PGOU establece como unidad de ejecución a desarrollar mediante Estudio de Detalle (art 112.7.4.e).

Asimismo la actual LOUA, fija en su Art. 96.1.b LOUA, que en suelo urbano no consolidado, para las "áreas de reforma interior" establecidas, su desarrollo será mediante "planes especiales o estudios de detalle".

Por tanto en base a lo anterior y lo establecido por el vigente PGOU, su Adaptación parcial y la LOUA, al ser una unidad de ejecución tratada como un área de reforma interior, su desarrollo urbanístico es mediante un Estudio de Detalle.

CUARTO.-Que recibido con fecha 21/06/2019 informe del Departamento de Vías pecuarias de la D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (recordar que la Calle "Camino de Úbeda" es una vía pecuaria: Vereda Camino de Úbeda) en el cual se indica que:

"...se deduce que la Vereda transcurría tradicionalmente por el camino que se ha transformado en la actual calle Úbeda, que linda con las fincas en su lado norte. Puesto que la anchura de la Vereda es de 20 metros y la de la calle de unos 18, significa que las parcelas colindantes con la calle se ven parcialmente incluidas en el dominio público pecuario.

...lo aconsejable ... es que la urbanización de estas parcelas se lleve a cabo sin afectar a la vía pecuaria, para lo cual es necesario que la parte a urbanizar se retranquee de la vía de manera que deje expedita una franja que corresponda en anchura con la de la Vereda. En este caso, entendemos que esta se extiende 10 metros a cada lado del eje de la calle, por lo que esta es la anchura que habría de respetarse, lo que supondría que la parte a construir debería retranquearse aproximadamente 1 metro..."

Por tanto, existe afección de la Vía pecuaria sobre la parcela, quedando el desarrollo urbanístico obligado al cumplimiento de la condición anterior "la parte a construir debería retranquearse aproximadamente 1 metro", tomando como base los 10 metros a cada lado del eje de la calle, según el citado Informe.

QUINTO.-Que la Adaptación Parcial del PGOU de Linares a la LOUA 7/2002, reduce el área industrial de la parcela, al dejar fuera la calle Úbeda y la zona de viviendas ya desarrollada, y por tanto el ámbito y delimitación establecido se corresponde con la parcela de vacío urbano existente hasta su línea de contacto con el acerado actual de la calle Úbeda, pero teniendo en cuenta la advertencia señalada en el Informe de vías pecuarias antes señalado, lo cual se reflejará en el documento urbanístico correspondiente y su justificación registral.

SEXTO.-Que se ha aclarado la representación legal en favor del técnico.

SÉPTIMO.-En base a lo anteriormente expuesto, se INFORMA FAVORABLEMENTE a la tramitación según proceda del expediente de "Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir."

CUARTO.-Con fecha 29 de julio de 2019 fue emitido informe jurídico en el que se pone de manifiesto que, "...se informa favorablemente la aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema de compensación, así como la aprobación inicial de los Estatutos y de las Bases de Actuación, pudiéndose concluir que el presente expediente se ajusta a la legislación aplicable a los efectos de que por el Sr. Alcalde se proceda a dictar Resolución."

QUINTO.-Con fecha 29 de julio de 2019, por Resolución de Alcaldía nº 2019-3573, se aprobó la iniciativa y el establecimiento del sistema así como inicialmente los documentos del Proyecto de Estatutos y de las Bases de Actuación.

SEXTO.-Que se han sometido a información pública el Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación, mediante anuncio en tablón de edictos (físico y en el de la sede electrónica) del Ayuntamiento y en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén de fecha 16 de agosto de 2019, nº 156, durante el plazo de un mes.

Asimismo, y con fechas 29 y 31 de julio de 2019, se dio audiencia individualmente a todas las personas propietarias afectadas por el plazo de un mes.

SÉPTIMO.-Con fecha 11 de septiembre de 2019 la promotora formalizó la constitución de las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, en cuantía del siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, por un importe de 32.195,23 € (7% de 459.931,91 €), Operación OCVD-CVD núm. 201900036022.

OCTAVO.-En el período de información pública, ha sido presentado escrito de alegaciones

con nº de registro de entrada 2019-E-RE-3903, de fecha 12 de septiembre de 2019, por parte de don Martín Andrea Rubio, en representación de ALISEDA, S.A.U., en el que se solicita:

Se tenga por notificado el cambio de titularidad de la finca registral número 1320 y se tenga por titular actual a la mercantil ALISEDA, S.A.U.

Se considere como domicilio a efectos de notificaciones del presente expediente el siguiente: Paseo de la Castellana, nº 280, 2ª planta, 28046 Madrid 3.

Se tenga por presentadas estas alegaciones y se declare la nulidad del Decreto de Alcaldía nº 2019-3573 de 29 de julio de 2019 por la vulneración del artículo 166.g) del Reglamento de Gestión Urbanística, o subsidiariamente se proceda a modificar los estatutos en los extremos señalados y se proceda a la apertura de un nuevo trámite de audiencia a los interesados.

Que se estime el interés de ALISEDA, S.A.U. en participar en la gestión del sistema de compensación y su expresa adhesión a la Junta de Compensación en constitución.

NOVENO.-Con fecha 21 de septiembre de 2019 es presentado por la promotora escrito de contestación a las alegaciones de Aliseda, S.A.U. y texto con las modificaciones demandadas por la misma.

DÉCIMO.-Respecto al escrito presentado por ALISEDA, S.A.U. procede que esta Administración se dé por enterada del cambio de titularidad de la finca registral número 1320 a nombre de Aliseda, S.A.U., así como del domicilio a efectos de notificaciones del presente expediente; así como del interés de ALISEDA, S.A.U. en participar en la gestión del sistema de compensación y de su expresa adhesión a la Junta de Compensación en constitución.

UNDÉCIMO.-Respecto a las alegaciones formuladas se considera que las mismas deben ser desestimadas en base a:

-El artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que “Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:”, y el apartado g): “Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.”

De la lectura del articulado del Proyecto de Estatutos se puede afirmar que el apartado g) está suficientemente descrito si se examina detenidamente la relación de los siguientes preceptos:

-El artículo 20.1 establece claramente los órganos de gobierno y administración: Asamblea General y Consejo Rector.

-El artículo 22.D establece que una de las competencias de la Asamblea General es la designación de los componentes del Consejo Rector, que según establece el artículo 32.1 estará compuesto por Presidente, 2 vocales, Secretario y el representante del órgano urbanístico de control. Asimismo, en el artículo 32.2 se reitera que los componentes del Consejo Rector que representen a los miembros de la Junta de Compensación serán nombrados por la Asamblea General.

-El artículo 38 dispone que el Presidente será designado por la Asamblea General, y en el artículo 39 se establece que el Presidente será (además de Presidente del Consejo Rector) también Presidente de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.

Si el artículo 22.D establece que el Secretario será designado por la Asamblea General, la redacción del art. 40 "El Secretario será designado por el Consejo Rector" simplemente ha de considerarse un error subsanable en la redacción. De la lectura de sus funciones se puede afirmar que queda claramente determinado que el Secretario, al igual que el Presidente, lo es de la Asamblea General, del Consejo Rector y de la propia Junta de Compensación.

-Las funciones del Presidente recogidas en el artículo 39 no inducen a confusión alguna en tanto que su desempeño viene determinado en función de las facultades propias de la Asamblea General, del Consejo Rector y de la propia Junta de Compensación.

-La introducción en el artículo 20 de un párrafo 2 con la figura del Tesorero, figura que no aparece mencionada en el resto del texto se debe como el propio redactor ha expuesto en su contestación a las alegaciones a un error de redacción, y se procede para mayor claridad a la supresión del citado párrafo segundo.

-Respecto a la referencia al artículo 59 de la derogada Ley 30/1992 del Procedimiento Administrativo Común ha de entenderse la misma como una deficiencia subsanable, debiendo constar en el texto de aprobación definitiva la referencia a los vigentes artículos 41 a 44 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En consecuencia los Estatutos recogen la existencia de un órgano soberano y de naturaleza asamblearia que agrupa a todos los propietarios, la Asamblea General; así como la existencia de un órgano de naturaleza más ejecutiva, el Consejo Rector. Además, cuenta con una persona física que represente y personalice a la Junta de Compensación, el Presidente, que además lo será de la propia Asamblea General y del Consejo Rector; y la existencia de una persona física que asume la responsabilidad burocrática, el Secretario, que como el Presidente, además lo será de la propia Asamblea General y del Consejo Rector.

Por tanto, se considera que no se han incumplido los requisitos mínimos establecidos por el artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística y no estamos ante una de las causas de nulidad previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y se considera que las modificaciones que han de operarse en el texto de los Estatutos para su aprobación definitiva no tienen la consideración de sustanciales, y así la doctrina jurisprudencial sobre la necesidad de una nueva información pública en supuestos de introducción de cambios respecto de la aprobación inicial es ciertamente restrictiva a la hora de considerar cuáles merecen la calificación de sustanciales, y que tal como determina el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística en su apartado 3. "Transcurridos los plazos de alegaciones... la Administración actuante aprobará definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren..."

DUODÉCIMO.-Las modificaciones introducidas en el texto de los Estatutos de la Junta de Compensación para su aprobación definitiva son los siguientes:

-Supresión de apartado D) del apartado 2 del artículo 20, eliminando la figura del Tesorero.

-La redacción del artículo 40. Nombramiento y duración. queda así: "El Secretario será designado por la Asamblea General, no siendo preciso que sea miembro de la misma ni propietario, debiendo recaer en una persona cualificada profesionalmente, y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso."

-El final del primer párrafo del apartado d) del artículo 45, queda así: "...Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 41 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Considerando que la legislación aplicable viene determinada, fundamentalmente, por:

-Los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

-Los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

-El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que atribuye al Alcalde la competencia, la cual es indelegable, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.3 de la citada Ley.

Examinada la documentación que la acompaña, visto el informe jurídico y propuesta de resolución de fecha 21 de noviembre de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, vengo en resolver:

PRIMERO.-Esta Administración se da por enterada del cambio de titularidad de la finca registral número 1320; así como del interés de ALISEDA, S.A.U., titular de la misma, en participar en la gestión del sistema de compensación y de su expresa adhesión a la Junta de Compensación en constitución.

SEGUNDO.-Desestimar las alegaciones presentadas por ALISEDA, S.A.U. por los motivos expresados en el Antecedente de Hecho Undécimo.

TERCERO.-Estimar las correcciones presentadas por la promotora y la alegación de ALISEDA, S.A.U. respecto al artículo 45.d), y, en consecuencia, introducir en el texto de los Estatutos las siguientes modificaciones:

-Supresión de apartado D) del apartado 2 del artículo 20, eliminando la figura del Tesorero.

-La redacción del artículo 40. Nombramiento y duración. queda así: "El Secretario será designado por la Asamblea General, no siendo preciso que sea miembro de la misma ni

propietario, debiendo recaer en una persona cualificada profesionalmente, y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.”

-El final del primer párrafo del apartado d) del artículo 45, queda así: “...Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 41 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”

CUARTO.-Aprobar definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la urbanización de la Unidad de Ejecución Tolerancia Industrial c/ Úbeda, 50-52, con las modificaciones resultantes del apartado anterior.

QUINTO.-Designar como representante del Ayuntamiento de Linares en el órgano rector de la Junta de Compensación al Concejal Delegado de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, que en la actualidad, es D. Javier Hernández Tubio.

SEXTO.-Publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén el presente Acuerdo de aprobación definitiva, expresando las modificaciones introducidas en los estatutos. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento: <https://linares.sedelectronica.es>.

Asimismo, se notificará individualizadamente a las personas propietarias afectadas por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente, al tiempo que se les requerirá para que en el plazo de un mes manifiesten su adhesión o no a la Junta.

SÉPTIMO.-Finalizados los plazos anteriores, requerir a los interesados para que constituyan la junta de compensación mediante escritura pública en la que se designará el cargo del órgano rector, que necesariamente recaerá en persona física.”

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Jaén, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimarse más conveniente a su derecho.

Linares, a 27 de noviembre de 2019.- El Concejal-Delegado de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, JAVIER HERNÁNDEZ TUBIO.