

**BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE ESTE AYUNTAMIENTO
EL DÍA 2 DE MAYO DE 2017.**

18.- Aprobación inicial de la modificación puntual del Plan Parcial núm. 6 "Venta Álvarez" del PGOU de Huelva relativa a la formalización de las Parcelas T10 y V1.

Vista Propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo y Patrimonio Municipal, de fecha 7 de abril de 2017, del siguiente tenor literal:

"Resultando que en fecha 2 de febrero de 2017 se recibe en el Ayuntamiento de Huelva (Reg. Entrada 297/2017), escrito del Presidente de la Junta de Compensación del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez" acompañado para su aprobación por el Ayuntamiento de Propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial nº 6, redactada por el Arquitecto Colegiado 6100 COA Sevilla D. Ignacio García Carrasco, más ejemplar original de convenio bilateral privado firmado con la propietaria de la parcela registral 843, de D^a Ángela González Vilán, ambos en el sentido de subsanar y garantizar la integridad de derechos de materialización de aprovechamientos futuros en nueva edificación en la parcela de resultado T-10 de dicha zonificación de la misma titular, tal y como consta como necesario en los antecedentes jurídicos de este Ayuntamiento en la zonificación y reparcelación de dicho ámbito de planeamiento.

Considerando el informe técnico-jurídico emitido con fecha 3 de abril de 2017 de forma conjunta por la Arquitecto Municipal, doña Miriam Dabrio Soldán, y por la Técnico de Planeamiento y Gestión, doña Matilde Vázquez Lorenzo, del siguiente tenor literal:

<<1. ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Las condiciones de ordenación del referido ámbito se encuentran contempladas en el Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez", clasificado por el PGOU de Huelva como suelo urbanizable Programado (SUP), el cual fue aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de septiembre de 2004; haciéndose constar en el referido acuerdo diversos condicionantes. Dicha aprobación del Plan Parcial fue publicada junto con sus ordenanzas reguladoras en el BOP de Huelva nº 218 de fecha 10 de noviembre de 2004. Contra dicho acuerdo se interpusieron por D^a. Ángela González Vilán y D^a. Cinta Carrasco del

Barrio, recursos contencioso- administrativo nº 1387/2004 y 1388/2004, respecto a los que ha recaído Sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que desestiman ambos recursos, confirmando la resolución recurrida por adecuación con el ordenamiento jurídico, una de 6 de julio de 2007 y otra de 6 de julio de 2006, respectivamente.

SEGUNDO.- La iniciativa de gestión por compensación del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez" fue aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2005, protocolizándose el acuerdo de constitución de la Junta de Compensación en escritura pública otorgada, ante el Notario del Ilustre colegio de Sevilla d. Tomás Giménez Villanueva, en fecha 21 de junio de 2005, al nº mil doscientos veinticinco de su protocolo. La referida escritura de constitución fue otorgada por las entidades Portalón de la Plata, S.L., 2M-85, S.L., D. José Luis Velasco Serrano y D^a. Amelia de Lucas Linares y por el Ayuntamiento de Huelva. Posteriormente, se adhirieron a la Junta de Compensación el resto de entidades involucradas. La escritura de constitución de la Junta de Compensación y las de adhesiones a la misma fueron aprobadas mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, en sesión celebrada el día 10 de octubre de 2005, inscribiéndose la referida Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras bajo el nº 145.

TERCERO.- Paralelamente a estos actos, fueron suscritos "Convenios urbanísticos de pago de justiprecio mediante cesión de aprovechamientos urbanísticos en expediente de expropiación referido al suelo propiedad de las entidades Isla Cabrera S.A. y Portalón de la Plata S.L. incluido en el ámbito del Plan Parcial nº 6 Venta Álvarez de la ciudad de Huelva". En estos convenios se recoge el pago del justiprecio correspondiente a estos dos titulares de terrenos, sujetos en parte a la expropiación relativa al Proyecto de Obra "Nueva Arteria Noroeste 1ª Fase", promovido por la Empresa Municipal de Aguas de Huelva. De este modo se lleva a efecto el pago del justiprecio de dichos propietarios mediante la cesión de estos suelos al Ayuntamiento y el reconocimiento por el Ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico subjetivo a favor de las entidades expropiadas. Lo anterior debía ser recogido convenientemente en el Proyecto de Reparcelación del Sector.

CUARTO.- El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez" fue aprobado inicialmente el 7 de abril de 2008 y publicada dicha aprobación inicial en fecha 28 de mayo de 2008, BOP nº 10, sin que, por lo tanto, hasta la fecha haya sido iniciada la urbanización del conjunto.

QUINTO.- En sesión de fecha 10 de noviembre de 2008, la

Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez", promovido a instancia de la Junta de Compensación del referido ámbito de actuación. En dicho acuerdo se establecía que el Proyecto de Reparcelación debía corregirse y completarse con anterioridad a la aprobación definitiva, en los términos recogidos en los informes técnico y jurídico transcritos en el mismo. Dicho acuerdo fue sometido al oportuno trámite de información pública mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de fecha 20 de enero de 2009, y en el Diario Huelva Información de fecha 15 de enero de 2009, practicándose las correspondientes notificaciones individuales y mediante inserción de anuncio en el BOP nº 45 de fecha 6 de marzo de 2009, respecto a propietarios desconocidos. En fecha 23 de febrero de 2011 se sometió a audiencia de los miembros de la Junta de Compensación un nuevo documento con la intención de completar y corregir el Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado por la Junta de Gobierno Local. El nuevo documento de Proyecto de Reparcelación se aprobó en el seno de la Asamblea General de la Junta de Compensación del Plan Parcial nº 6 en sesión celebrada el 1 de junio de 2011.

SEXO.- Posteriormente por D. Antonio J. Moro Hernández, en representación de D^a. Ángela González Vilán, se presentó en el Registro de la G.M.U. el 15 de junio de 2011, Recurso de Reposición contra el referido acuerdo de la Junta de Compensación adoptado en sesión celebrada el 1 de junio de 2011. Dicho Recurso viene a reproducir las alegaciones formuladas en el periodo de información pública otorgado en el seno de la Junta de Compensación con ocasión de la tramitación del nuevo documento de Proyecto de Reparcelación.

SÉPTIMO.- En fecha 5 de marzo de 2012 fue denegada la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en acuerdo de Junta de Gobierno sobre Denegación de la ratificación de la Aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Plan Parcial del Sector 6 "Venta Álvarez", atendiendo a los informes técnicos jurídicos que constan en el expediente, así como a la estimación parcial de determinadas alegaciones emitidas en el trámite de información pública y audiencia a interesados.

OCTAVO.- Dicha denegación se basaba fundamentalmente en el incumplimiento de determinadas condiciones técnicas establecidas en el Acuerdo de Aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial nº 6 para la corrección del documento con carácter previo a su aprobación definitiva, que se transcriben a continuación (e y h):

(...) e) En cuanto a las edificaciones e instalaciones

incompatibles por el planeamiento, constan valoraciones efectuadas por el Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias S.A. y firmadas por el arquitecto tasador D. Carlos Lapetra Peralta de fecha 17 de abril de 2007, referidas a la valoración de la unidad de aprovechamiento y a las instalaciones objeto de demolición entre las cuales sólo se incluyen las de BUDISCOSA. En este sentido, es necesario aclarar la situación jurídica de las actuales ventas de carretera "Venta Álvarez" y "Venta Angelito" (parcelas aportadas G y H del Proyecto de Reparcelación) en relación con el estado de fuera de ordenación o no de sus inmuebles, ya que de ser así -y se encontraran fuera de ordenación- deberán ser convenientemente tasadas estas construcciones.

El Plan Parcial aprobado definitivamente plasmó una ordenación de polígono terciario-industrial que quiso compatibilizar la presencia de las actuales construcciones "Venta Álvarez" (parcela G, aportada) y "Venta Angelito" (parcela H, aportada) con el resto de sistemas y las incluyó en nuevas parcelas de resultado que serían adjudicadas a los mismos titulares que en origen (parcelas T9 y T10 de resultado), con aprovechamientos similares a los ya consumidos por estas edificaciones existentes. Sin embargo, el informe elaborado por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, de fecha 9 de diciembre de 2003 y que consta en el expediente de tramitación del Plan Parcial, expresa:

["...2. en cuanto a las parcelas T.9 y T.10 se hace constar que las edificaciones fuera de ordenación quedan sometidas a la legislación de Carreteras, la cual prevé para las edificaciones fuera de la línea de no edificación, que sean autorizables exclusivamente obras de mera conservación, previa solicitud, pero no instalaciones de nueva planta"]

Por lo tanto, es la línea de no edificación en cumplimiento de la Ley de Carreteras a 28,50 m del eje de la vía rápida, la que determina el estado de fuera de ordenación de estos edificios. La previsión de desdoble en la carretera N 431. Huelva-Sevilla (previsto desde el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1999) hace que el eje de esta vía se desplace y la línea de edificación se adentre en aún mas el sector, con lo cual la construcción "Venta Angelito" queda fuera de ordenación por este motivo, y que incluso sea discutible por dificultosa la solución que -de construirse un nuevo inmueble sobre la parcela de resultado T10- pueda albergarse en el resto no inedificable de parcela T10, todo ello por la aplicación de la legislación de carreteras. Estas circunstancias llevan a concluir la necesaria inclusión en el Proyecto de Reparcelación de las indemnizaciones que legalmente correspondan a la propietaria de Venta Angelito, lo cual debiera ser recogido para la aprobación definitiva del documento." (...)

H) Entrando en el análisis del contenido de las Alegaciones presentadas en el trámite de información pública del acuerdo de aprobación inicial (...):

La finca de Resultado asignada a D^a Ángela González Vilán debe tener la garantía de poder materializar los aprovechamientos a los que tiene derecho, apuntando incluso como solución al problema planteado, una posible Modificación del Plan Parcial con el fin de garantizar dicho derecho.

Respecto a esta cuestión es necesario informar que el nuevo documento de Proyecto de Reparcelación presentado por la Junta de Compensación, se limita a incluir un apartado 11.7. planteando un posible abono de indemnización a la propietaria de la Parcela T-10, D^a. Ángela González Vilán, por defecto de materialización del aprovechamiento adjudicado, que sustituye por la constitución de un aval bancario por importe de la indemnización de 176.939,58 € a depositar por la Junta de Compensación en la G.M.U., que será ejecutable si en el plazo máximo de 2 años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, no recae acuerdo de aprobación definitiva de un posible Estudio de Detalle que fije una nueva alineación, que delimite la nueva zona de no edificación, en la Parcela T-10 previo informe de la Demarcación de Carreteras.

Es necesario indicar que la solución planteada por la Junta de Compensación no es aceptada por la adjudicataria de la Parcela T-10, D^a. Ángela González Vilán, quien ha manifestado formalmente su disconformidad con la misma mediante escrito de alegaciones presentado en el Registro de la G.M.U. el 23 de marzo de 2011, en el que se refiere también a la necesidad de modificar la configuración de la futura parcela T-10, de tal manera que, manteniéndola en similar ubicación, se estreche su frente a la carretera pero se la dote de mayor profundidad, permitiendo así, sin problema alguno, que se pudiera materializar en ella la edificabilidad asignada cuando desaparezca la actual edificación, fuere cual fuere la línea de no edificación que resulte de la legislación sectorial de carreteras.

*A este respecto, entiendo que la solución planteada por la Junta de Compensación ante la inseguridad jurídica que se presenta a los propietarios de la Parcela T-10 no puede ser aceptada por la Administración sin el previo consentimiento del propietario afectado, resultando más conveniente la solución planteada por D^a. Ángela González Vilán, **DE MODIFICAR EL PLAN PARCIAL EN EL SENTIDO MANIFESTADO.**"*

1.- CONTENIDO. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL

PLAN PARCIAL Nº 6 "VENTA ÁLVAREZ":

En fecha 2 de febrero de 2017 se recibe en el Ayuntamiento de Huelva (Reg. Entrada 297/2017), escrito del Presidente de la Junta de Compensación del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez" acompañado para su aprobación por el Ayuntamiento de Propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial, más ejemplar original de convenio firmado con la propietaria de la parcela registral 843, de D^a Ángela González Vilán, ambos en el sentido de subsanar la anteriormente expuesto vía acuerdo bilateral más Modificación Puntual del Planeamiento que garantice la integridad de derechos de materialización de aprovechamientos futuros en nueva edificación en la parcela de resultado T-10. Dicha propuesta de Modificación ha sido acordada en sesión de 1 de diciembre de 2016 de la Junta de Compensación.

A) **En cuanto al convenio suscrito** entre partes para la resolución del conflicto: las partes acuerdan su expreso sometimiento a la aprobación de la Modificación del Plan Parcial en trámites., con la asunción de la Junta de Compensación de la totalidad de la contribución de la actuación urbanística correspondiente a la propietaria de la parcela T-10. En este sentido, nos limitamos a considerar favorable dicho acuerdo y necesario a todas luces, si bien las cuestiones económicas tendrían su afectación en la fase de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, no en el ámbito de la tramitación de la modificación de la zonificación alusiva del Plan Parcial, a la que nos ceñimos en este preciso instante.

B) En cuanto a la propuesta de Modificación del Plan Parcial.

1.- Resulta de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), particularmente lo dispuesto en el art. 36 "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento", en relación con lo dispuesto en los arts. 31 "Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento" y 32 "tramitación de los instrumentos de Planeamiento".

2.- A tenor de lo previsto en el art. 36.1 de la LOUA "cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos". En cuanto al contenido documental, establece el art. 36.2 de la LOUA que será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance,

debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables de la innovación, siendo necesario indicar que el presente documento de Modificación consta de la Memoria justificativa, de los correspondientes Planos y del Resumen Ejecutivo contemplado en el nuevo apartado 3 al artículo 19 de la LOUA.

3.- En lo que respecta al procedimiento, dispone dicho precepto que la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Parciales corresponde a los Municipios, previo informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en los términos regulados en el art. 31.2.c) de la LOUA. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. En el presente supuesto no se requiere la solicitud de dicho Dictamen, al mantenerse la superficie y no alterar la funcionalidad de la parcela de espacios libres, tal y como ha quedado constatado en virtud de sentencias obrantes en este Ayuntamiento y antecedentes similares. A este respecto, entendemos también que al no afectar la innovación a la ordenación estructural del PGOU de Huelva, tal y como ésta es definida en el art. 10 de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno, previo informe de la referida Delegación Territorial.

4.- A tenor de lo dispuesto en el art. 32 de la LOUA, la Modificación Puntual deberá ser objeto de aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, por Delegación de la Alcaldía (art. 21 de la ley 7/85, de Bases de Régimen Local) e información pública por plazo no inferior a un mes, debiendo requerirse los informes, dictámenes o pronunciamientos necesarios de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que se prevea legalmente como preceptivos.

5.- En cuanto al contenido de la nueva ordenación, la ley exige que se justifique expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población, debiendo fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en dicha ley. Cuando la innovación afecte a infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, se establece que las nuevas soluciones propuestas deberán mejorar su capacidad o funcionamiento, sin desvirtuar las opiniones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en

ésta.

6.- Igualmente, se dispone que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o supriman determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberán contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre una y otros. Del mismo modo, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previos los informes correspondientes de las Administraciones competentes, y prever su destino básicamente en otros usos públicos o de interés social.

7.- Entrando en el contenido concreto del documento de Modificación objeto del presente informe, como ya ha quedado expuesto en los Antecedentes, se concreta en los siguientes extremos:

Es redactada por el Arquitecto Colegiado 6100 COA Sevilla D. Ignacio García Carrasco. Se ciñe exclusivamente a los parámetros de parcelación y alineaciones en las parcelas de resultado de la ordenación primigenia del Plan Parcial T-10 y V1, que conforman la misma manzana, de forma que sin modificar otros parámetros urbanísticos, ni siquiera el de las superficies, y sólo alterando la forma de dichas parcelas, se consigue pueda ser materializada en el futuro la edificabilidad asignada a la parcela T-10, SIN QUE PARA ELLO SE AFECTE A LA MAGNITUD NI FUNCIONALIDAD DE LA PARCELA DE ESPACIOS LIBRES V1, en su reconfiguración, tal y como puede observarse en planimetría.

8.- Ha sido aportado de forma conjunta al documento Resumen Ejecutivo, conforme al cumplimiento de lo preceptuado en la LOUA en este sentido, así como Informe de Sostenibilidad Socio Económica. No procede Informe de Incidencia en la Salud, conforme a lo estipulado en el articulado del D 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. CONCLUSIÓN:

Por todo lo anterior, se informa favorablemente la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez", con las consideraciones expuestas en el presente informe.>>

CONSIDERANDO lo establecido en los arts. 19, 31, 32, 35, 36, 38 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local y Decreto de Alcaldía de fecha 22 de junio 2015 de delegación de atribuciones; propongo a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el documento de Modificación Puntual del Plan Parcial nº 6 "Venta Álvarez", relativa a la nueva formalización de las parcelas T10 y V1, con el objeto de subsanar y garantizar la integridad de derechos de materialización de aprovechamientos futuros en nueva edificación en la parcela de resultado T-10. Dicha Modificación es promovida por la Junta de Compensación del Sector en virtud de acuerdo de Asamblea de 1 de diciembre de 2016, y redactada por el Arquitecto Colegiado 6100 COA Sevilla D. Ignacio García Carrasco.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública por plazo de un mes mediante la inserción de anuncios en el BOP de Huelva, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el Tablón de Edictos, a fin de que cuantos se consideren interesados puedan alegar lo que estimen oportuno. Ello sin perjuicio de las notificaciones que procedan y de la necesidad de promover, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 39 de la LOUA, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, como por ejemplo, su divulgación a través de prensa y radio.

TERCERO.- Requerir, en caso de que resulte necesario, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, debiéndose requerir el Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía."

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los nueve miembros presentes de los diez que la componen, **ACUERDA** aprobar la Propuesta que antecede, en sus justos términos.