

INFORME XURIDICO

Asunto: CAMBIO DE SISTEMA DE SISTEMA DE ACTUACIÓN

Situación:UU-R17

Inicio de Equidistribución de Polígono por Sistema Directo de Actuación: Cooperación.

I. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Lei 39/2015 do 01 de outubro do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas
- RDL 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana. (BOE 261, de 31 de outubro)
- Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (DOG 34 do 19 de febreiro) e Decreto 143/2016 do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da lei 2/2016 (DOG 213 do 09 de novembro)
- Plan Xeral de Ordenación Municipal -PXOM- (DOGA núm.39 do 26.02.2016)

II. ANTECEDENTES

A Área de Reparto UU-R17 é un polígono de solo urbano non consolidado definido no PXOM vixente no concello de Carballo, situado no núcleo urbano de Carballo.

O réxime de dereitos e deberes dos titulares do solo é o previsto na Lei do Solo de Galicia e aos efectos os terreos contidos no polígono UU-R17 se corresponden co suposto no artigo 17 b)1.

Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, entendendo por tales os que supoñan crear, xunto coas correspondentes infraestruturas e dotacións públicas, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación urbanística

As características de desenvolvemento previstas para o polígono UU-R17 se indican na ficha específica incorporada ao PXOM, coa singularidade de que a ordenación pormenorizada está xa definida de xeito directo polo PXOM.

O prazo previsto para o cumprimento dos deberes de cesión, urbanización e equidistribución está fixado para o primeiro cuadrienio, segundo dispón a propia ficha da área de reparto.

O tempo transcorrido dende a aprobación do PXOM que contén a delimitación do polígono de actuación supera sobradamente o prazo previsto para o cumprimento dos deberes urbanísticos de desenvolvemento coa correspondente cesión, equidistribución e urbanización, xa que está establecido no primeiro caudrienio e, polo tanto, rematou, no ano 2020, hai catro anos, polo que está sobradamente xustificada a proposta de execución do polígono por un **sistema de actuación directo**, segundo prevé o conxunto de normativa de aplicación, que será por **cooperación**.

Aos efectos de completar a información compe indicar que constan os seguintes **antecedentes específicos**:

- O desenvolvemento do UU-R17 resulta relevante e de interese público especial tendo en conta do emprazamento da peza destinada polo PXOM vixente a equipamento público no polígono de solo urbano non consolidado UU-R17 que ten vocación de completar a área dotacional xa implantada.
- O polígono se atopa parcialmente desenvolvido, coas rúas parcialmente executadas e algunhas parcelas ocupadas, como a delegación da Axencia Tributaria e parte do Centro de Saude.
- O pasado 2 de abril, os propietarios das parcelas catastrais 5456927NH2855N0001RM e 5456929NH2855N0001XM que forman parte desa área de reparto, asinaron cadanseu convenio de cesión anticipada das parcelas catastrais para a construción dun CIS a carón do Centro de Saúde xa existente.
- O Concello asumiu neses convenios o compromiso de iniciar de oficio o cambio de sistema indirecto de actuación de compensación ao sistema directo de compensación ao entender que se daban as circunstancias para elo, fundamentalmente, o transcurso do prazo previsto no PXOM para o desenvolvemento por iniciativa privada.
- Entre as condicións asumidas polo Concello dentro do convenio asinado cos propietarios da parcela catastral 5456927NH2855N0001RM está:

Reaxustar no instrumento de equidistribución a liña de delimitación do polígono SUNCUU-R17 polo linde leste na parcela situada entre as rúas Severo Ochoa e Gregorio Marañón para excluír do seu ámbito as parcelas números 12.3 e 12.4 da escritura de constitución da xunta de compensación do entón denominado polígono 3 do PXOM de Carballo de data 07.11.2008 ao tratarse de solo urbano consolidado.

Para o que se fai necesario a formulación dun proxecto de delimitación poligonal previsto nos artigos 99.4 LSG e 241 RLSG e que deberá tramitarse consonte o establecido nos artigos 106 LSG e 243 RLSG, polo que para que o Concello poida asumir o reaxuste faise tamén necesario a tramitación do cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación.

- Consta a delimitación do polígono no PXOM, segundo ficha que se engade a este expediente que arroxa a estrutura da propiedade seguinte:

Relación de propietarios catastrais na UU-R17 do PXOM de Carballo

FINCA CATASTRAL	TITULARES CATASTRALES	DNI
5454101NH [REDACTED]	PUGA SERRANO, PABLO	[REDACTED]
5455501NH [REDACTED]	AGENCIA ESTATAL ADMON TRIBUTARIA	[REDACTED]
5455502NH [REDACTED]	CONCELLO DE CARBALLO	P1501900C
5455801NH [REDACTED]	ARZOBISPADO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA	[REDACTED]
5455802NH [REDACTED]	VARELA VILARIÑO, JOSÉ ANTONIO	[REDACTED]
5456914NH [REDACTED]	CONCELLO DE CARBALLO	P1501900C
5456927NH [REDACTED]	JOSE DIAZ DOCAMPO	[REDACTED]
5456929NH [REDACTED]	EN INVESTIGACION	[REDACTED]
5456931NH [REDACTED]	PUGA VARELA, JUAN MANUEL	[REDACTED]
5456932NH [REDACTED]	AÑÓN ANIDO, JOSE ANGEL PENA LORENZO, M ^a DOLORES	[REDACTED]
5456933NH [REDACTED]	VILARIÑO FERNANDEZ, CLOTILDE	[REDACTED]
5456934NH [REDACTED]	SDAD COOP DE VIVIENDAS EL CARMEN	[REDACTED]
5456935NH [REDACTED]	PUGA VARELA, JUAN MANUEL	[REDACTED]
5554301NH [REDACTED]	PROMOTORA INMOBILIARIA BERCASA SL	[REDACTED]
5555401NH [REDACTED]	DIAZ DOCAMPO JOSÉ	[REDACTED]
5556601NH [REDACTED]	HERDEIROS DE LUCIANO VILA LAGO	[REDACTED]

5556612NH		SUAREZ GARCIA MARIA DEL CARMEN	
5556616NH		CARRACEDO LAMAS JOSÉ	
5556617NH		JOSE MARIA PORTO GESTAL	
5556618NH		HERDEIROS DE LUCIANO VILA LAGO	

II. CONSIDERACIÓNS LEGAIS

Sinala o art. 112 da Lei do solo de Galicia:

"1. O municipio elixirá o sistema de actuación aplicable tendo en conta as características e complexidades da iniciativa a desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e demais circunstancias que concorran.

2. A determinación do sistema de actuación haberá de incluírse obrigatoriamente no plan xeral.

A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou a instancia dos particulares interesados, previa información pública por prazo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e con notificación individualizada aos propietarios afectados.

En calquera caso, o sistema de actuación poderá ser modificado nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable."

O sistema elixido no PXOM de Carballo para a ARR-17 SUNC, segundo a ficha descritiva, foi o sistema indirecto de compensación.

Ao procedemento de modificación do sistema de actuación refírese o artigo 285 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, co seguinte tenor:

"Procedemento de modificación do sistema de actuación alleo ao planeamento.

1. Ademais das facultades atribuídas aos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada para modificar o sistema de actuación, dita modificación poderá tamén producirse de oficio ou a instancia dos particulares interesados segundo o disposto no presente artigo.

2. A solicitude do cambio de sistema de actuación directo a indirecto deberá estar formulada.

a) Si se pretende un sistema de concerto, polo promotor do sistema previa acreditación da titularidade da totalidade da superficie do polígono e dos sistemas xerais afectos.

b) Si se pretende un sistema de compensación, polos propietarios que reúnan e acrediten cando menos a titularidade do 50% da superficie do polígono e dos sistemas xerais afectos.

O cambio de sistema de actuación indirecto a directo se aplicará nos supostos indicados neste regulamento e cando se incumpran os prazos para o cumprimento de deberes urbanísticos. O cambio de sistema non se materializará se os afectados ofrecen no período información pública garantías bastantes dos deberes e trámites de urbanización pendentes e as formalizan conxuntamente no prazo e termos que acorde o concello.

3. O órgano municipal competente procederá á aprobación inicial do cambio de sistema de actuación e someterá o expediente a información pública polo prazo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e notificación individualizada aos propietarios afectados.

4. Finalizado o trámite de información pública, o concello aprobará definitivamente a modificación do sistema de actuación."

En canto ao prazo a propia ficha da área de reparto UU-R17 estableceu o seu desenvolvemento primeiro cuatrienio dende a aprobación definitiva do PXOM, polo que é evidente o incumprimento do mesmo, o que, xunto coa conveniencia do desenvolvemento do polígono, constitúe motivación suficiente para iniciar o cambio de sistema de actuación.

Polo exposto anteriormente e consonte co artigo 175 do RD 2568/1986 do 28 de novembro, de regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (ROF), propónse á Xunta de Goberno Local ou órgano no que delegue, no uso das atribucións que lle confire o artigo 21.1 da Lei 7/85 do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local e a normativa específica de aplicación, a adopción da seguinte PROPOSTA DE RESOLUCIÓN:




Primeiro.- **Aprobar inicialmente a modificación do sistema de actuación alleo ao planeamento da Área de reparto UU-R17 para o cambio do sistema de actuación indirecto de compensación ao sistema de actuación directo de cooperación.**

Segundo.- **Publicar a presente resolución no Boletín Oficial da Provincia, e someter o expediente a información pública polo prazo dun mes desde a publicación en dito Boletín.**

Terceiro.- **Notificar a presente resolución aos propietarios afectados, con expresión de que contra a mesma no cabe recurso administrativo ningún, por tratarse dun acto de trámite, sen prexuízo da oposición á mesma, que poderá alegarse polos interesados para a súa consideración na resolución que poña fin ao procedemento (Art. 112.1 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas)**

Asinado

María del Carmen González Ferro.
Ferro&Novio Abogados SCP


MARIA
CARMEN
GONZALEZ (R:

Firmado digitalmente por
 MARIA
CARMEN GONZALEZ
(R: J70218110)
Fecha: 2024.05.20
11:01:54 +02'00'