



ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-11 ED-5 “BULEVAR DE LA RÍA” DEL PGOU-87 DE ISLA CRISTINA Y MEDIDAS DE COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SUELO.

1.- OBJETO

Son objeto del presente documento:

- Establecer en el ámbito del Estudio de Detalle SU-11 ED-5 “Bulevar de la Ría” delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Isla Cristina 1987 el Sistema de Actuación de Cooperación.
- Establecer las medidas de compensación a los propietarios de suelo dentro de la unidad de ejecución a fin de equipararlos con propietarios de otras unidades de ejecución rentables conforme lo establecido en el artículo 105 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- ANTECEDENTES

Han pasado treinta y cuatro años desde que se aprobara el Plan General de Ordenación Urbanística 1987 de Isla Cristina. En este tiempo se han desarrollado la mayor parte de las previsiones de este planeamiento. El ámbito del Estudio de Detalle del Bulevar de Ría es de los pocos que quedan pendientes de ejecución suponiendo a día de hoy un vacío degradado a recuperar, resultando fundamental para completar la conexión de la trama urbana existente con el Muelle y la Ría.

En la actualidad, el Ayuntamiento de Isla Cristina se encuentra ante un escenario propicio para poder llevar a cabo satisfactoriamente el desarrollo del ámbito. La aprobación por Resolución de 10 de Diciembre de 2018 de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) “Tejiendo Redes” de Isla Cristina ha conformado un marco de financiación adecuado para su desarrollo, ya que entre los distintos proyectos de mejora de la ciudad existente se encuentra el desarrollo del Bulevar de la Ría que abarca tres operaciones concretas de las previstas en dicha estrategia.

El PGOU-87 de Isla Cristina incluyó el ámbito del Estudio de Detalle Bulevar de la Ría junto con el Estudio de Detalle SU-12 /ED6 Centro Sanitario, en la reparcelación discontinua RPD-1. De esta forma, se pretendía hacer posible económicamente la operación de obtención de suelo en el ámbito del Bulevar, compensando a los propietarios en el ámbito del Estudio de Detalle “Centro Sanitario”.

Por otro lado, el ámbito del Estudio de Detalle Centro Sanitario se ha urbanizado y edificado por completo, formando parte de hecho del suelo urbano consolidado del municipio. Por causas acaecidas en el contexto concreto de su tramitación, no se llevó a

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Firma 1 de 2 | 29/10/2021 | ARQUITECTA MUNICIPAL | Firma 2 de 2 | 29/10/2021 | JEFATURA SECCIÓN SERVICIOS JURÍDICOS |
| Mª DEL CARMEN DOMÍNGUEZ ASENCIO | | | CINTA INFANTE SERA | | |
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | | | | | |
| Código Seguro de Validación | f5066f3fa334e10b0eb836be5784f6a001 | | | | |
| Url de validación | https://sedesimplifica03.absciscloud.com/absis/idi/iarx/idiarxabsa/web/castellano/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=051 | | | | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | | | |



cabo la reparcelación discontinua mencionada, por lo que resulta imposible, a día de hoy, realizar las compensaciones inicialmente previstas.

El desarrollo del ámbito comporta una actuación de sumo interés para el municipio, siendo imprescindible para su consecución el tener establecido un sistema de actuación conforme a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otro lado hay que indicar que la Unidad de Ejecución del Bulevar de la Ría no es una unidad rentable por sí misma, ya que el coste de las cargas de urbanización es considerablemente superior al rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable. Esto no podría ser de otra manera, dado el carácter propio de la actuación. El PGOU-87, plantea en este ámbito la creación de un gran espacio libre público de calidad con el que dotar a la ciudad dando continuidad a lo que es hoy una de las arterias principales de la misma, la Avenida del Carnaval y establece una pequeña edificabilidad comercial con la que dinamizar la zona. De esta forma los gastos que ocasionan la urbanización de los casi 8.400m² de espacios libres y viales son significativamente superiores al valor de las parcelas lucrativas (880m² de edificabilidad comercial) permitidos como máximo en el ámbito.

No obstante, la Ley 7/2002 en su artículo 105 tiene previsto este supuesto, previendo que *“el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.”*

Dadas las circunstancias, y visto el interés público que el desarrollo de la Unidad de Ejecución SU-11/ED5 conlleva, se entiende como la mejor opción para resolver la problemática existente y hacer viable el desarrollo de la misma, que el Ayuntamiento de Isla Cristina lleve a cabo las siguientes acciones:

Primero: implantar el sistema de cooperación en el referenciado ámbito.

Segundo: aprobar las medidas de reducción de cargas de urbanización y compensaciones económicas a favor de los propietarios de suelo necesarias a fin de garantizar a estos la rentabilidad a la que tienen derecho conforme a ley.

3.- INICIATIVA

El presente documento se realiza a iniciativa de la propia Administración Municipal actuante, Ayuntamiento de Isla Cristina.

4.- FUNDAMENTO JURÍDICO

El establecimiento del sistema de cooperación en el ámbito reseñado se fundamenta en el artículo 106 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), cuyo tenor literal dice:

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Firma 1 de 2 | 29/10/2021 | ARQUITECTA MUNICIPAL | Firma 2 de 2 | 29/10/2021 | JEFATURA SECCIÓN SERVICIOS JURÍDICOS |
| M ^a DEL CARMEN DOMINGUEZ ASENSIO | | | CINTA INFANTE SERA | | |
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | | | | | |
| Código Seguro de Validación | f5066f3fea334e10b0eb836be5784f6a001 | | | | |
| Url de validación | https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/iarx/idiarxabsa/web/castellano/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=051 | | | | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | | | |



Firma 1 de 2

M^a DEL CARMEN DOMINGUEZ
ASENCIO

29/10/2021 ARQUITECTA MUNICIPAL

Firma 2 de 2

CINTA INFANTE SERA

29/10/2021 JEFATURA SECCION SERVICIOS
JURIDICOS

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación f5066f3fea334e10b0eb836be5784f6a001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/iarx/idiarxabsa/web/castellano/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=051>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

“Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.”

El artículo 107 de esta misma Ley en su apartado 2 indica:

“2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.”

Como ha quedado reflejado en el presente documento, nos encontramos ante una actuación deficitaria de iniciativa pública, siendo el sistema de cooperación el idóneo para impulsar el citado ámbito, pues como ha quedado reflejado en los párrafos anteriores se estableció por el PGOU del 87 una reparcelación discontinua, con compensación para los propietarios afectados, que no llegó a culminar en los términos previstos en la citada norma.

Dada las circunstancias existentes a día de hoy, el Ayuntamiento de Isla Cristina se encuentra ante un escenario idóneo para poder llevar a cabo satisfactoriamente el desarrollo del ámbito, ya que la aprobación de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI), ha conformado un marco de financiación adecuado para su desarrollo, englobándose el desarrollo del Bulevar de la Ría como una de las operaciones concretas de las previstas en dicha estrategia.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución SU-11/ED5 supondría satisfacer las necesidades de interés público existentes en este municipio, solventándose de este modo las necesidades y el desarrollo de la citada Unidad y la repercusión social que implicaría para todo el T.M municipal.

Por otro lado, conviene dejar claro que la pretendida fijación del sistema de actuación y la compensación a los propietarios de suelo no supondrá modificación alguna de los parámetros urbanísticos aplicables al suelo, de tal forma que el aprovechamiento máximo permitido y autorizable será exactamente el mismo que el determinado actualmente por las Normas Urbanísticas vigentes.

Asimismo el artículo 108 de la LOUA establece que las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.



5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

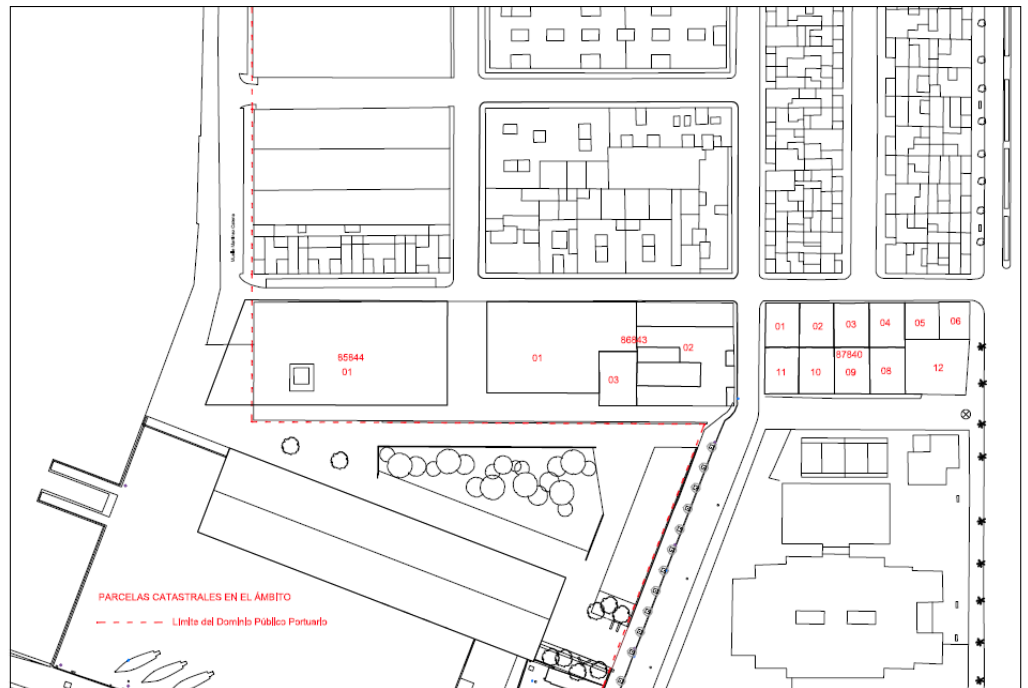
El ámbito delimitado por el PGOU-87 abarca el espacio existente desde la calle Miramar hasta el límite del Puerto de Isla Cristina entre el Muelle Martínez Catena y la Avenida Gran Vía, conectando la Avenida del Carnaval con la desembocadura de la Ría Carreras.

Linda por el Norte con las viviendas que dan frente a la Calle Miramar, desembocando en la calle Miramar las calles Doctor Fleming, Conde de Vallengano, Castillo y Muelle Martínez Catena. Por el Sur limita con la zona norte de la Dársena de Recreo del Puerto de Isla Cristina y con el CEIP Reina María Cristina, desembocando en el ámbito la Avenida de la Constitución. Por el Este linda las Avenidas Gran Vía y Federico Silva Muñoz. Por el Oeste con la Ría Carreas.

El área al completo se encuentra en suelo clasificado como urbano por el PGOU-87, estando el extremo Oeste del ámbito (a partir del Muelle Martínez Catena) dentro del Dominio Público Portuario.

Dentro del ámbito se encuentran las parcelas catastrales siguientes:

- Parcela 8584401
- Parcelas de la 8684301 a la 8684303
- Parcelas de la 8784001 a la 8784006
- Parcelas de la 8784008 a la 8784012



| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Firma 1 de 2 | 29/10/2021 | ARQUITECTA MUNICIPAL | Firma 2 de 2 | 29/10/2021 | JEFATURA SECCIÓN SERVICIOS JURÍDICOS |
| Mª DEL CARMEN DOMINGUEZ ASENCIO | | | CINTA INFANTE SERA | | |
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | | | | | |
| Código Seguro de Validación | f5066f3fea334e10b0eb836be5784f6a001 | | | | |
| Url de validación | https://sede.simplifica03.abasiscloud.com/absis/idi/ax/absa/web/castellano/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=051 | | | | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | | | |



| | | | | | | | |
|---|---|------------|----------------------|--------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Firma 1 de 2 | M ^a DEL CARMEN DOMINGUEZ ASENCIO | 29/10/2021 | ARQUITECTA MUNICIPAL | Firma 2 de 2 | CINTA INFANTE SERA | 29/10/2021 | JEFATURA SECCIÓN SERVICIOS JURÍDICOS |
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | | | | | | | |
| Código Seguro de Validación f5066f3fa334e10b0eb836be5784f6a001 | | | | | | | |
| Url de validación https://sedesimplifica03.absciscloud.com/absis/rlx/rlx/ida/xabsa/web/castellano/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=051 | | | | | | | |
| Metadatos | | | | | | | |
| Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | | | | | | |

PROPIETARIOS:

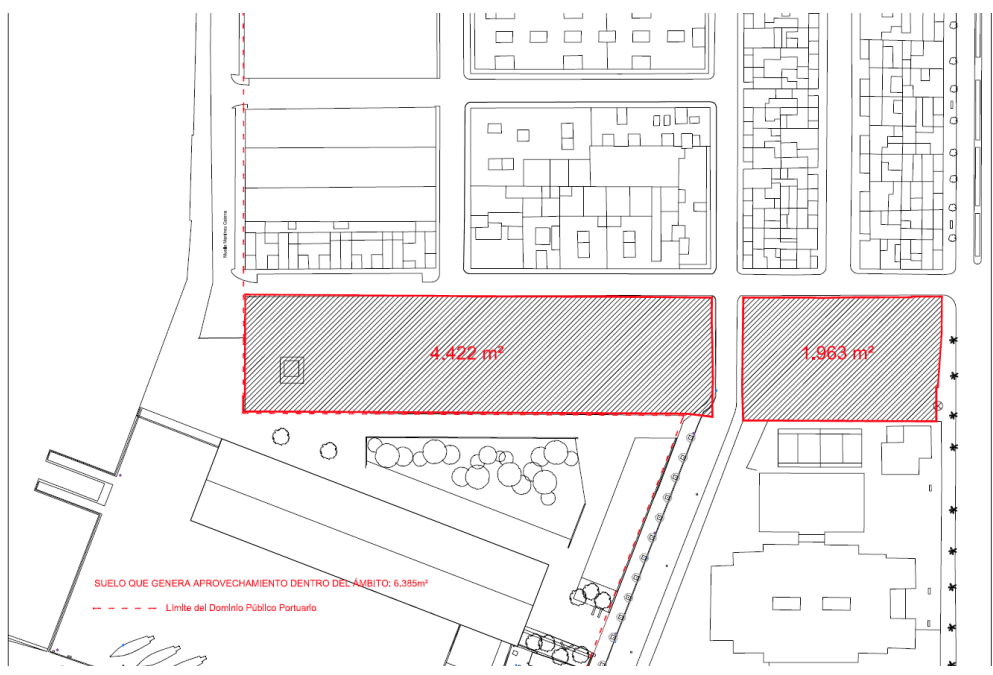
Todo el ámbito es propiedad del Ayuntamiento de Isla Cristina salvo:

- La zona incluida en Dominio Público Portuario.
- Las parcelas catastrales 8784005, 8784006 y 8784012 que son de propiedad privada.

SUELO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO:

El suelo generador de aprovechamiento dentro del ámbito lo conforma el establecido por artículo 60 b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que en suelo urbano no consolidado se debe calcular el aprovechamiento medio de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento objetivo total entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. De esta forma, deben no computarse como generadores de aprovechamiento las actuales calles Miramar, Muelle Martínez Catena y prolongación de la Avenida de la Constitución.

Superficie total de suelo generador de aprovechamiento dentro del ámbito: 6.385m²



6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación a implantar es el de cooperación, correspondiéndole la iniciativa al Ayuntamiento de Isla Cristina.



| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Firma 1 de 2 | 29/10/2021 | ARQUITECTA MUNICIPAL | Firma 2 de 2 | 29/10/2021 | JEFATURA SECCIÓN SERVICIOS JURÍDICOS |
| M ^a DEL CARMEN DOMINGUEZ ASENSIO | | | CINTA INFANTE SERA | | |
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | | | | | |
| Código Seguro de Validación | f5066f3fea334e10b0eb836be5784f6a001 | | | | |
| Url de validación | https://sedesimplifica03.abscscloud.com/absis/idi/iarx/idiarxabsa/web/castellano/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=051 | | | | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | | | |

7.- MEDIDAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y COMPENSACIONES

Tal como se viene comentado, no se prevé que la unidad de ejecución sea rentable por sí misma, siendo imprescindible que el Ayuntamiento apruebe conforme a lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 7/2002, las medidas de reducción de cargas de urbanización y/o compensaciones económicas a favor de los propietarios de suelo necesarias a fin de garantizar a estos la rentabilidad a la que tienen derecho conforme a ley.

Conforme a la estimación realizada en el documento del Estudio de Detalle se observa que el coste de los gastos de urbanización del ámbito es en torno a 2,5 veces el valor de las parcelas comerciales resultantes. De esta forma se llega a la conclusión de la unidad de ejecución se presume no rentable ya que el valor de las parcelas a adjudicar siempre sería inferior al de los gastos de urbanización asociados a las mismas.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 105 de la LOUA se plantea que el Ayuntamiento de Isla Cristina, apruebe las siguientes medidas:

- Renuncia por parte del Ayuntamiento al 10% de la edificabilidad lucrativa de cesión obligatoria que le corresponde en la Unidad de Ejecución SU-11/ED5.
- Liberación de las cargas de urbanización que correspondan a los propietarios mediante la adjudicación, en el correspondiente proyecto de reparcelación, de parcelas libres de cargas de urbanización.
- Reconocimiento a los propietarios privados de suelo el derecho a una rentabilidad igual a la que se estime obtendrían los propietarios de suelo de otras unidades de ejecución similares y rentables previstas en planeamiento, a fijar en el proyecto de reparcelación del ámbito.
- Compensar a los propietarios privados de suelo económicamente, de forma que el valor de las parcelas adjudicadas más dicha compensación arroje un saldo igual al derecho a la rentabilidad reconocido, a fijar en el proyecto de reparcelación del ámbito.

Conforme a lo establecido en el artículo 100.5 de la Ley 7/2002, la reparcelación podrá llevarse a cabo en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Además, los propietarios de las construcciones no compatibles con la ordenación que deben desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento, tendrán derecho a las indemnizaciones que les correspondan conforme a lo establecido en el apartado 1 f) del artículo 102 de la Ley 7/2002, que deberán quedar debidamente valoradas en el proyecto de reparcelación.

El correspondiente Proyecto de Reparcelación, determinará la obtención gratuita de la zona verde y viario especificado, así como la adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes.