

INES PIÑERO GONZÁLEZ MOYA (1 de 1)
SECRETARÍA GENERAL
HASH: 4d7ac7b23a44a2861791baad8a13ac24

Exp. 137/2023.-

ANUNCIO

Que el Ayuntamiento Pleno, en Sesión celebrada el día 27 de julio de 2023, aprobó inicialmente la Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en el Término Municipal de Palomares del Río. El texto ha sido expuesto al público por un plazo de treinta días hábiles, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm.208 de 8 de septiembre de 2023, en el tablón de edictos municipal y portal de transparencia, al objeto de que pudiera ser examinado por cualquier persona y, en su caso, presentar alegaciones, reclamaciones o sugerencias que se estimasen oportunas, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En dicho periodo expositivo no se han presentado alegaciones, reclamaciones o sugerencias, según acredita mediante certificado de fecha 1 de diciembre de 2023, la Secretaría General del Ayuntamiento.

Por todo ello, y en cumplimiento de lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de la Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigor cuando su texto sea publicado íntegramente en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo de quince días al que se refiere el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra dicho acuerdo, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la jurisdicción de tal naturaleza, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALOMARES DEL RÍO

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), contiene en su Disposición Adicional Octava el siguiente mandato;

“Registro de Entidades Colaboradoras.

Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras. La Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades.”

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), contiene en su Disposición Adicional Octava el siguiente mandato:“Registro de Entidades Colaboradoras. Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras. La Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades.”

A tal efecto con fecha 26 de abril de 2022, con registro de entrada número 2962, se ha recibido un oficio proveniente de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, por el que en cumplimiento de la Disposición Adicional transcrita, se adjunta un “enlace” en el que nos remiten la documentación obrante en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de nuestro municipio, y en el que nos instan a la creación del Registro y continuando el municipio con las inscripciones

Cód. Validación: 3TANAXS7W6K3EHJLDJTRRD77
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8



debidas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras inscritas a día de hoy son las siguientes:

- Junta de Compensación del sector S2-B "La Mampela". NNSS
- Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización El Caballo. NNSS
- Junta de Compensación del Sector SUZZ-PP-02 "La Indiana". PGOU
- Entidad Urbanística de Conservación del Sector SUZ.PP.04 "La Vaguada". PGOU
- Junta de Compensación del Sector SUZ.PP.09 "Ugena". PGOU.
- Entidad Urbanística de Conservación "Las Lomas" del Sector SUZ-PP-07 "El Villarejo". PGOU
- Junta de Compensación del Sector SUZ-PP-12 "El Limón". PGOU.
- Entidad Urbanística de Conservación Sector SUZ-PP-05 "Casa Alegre". PGOU.
- Entidad Urbanística de Conservación Sector SUZPP.08 "El Zorrero". PGOU
- Entidad Urbanística de Conservación Sector SUZ-PP-03 "Los Franceses". PGOU-
- Entidad Urbanística de Conservación Urbanización "La Estrella". NNSS.
- Entidad Urbanística de Conservación Sector SUZ-PP-09 "Ugena".
- Entidad Urbanística de Conservación Sector SUZ.PP.10 "La Zarza de Córdoba". POGU.

A tal fin con carácter previo a la tramitación del expediente citado y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha sometido a Consulta Pública esta iniciativa con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por esta iniciativa, puedan opinar y hacer aportaciones acerca de si la propuesta de la Creación del Registro y su borrador de Reglamento de Funcionamiento, redundan en el interés público y se puedan aportar argumentos y en concreto sobre los siguientes aspectos:

- .- Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- .- Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- .- Objetivos pretendidos.
- .- Posibles soluciones alternativas.

Para ello se ha expuesto al público (en el Tablón del Ayuntamiento el 28 de noviembre de 2022, en el Electrónico del portal se transparencia municipal también el 28 de noviembre de 2022), para que quienes quieran realizar aportaciones, tengan la posibilidad de emitir su opinión sobre la base de un contenido concreto, así como un Borrador de Reglamento de Funcionamiento de dicho Registro y con el mismo fi, constando Certificado de la Secretaría General

ÍNDICE:

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETO DEL REGLAMENTO

Cód. Validación: 3TJANX57W6K3EHJLDJTRD77
Verificación: <https://palomaresdelfiro.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8



ARTÍCULO 2: NATURALEZA DEL REGISTRO

ARTÍCULO 3: ADSCRIPCIÓN

TÍTULO II: REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Capítulo I: Objeto y Finalidad del Registro

ARTÍCULO 4: OBJETO DEL REGISTRO

ARTÍCULO 5: FINALIDAD DEL REGISTRO

Capítulo II: Organización y Funcionamiento del Registro.

ARTÍCULO 6: ORGANIZACIÓN

ARTÍCULO 7. FUNCIONAMIENTO. CLASES DE ASIENTOS.

Capítulo III: Publicidad

ARTÍCULO 8: DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETO DEL REGLAMENTO

Este Reglamento tiene por objeto regular la organización, estructura y funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración en el Término Municipal de Palomares del Río, así como el procedimiento de inscripción.

ARTÍCULO 2: NATURALEZA DEL REGISTRO

Este Registro tiene naturaleza pública y carácter administrativo.

ARTÍCULO 3: ADSCRIPCIÓN

Este Registro se adscribe al Área de Desarrollo Urbano Sostenible, Delegación de Urbanismo, Desarrollo Socioeconómico y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de PALOMARES DEL RÍO.

TÍTULO II: REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Capítulo I: Objeto y Finalidad del Registro

ARTÍCULO 4: OBJETO DEL REGISTRO

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tiene un doble objeto:

.- Primero: La inscripción en el Registro Municipal, de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras ya inscritas en el Registro Autonómico (cada una en su sección y en su caso subsección correspondiente según se especifica en el artículo 6 de este Reglamento).

.- Segundo: La inscripción en el Registro Municipal de las Entidades Colaboradoras de nueva creación, que se constituyan en el Término Municipal de Palomares del Río y que pueden ser las siguientes:

- .- Las Juntas de Compensación.*
- .- Las Entidades Urbanísticas de Cooperación.*
- .- Las Entidades de Urbanización.*



Cód. Validación: 3TJANX57W6K3EHJLDJTRD77
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8

- .- Las Entidades Urbanísticas de Conservación (de las Urbanizaciones y de las Edificaciones).
- .- Las Entidades de Adecuación Ambiental y Territorial.
- .- Las Entidades Colaboradoras para la Ejecución y Conservación de las Actuaciones previstas en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminados.
- .- Las Entidades de Gestión y Modernización de las Áreas Industrial del suelo Urbano, que se constituyan a partir de su creación.

ARTÍCULO 5: FINALIDAD DEL REGISTRO

El Registro tiene como finalidad servir como instrumento de información sobre las Entidades Urbanísticas que se constituyan en materia de urbanismo a partir de su creación, así como de las ya constituidas cuando el Registro era competencia de la Junta de Andalucía.

También tiene como finalidad servir de depósito de los acuerdos adoptados en relación a la creación y constitución de cada entidad, así como depósito también de los ejemplares de Estatutos, Bases de Actuación en su caso y las escrituras públicas de constitución de cada entidad.

También sirve para que queden registradas y por tanto constancia pública de las siguientes situaciones: modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración Actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Capítulo II: Organización y Funcionamiento del Registro.

ARTÍCULO 6: ORGANIZACIÓN

1.- El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras es único y constará de cinco secciones perfectamente diferenciadas, con sus subsecciones correspondientes cuando así procede, que incluyen todas las Entidades que se pueden crear y por tanto inscribir según la legislación vigente de aplicación: SON LAS SIGUIENTES:

Sección 1ª: ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN:

SUBSECCIÓN A: Juntas de Compensación: sistema de compensación, artículo 103.1 de la LISTA, según el cual: La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.

También vienen reguladas en el artículo 220 del Decreto 550/2022.

SUBSECCIÓN B: Entidades Urbanísticas de Cooperación: sistema de cooperación, artículo 106.3 de la LISTA según el cual: Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y



control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.

También vienen reguladas en el artículo 230 del Decreto 550/2022.

SUBSECCIÓN C: Entidades de Urbanización: para Actuaciones de Reforma Interior y Actuaciones para mejorar o completar la urbanización: artículo 111 de la LISTA según el cual:

1. En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

2. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

También vienen reguladas en los artículos 242 y 243 del Decreto 550/2022.

Sección 2ª: ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN:

SUBSECCIÓN A: Entidades Urbanísticas de conservación de la Urbanización

Vienen reguladas en el artículo 98. 4 y 5 de la LISTA según el cual: 4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes de las personas propietarias.

b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.

c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.

5. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias.

También vienen reguladas en el artículo 201 del Decreto 550/2022.

SUBSECCIÓN B: Entidades Urbanísticas de conservación de la Edificación

Cód. Validación: 3TJANXS7W6K3EHJLDJTRD77
Verificación: <https://palomaresdelro.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8



Vienen previstas en el artículo 144.2 párrafo tercero de la LISTA y su regulación reglamentaria se recoge en el artículo 317.3 y 4 del Decreto 550/2022, según el cual:

“...3.- En el supuesto de que la actividad de ejecución de actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de propietarios, se podrá constituir una Entidad de Conservación, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución cargas.

La iniciativa para la constitución de la entidad urbanística de conservación corresponderá a los propietarios incluidos en el ámbito o bien a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito de la actuación. A estos efectos podrán emplearse subsidiariamente las reglas establecidas en la legislación de propiedad horizontal sobre determinación de cuotas de participación.

También podrá llevarse a cabo por gestión indirecta en caso de incumplimiento del deber de edificación o cuando exista acuerdo con los propietarios del ámbito de actuación.

4. Las Entidades de Conservación se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132. A dichos efectos podrán tener la consideración de interesados las comunidades y agrupaciones de propietarios, no siendo en tal caso preceptiva la notificación individualizada a los propietarios integrados en las mismas. Los propietarios de solares, fincas o parcelas incluidos en el ámbito de conservación, o en su caso las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios, quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación si no se hubieran adherido a la entidad en el plazo previsto en el artículo 132.7.

Sección 3ª: ENTIDADES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Traen su razón de ser del artículo 70.3.g de la LISTA que regula los Planes Especiales que tienen como objetivo ESTABLECER MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL PARA AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES, y que tienen su desarrollo reglamentario en los artículos 411 a 415 del Decreto 550/2022, es decir los Planes Especiales que tienen por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares próximas entre sí, con el fin de integrarse ambiental, territorial y paisajísticamente y garantizar condiciones mínimas de seguridad y salubridad a la población.

Sección 4ª: ENTIDADES COLABORADORAS PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO:

Sobre la base de las Actuaciones sobre el Hábitat Rural Diseminado previstas en el artículo 23 de la LISTA, y puesto en relación con el artículo 88.4 en cuanto a su ejecución, estas entidades vienen reguladas en el artículo 42.2 del Decreto 550/2022, según el cual:

“... 2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 36.2, la gestión de las actuaciones aisladas asistemáticas de los hábitats rurales diseminados puede ser:

a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, según lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.



b) Privada, en el caso que existiera la iniciativa de más del 50 % de la propiedad del suelo del hábitat rural diseminado, **mediante la constitución de una entidad colaboradora con la finalidad de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas**, aplicándose de modo análogo lo recogido en los artículos 241 a 249.

Los propietarios de fincas incluidos en el ámbito de hábitat rural diseminado quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad colaboradora si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el artículo 132.7.”

Sección 5ª: ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL SUELO URBANO:

Vienen previstas en la Disposición Adicional Primera de la LISTA según la cual:

“... 2. En las áreas industriales del suelo urbano se podrán constituir **entidades de gestión y modernización para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas**. El régimen jurídico de estas entidades será desarrollado por la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los deberes que corresponden a las entidades locales en la prestación de los servicios y en la conservación de la urbanización de estas áreas.”

2.- Cada Entidad Colaboradora tendrá un expediente y se inscribirá en el Registro Municipal lo siguiente:

2.1.: Los acuerdos de aprobación definitiva de los Estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración Actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los Estatutos y en su caso de las Bases de Actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

2.2.: Las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración Actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

ARTÍCULO 7. FUNCIONAMIENTO. CLASES DE ASIENTOS.

1.- EL Registro se llevará en soporte informático.

2.- En el Registro se practicarán los siguientes asientos:

2.1.: Inscripciones: Comprenderá la inscripción inicial de la Entidad de que se trate.

2.2.: Anotaciones: Comprenderá la anotación de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la Entidad y cualquiera de los previstos en el artículo 6.2.

2.3.: Cancelaciones: Supondrá la extinción del asiento cuando se deje sin efecto por acuerdo de las partes, cuando haya cumplido el objeto para cuya realización se creó, cuando sea objeto de anulación por resolución judicial o administrativa, o cuando concurra cualquier otra circunstancia determinante de la extinción.



Capítulo III: Publicidad

ARTÍCULO 8: DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO.

El Registro es de carácter público, por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo, teniendo derecho a obtener certificación del contenido de los mismos.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla."

Palomares del Río, a la fecha de su firma electrónica. LA SECRETARIA GENERAL.



Cód. Validación: 3TJNAXS7W6K3EHJLDJTRRD77
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8