



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

AYTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN
SALIDA
26/11/2019 08:15
3756

ASUNTO:

Rtdo acuerdo de Junta de Gobierno de
17-10-2019.

DESTINATARIO:

QUAT INVERSIONES, S.L.
C/ Provenza, 267, Pl 3 Pt. 1
08008 Barcelona

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada en primera convocatoria del día diecisiete de octubre de 2019, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

3.- APROBACIÓN DE LA OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DESTINADOS POR EL PGOU AL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA SGIE-1

Se trae a esta mesa la propuesta de acuerdo elevada por el Primer Teniente de Alcalde que dice lo siguiente:

Resultando que el vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2006 y revisado parcialmente para su adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), por acuerdo de la misma Comisión, en sesiones del 3 y 21 julio de 2009. Acuerdo que ha sido publicado en el BOJA de 9 de octubre de 2009 y sus ordenanzas en el BOJA de 10 de junio de 2010.

Resultando que, el suelo urbano, urbanizable ordenado y sectorizado que describe y ordena el documento de revisión parcial del PGOU de Las Cabezas de San Juan, se distribuye en 12 áreas de reparto. De las cuales, el área de reparto 3, incluye tres sectores destinados al uso productivo: SUBS-I.1, SUBS-I.2, SUBS-I.3. En concreto el sector SUBS-I.2 incluye, entre otros, los terrenos necesarios para el emplazamiento del sistema general de infraestructuras (SGIE-1) consistente en una subestación eléctrica.

Resultando que, según la ficha urbanística del SUBS-I.2, entre las cargas del sector se encuentra, la reserva por cuenta del mismo del suelo para el sistema general de infraestructuras, SGIE-1.

Resultando que el sector SUBS-I.2 ha sido ordenado por el Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2009, y sus ordenanzas fueron publicadas en el BOP de Sevilla correspondiente al día 14 de agosto de 2010, tras su depósito en el registro municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento.

Resultando que supone una las aspiraciones de este municipio la implantación de la referida subestación para garantizar el suministro de energía eléctrica de los usos residenciales y productivos actualmente existentes y los venideros del municipio. Por ello, después de múltiples gestiones con la compañía suministradora de energía eléctrica, mediante la resolución del Primer Teniente de Alcalde 606/2019, de 25 de marzo, se ha otorgado la licencia urbanística para la implantación de la referida infraestructura en los terrenos previstos por el vigente planeamiento, ubicado, como se ha dicho, en el sector SUBS-I.2.

Resultando que la implantación y puesta en funcionamiento de la subestación por parte de la compañía eléctrica requiere el acceso de ésta a los derechos de posesión y uso de los terrenos que le sirven de emplazamiento. Y una vez que el Ayuntamiento reciba los terrenos destinados al emplazamiento de esta sistema general de infraestructura podrá acordar la cesión

Código Seguro de Verificación	IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Fecha	25/11/2019 11:57:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANGEL RAMON CARO LOPEZ (FIRMANTE_01)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Página	1/6



a la compañía eléctrica para la ejecución de las obras de implantación del referido equipamiento y su puesta en funcionamiento. Sin embargo, a la fecha en que estamos, aún no se procedido a la ejecución del sector y, con ello, la cesión al Ayuntamiento de los terrenos afectados por la dotaciones, adscritas o incluidas en el sector.

Resultando que, según consta en el expediente seguido, los terrenos ocupados por este equipamiento forman parte de dos fincas:

- La finca hipotecaria número 5.239, inscrita en el registro de la propiedad número dos de Utrera, al tomo 2255, libro 294 y folio 76; propiedad, en pleno dominio, de la entidad QUAT INVERSIONES S.L, con NIF B62357140; se corresponde con la parcela catastral 68 del polígono 17 de este término municipal; tiene una cabida de 11.884 m2 y cuyos linderos actuales son: Norte y Oeste con la Autopista Sevilla-Cádiz, Este y Sur con propiedad de Irenzo S.L.
- La finca hipotecaria la número 13.835 del las inscritas en el registro de la propiedad número 2 de Utrera, al tomo 2394, libro 318 y folio 22; propiedad, en pleno dominio, de la entidad IRENZO S.L, con NIF B411261413; se corresponde la parcela 69 del polígono catastral 17 de este término muniipal; tiene una cabida de 62.467 m2, según catastro y 66.454 m2, según el registro de la propiedad; linda al Norte con la Autopista Sevilla-Cádiz, Este con propiedad de Pandora Gold Inversiones S.L. y parcelas del polígono Industrial Fernando Guerrero y al Oeste con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y la Autopista Sevilla-Cádiz.

Resultando que según el vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan y el Plan Parcial de ordenación pormenorizada del sector SUBS-I.2, la parcela destinada al emplazamiento de la subestación eléctrica ocupa una superficie de 2.500 m2. De los cuales, según la última medición efectuada por el Delineante Municipal:

- 1.512 m2 ocupan la parcela catastral 68 y la hipotecaria 5239, propiedad de QUAT INVERSIONES S.L, representando el 60,48 por ciento de la totalidad de la extensión de la parcela dotacional.
- 988 m2 ocupan la parcela catastral 69 y la hipotecaria 13835, propiedad de IRENZO S.L, representando el 39,52 por ciento de la totalidad de la extensión de la parcela dotacional.

Resultando que como consecuencia de segregación de los terrenos que sirven de emplazamiento al sistema general de infraestructura, surge la parcela SGIE-1, con una cabida de 2.500 m2 con los siguientes linderos: al Norte con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y de IRENZO S.L, al Este con propiedad de IRENZO S.L, al Oeste con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y al Sur con las propiedades de QUAT INVERSIONES S.L y de IRENZO S.L.

A resulta de la segregación resultarían las dos fincas matrices siguientes:

- La finca hipotecaria número 5.239, inscrita en el registro de la propiedad número dos de Utrera, al tomo 2255, libro 294 y folio 76; propiedad, en pleno dominio, de la entidad QUAT INVERSIONES S.L, con NIF B62357140; se corresponde con la parcela catastral 68 del polígono 17 de este término municipal; tiene una cabida de 10372 m2 y cuyos linderos actuales son: Norte y Oeste con la Autopista Sevilla-Cádiz, Este con propiedad del Ayuntamiento destinada al sistema general SGIE-1 y con propiedad de Irenzo S.L y al Sur con propiedad de Irenzo S.L.
- La finca hipotecaria la número 13.835 del las inscritas en el registro de la propiedad número 2 de Utrera, al tomo 2394, libro 318 y folio 22; propiedad, en pleno dominio, de la entidad IRENZO S.L, con NIF B411261413; se corresponde la parcela 69 del polígono catastral 17 de este término muniipal; tiene una cabida de 61479 m2, según catastro y 65.466 m2, según el registro de la propiedad; linda al Norte con la Autopista Sevilla-Cádiz, Este con propiedad de Pandora Gold Inversiones S.L. y parcelas del polígono

Código Seguro de Verificación	IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Fecha	25/11/2019 11:57:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANGEL RAMON CARO LOPEZ (FIRMANTE_01)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Página	2/6



Industrial Fernando Guerrero y al Oeste con propiedad del Ayuntamiento destinada al sistema general SGIE-1, con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y la Autopista Sevilla-Cádiz.

Resultando que, según el informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 7 de octubre de 2019:

El plano nº 06 del vigente PGOU, de sistemas generales, adscribe el SGIE-1 (Subestación eléctrica) dentro del Sector SUBS-I.2, con una superficie afectada de 2.500,00 m2. Si nos atenemos a la ficha urbanística de Planeamiento y Gestión, tendríamos los siguientes datos:
Superficie suelo: 2.500,00 m2.
Aprovechamiento medio: 0,42021 m2/m2.
Aprovechamiento total: 1.050,52 UA.

Resultando que, aplicando los porcentajes de participación arriba fijados, corresponde hacer la siguiente distribución entre los propietarios de las dos parcelas ocupadas por el referido equipamiento:

- Por los 1.512 m2 de ocupación de la parcela catastral 68 y finca hipotecaria 5239, a QUAT INVERSIONES S.L, le corresponde 635,35 UAS, en concepto de aprovechamiento total.
- Por los 988 m2 de ocupación de la parcela catastral 69 y finca hipotecaria 13835, a IRENZO S.L, le corresponde 415,17 UAS, en concepto de aprovechamiento total .

Considerando que, conforme a lo previsto en el artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el suelo destinado a dotaciones que se encuentren incluidas o adscritas a un sector o unidad de ejecución se obtiene mediante cesión gratuita y obligatoria, entre otros procedimiento, por el de ocupación directa.

Considerando que, conforme a lo establecido en el artículo 141 de la LOUA, la ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario, y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Considerando que, según el mismo precepto la ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

Código Seguro de Verificación	IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Fecha	25/11/2019 11:57:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANGEL RAMON CARO LOPEZ (FIRMANTE_01)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Página	3/6



Considerando que, conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, el aprovechamiento urbanístico se inscribirá como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de folio independiente, cuando tenga lugar la ocupación directa de fincas mediante el reconocimiento de unidades de aprovechamiento en los casos previstos por las leyes.

Considerando que, conforme a lo establecido en el artículo 42 del citado Real Decreto 1093/1997, El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:

- a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.
- b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.
- c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.
- d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.
- e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.

2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.

3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.

5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.

6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.

Es por ello que, de acuerdo con el Decreto de delegación número 2141/2019, de 24 de septiembre, publicado en el BOP de Sevilla número 239/2019, de 15 de octubre, en virtud del cual el Alcalde delega parte de las competencias que, en materia de urbanismo, le otorga el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 7 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en la

Código Seguro de Verificación	IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Fecha	25/11/2019 11:57:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANGEL RAMON CARO LOPEZ (FIRMANTE_01)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Página	4/6



Junta de Gobierno, VENGO EN PROPONER LA ADOPCIÓN DE LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

PRIMERO.- Interesar, del órgano municipal competente, la tramitación de la licencia de parcelación de los terrenos que sirven de emplazamiento al sistema general de infraestructura, SGIE-1 del vigente PGOU de Las cabezas de San Juan, con una cabida de 2.500 m2, con los siguientes linderos: al Norte con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y de IRENZO S.L, al Este con propiedad de IRENZO S.L, al Oeste con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y al Sur con las propiedades de QUAT INVERSIONES S.L y de IRENZO S.L.

A resulta de esta parcelación las dos fincas matrices presentarían las siguientes características:

- La finca hipotecaria número 5.239, inscrita en el registro de la propiedad número dos de Utrera, al tomo 2255, libro 294 y folio 76; propiedad, en pleno dominio, de la entidad QUAT INVERSIONES S.L, con NIF B62357140 que se corresponde con la parcela catastral 68 del polígono 17 de este término municipal; tiene una cabida de 10372 m2 y cuyos linderos actuales son: Norte y Oeste con la Autopista Sevilla-Cádiz, Este con propiedad del Ayuntamiento destinada al sistema general SGIE-1 y con propiedad de Irenzo S.L y al Sur con propiedad de Irenzo S.L.
- La finca hipotecaria la número 13.835 del las inscritas en el registro de la propiedad número 2 de Utrera, al tomo 2394, libro 318 y folio 22; propiedad, en pleno dominio, de la entidad IRENZO S.L, con NIF B411261413; se corresponde la parcela 69 del polígono catastral 17 de este término municipal; tiene una cabida de 61479 m2, según catastro y 65.466 m2, según el registro de la propiedad; linda al Norte con la Autopista Sevilla-Cádiz, Este con propiedad de Pandora Gold Inversiones S.L. y parcelas del polígono Industrial Fernando Guerrero y al Oeste con propiedad del Ayuntamiento destinada al sistema general SGIE-1, con propiedad de QUAT INVERSIONES S.L y la Autopista Sevilla-Cádiz.

SEGUNDO.- Acordar la adquisición, por el procedimiento de ocupación directa, del suelo destinado al sistema general de infraestructura SGIE-1, insertado en el sector SUBS-I.2 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, para el emplazamiento de una subestación eléctrica, a los titulares de las fincas afectadas, QUAT INVERSIONES S.L e IRENZO S.L, en los siguientes términos:

- El aprovechamiento urbanístico total, ascendente a 635,35 UAS, correspondiente a los 1.512 m2 que adquiere el Ayuntamiento por ocupación directa, procedente de la parcela catastral 68 y finca hipotecaria 5239, los hará efectivo QUAT INVERSIONES S.L en el mismo sector SUBS-I.2 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, con el mismo régimen de cargas, beneficios y cesiones que correspondan al resto de aprovechamiento urbanístico de la finca matriz.
- El aprovechamiento urbanístico total, ascendente a 415,17 UAS, correspondiente a los 988 m2 que adquiere el Ayuntamiento por ocupación directa, procedente de la parcela catastral 69 y finca hipotecaria 13835, los hará efectivo IRENZO S.L en el mismo sector SUBS-I.2 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, con el mismo régimen de cargas, beneficios y cesiones que correspondan al resto de aprovechamiento urbanístico de la finca matriz.

TERCERO.- El Ayuntamiento se obliga a certificar los extremos de esta adquisición y del acta que ha de levantarse para testimoniar la ocupación, a fin de que consten en el registro de la propiedad para su anotación en las fincas hipotecarias de procedencia y para que el aprovechamiento urbanístico dimanante de las fincas ocupadas figure en los folios independientes que correspondan.

CUARTO.- Insertar el correspondiente anuncio en el BOP de Sevilla, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento que contendrá la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de

Código Seguro de Verificación	IV6R4LX7JNH7C7ZNY4XVENQVB4	Fecha	25/11/2019 11:57:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANGEL RAMON CARO LOPEZ (FIRMANTE_01)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6R4LX7JNH7C7ZNY4XVENQVB4	Página	5/6



los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos.

QUINTO.- Notificar, otorgando audiencia por plazo de un mes, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, a quienes consten cómo titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad y demás registros públicos.

SEXTO.- Notificar asimismo el presente acuerdo al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas, sí como la práctica del asiento registral de incoación de este expediente.

Visto el contenido de la propuesta transcrita, de acuerdo con las competencias cedidas por el Sr Alcalde, por virtud del Decreto 2141/2019, de 24 de septiembre, publicado en el BOP de Sevilla número 239/2019, de 15 de octubre, por la unanimidad de los miembros asistentes, se acuerda su aprobación, debiéndose dar cumplimiento a cuanto queda interesada en la misma .

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos, significándole que se advierte que se trata de un acto de trámite y como tal no procede la interposición de recurso contra el mismo. No obstante, contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente el fondo del mismo, determinarán la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los art 47 y 48 de la referida Ley. El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes, el plazo para dictar y notificar la resolución será de un mes, desde su interposición (art. 124 de la Ley 39/2015).

Lo que comunico para su conocimiento y efectos legales y administrativos oportunos, en virtud del art. 192.2 del Reglamento de Funcionamiento y Organización de las Entidades Locales.

Las Cabezas de San Juan, a fecha de firma electrónica.
EL SECRETARIO ACCTAL,
Ángel Ramón Caro López

Código Seguro de Verificación	IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Fecha	25/11/2019 11:57:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANGEL RAMON CARO LOPEZ (FIRMANTE_01)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6R4LX7JNHC7ZNY4XVENQVB4	Página	6/6

