

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 6.237/2015

La Concejala de Urbanismo de este Il. Ayuntamiento, en virtud de la delegación efectuada por el Sr. Alcalde-Presidente por Decreto 1804/2015, de 18 de junio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local, ha dictado con fecha 25 de octubre de 2015, Decreto 2793/2015, que a continuación se transcribe:

**DECRETO DECLARANDO LA IMPROCEDENCIA DE CONCEDER LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL SECTOR SUS/AB-1 POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PRESUPUESTOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

Visto que en cumplimiento de la Providencia de la Concejala de Urbanismo de fecha 30 de septiembre de 2015, se emite el Informe Técnico-Jurídico emitido por el Departamento Jurídico de Urbanismo y por el de Disciplina y Gestión de fecha 20 de octubre de 2015, donde entre otros extremos se hacen constar los siguientes antecedentes del sector SUS/AB-1:

I. El sector está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística como Suelo Urbanizable Ordenado, al tener aprobado el Plan Parcial por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero del 2009, correspondiendo la ejecución de la urbanización a la Junta de Compensación que se constituyó en escritura pública otorgada en Palma del Río el 26 de septiembre de 2007 y se inscribió en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

II. El Proyecto de Urbanización se aprobó por Decreto 281/2011, de 9 de febrero y previa aprobación por la Junta de Compensación y Ratificación por el Ayuntamiento, se elevó a Escritura Pública el Proyecto de Reparcelación del Sector SUS/AB-1, siendo inscrito en el Registro de la Propiedad de Palma del Río el 3 de mayo de 2010.

III. El Plan Parcial aprobado preveía una única Etapa en su ejecución, no obstante conforme al artículo 13.3.e) en relación con el artículo 154.7 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) por Decreto 1408/2012 de 5 de julio, se aprobó Definitivamente el establecimiento de tres Etapas en el Sector SUS/AB-1, ET-1, ET-2 y ET-3 que permitiría la recepción parcial de cada etapa para poder ser entregadas al uso público, si bien se condicionaba su aprobación, a la modificación del Proyecto de Urbanización. El plazo máximo para el desarrollo y finalización de las obras de urbanización de la Etapa-1 se establecía en cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial (29-1-2009).

Visto que con fecha 3 de junio de 2015, se ha dictado el Decreto 1699/2015, que Aprueba Inicialmente la subdivisión de la Etapa 1 del sector SUS/AB-1, en dos Etapas, la ET-1a y ET-1b, con los condicionamientos recogidos en el Informe Técnico Nº 151/2015, de 16 de marzo, sin que al día de la fecha se halla dictado la resolución que ponga fin al expediente.

Visto que el artículo 54.3 de la LOUA regulador del régimen del Suelo Urbanizable Ordenado establece que no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior.

Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la

urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

Visto que el artículo 55 de la LOUA prevé que podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Visto que el artículo 149 de la LOUA con carácter general nos dice que la edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Visto que al amparo de lo establecido en el artículo 149.2 en relación con el artículo 54.3 in fine y 55 de la LOUA, se solicitaron Licencias de Edificación en la ET-1 del citado sector SUS/AB-1 para simultanearlas con la ejecución de las obras de urbanización, y cumpliéndose los presupuestos de los apartados a) y b) del artículo 55 de la LOUA (firmeza del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización), y al objeto de comprobar el requisito establecido en el apartado c), en los meses de Junio a Julio de 2012 fue inspeccionada por los Técnicos del Ayuntamiento el grado de ejecución de las obras de urbanización de la ET-1, por lo que en líneas generales la obra llevaba un ritmo tal que era previsible de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estaría dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar, por lo que, con el compromiso expreso y formal de no utilización de la edificación por parte del promotor según artículo 55.1.d) de la LOUA, y previa la prestación de garantía suficiente, se otorgaron las siguientes Licencias Urbanísticas:

-Parcela 195: Decreto 1622/2012 de 13 de octubre - Vivienda Aislada; Decreto Prórroga 339/2014 de 6 de marzo; y Decreto 2335/2015 de 19 de agosto -colocación solería.

-Parcela 185: Decreto 1070/2013 de 21 de junio -cerramiento parcela.

-Parcela 190-191: Decreto 2198/2012 de 13 de noviembre-Vivienda Aislada; y Decreto Prórroga 914/2014 de 30 de mayo.

-Parcela 193: Decreto 1865/2015 de 24 de junio -Vivienda Aislada.

Visto que no obstante lo anterior, se han solicitado nuevas Licencias Urbanísticas en la ET-1 del sector SUS/AB-1, y a requerir-

miento de la Concejalía de Urbanismo se emite el Informe Técnico-Jurídico de fecha 20/10/2015 antes citado, donde se hace constar que se ha incumplido el plazo máximo de cuatro años para el desarrollo y finalización de las obras de urbanización de la Etapa 1, que se han incumplido los condicionantes recogidos en el Decreto 1408/2012, y que las obras de urbanización está paralizadas, por lo que se concluye que no existe previsión en función del estado real de las obras, de que al tiempo de terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar, por lo que se recoge la improcedencia de la concesión de nuevas Licencias Urbanística de Edificación, ni siquiera prorrogar las concedidas al día de la fecha, al amparo del artículo 54.3 in fine de la LOUA.

Vistos los antecedentes mencionados, las disposiciones citadas, y en el ejercicio de la competencia que me atribuye el artículo 171 de la LOUA, el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el artículo 21.1.q.) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Decreto de la Alcaldía Número 1804/2015, de fecha 18 de junio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local,

#### HE RESUELTO:

Primero. Declarar la improcedencia de la concesión de nuevas Licencias Urbanística de Edificación en el sector SUS/AB-1, ni de prorrogar las concedidas al día de la fecha, al amparo del artículo 54.3 in fine de la LOUA, al no darse los presupuestos recogidos en el artículo 55.1 de la LOUA.

Segundo. Notificar al Presidente de la Junta de Compensación del SUS/AB-1 "Acebuchal Baldío-Norte", como promotor de la actuación.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento de las personas que pudieran resultar afectadas por la presente resolución.

Lo que se hace público a los efectos establecidos en el artículo 60.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, durante el plazo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio, durante el cual se encontrará el expediente de manifiesto en la Asesoría Jurídica de Urbanismo de este Il. Ayuntamiento.