

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 1.719/2023

GEX: 349/2023.

ANUNCIO

La Sra. Concejala de Urbanismo de este Illtre. Ayuntamiento, en virtud de la delegación efectuada por la Sra. Alcaldesa-Presidenta por Decreto 1824/2019, de 24 de junio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local, ha dictado con fecha 20 de abril de 2023, el Decreto 1146/2023, que a continuación se transcribe:

“Decreto de Aprobación Inicial del Proyecto de Delimitación de Tres Unidades de Ejecución en el sector SUS/SE Sureste 1, Palma del Río.

Visto que con fecha 10 de enero de 2023, se presentó solicitud suscrita por el representante de la entidad HACIENDA DEL ROSARIO SL, con CIF B05.341.599, donde junto con la entidad NARANJALES DE INVERSIONES SL, con CIF B56.086.713, solicitaban del Illtre. Ayuntamiento redelimitar el sector SUS/SE-1 en tres Unidades de Ejecución. Adjuntaban la documentación donde justificaban urbanística y económicamente la viabilidad de la redelimitación pretendida, así como un acuerdo suscrito por ambas entidades, donde la futura UE2 de las tres unidades pretendidas, integrada por la Finca Registral 23583, propiedad de NARANJALES DE INVERSIONES SL, sería desarrollada urbanísticamente por la entidad HACIENDA DEL ROSARIO SL, quien asumiría la condición de promotor de la urbanización de dicha unidad de ejecución.

Visto que al amparo del artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la solicitud y la documentación que adjuntó para fundamentar su pretensión, fue examinada por la Asesoría Jurídica de Urbanismo, y adoleciendo la misma de una serie de deficiencias, a la vista de la reciente normativa de aplicación, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA), se le efectuó requerimiento con fecha 1-2-2023, al objeto de que fuera subsanada, debiendo presentar un “Proyecto de delimitación de las unidades de ejecución” con el contenido a que refiere el artículo 206 del citado Reglamento, así como la Justificación de pago de la tasa prevista en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Actuaciones Urbanísticas nº 28.

Visto que con fecha 27 de febrero de 2023, la entidad solicitante ha atendido al requerimiento efectuado, presentado justificación del pago de la Tasa y “Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución en el sector SUS/SE SURESTE 1, Palma del Río”, rubricado por la Letrada doña Patricia Olid Rangel.

Visto que en relación con el Proyecto antes citado, con fecha 21 de abril de 2023, se ha emitido Informe Técnico-Jurídico suscrito por el Técnico de Disciplina y Gestión y por la Asesora Jurídica Responsable del Departamento Jurídico de Urbanismo, donde entre otros extremos se hace constar:

A) Los antecedentes del Sector Residencial SUS/SE-1 “Sureste 1”, para lo que se parte de los datos que se recoge en la ficha de ordenación del sector SUS/SE-1 en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad (en adelante PGOU), aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en se-

sión ordinaria, celebrada el 29 de abril de 2010, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 111, de fecha 13/06/2011, y Boletín Oficial de la Provincia nº 112, de fecha 14/06/2011, e innovado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 25 de octubre de 2018, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 20, de 30 de enero de 2019, donde figura con los siguientes datos básicos: Superficie bruta m²: 133.176; Superficie edificable total m²: 59.929; Uso global: Residencial; Área de reparto: 11; Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado U.A.: 76.363; Aprovechamiento Subjetivo U.A.: 66.341; Número máximo de viviendas: 530; Libres: 371; Sujetas a algún régimen de protección pública: 159, por aplicación de la Disposición Transitoria Única 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; Sistema de actuación: Compensación; Iniciativa de Planeamiento: Privada; Fase: 1; Prioridad: Alta; Sistemas Generales adscritos: SGEL-3, SGEL-4 y SGEQ-1. En desarrollo de tales previsiones, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

-Que por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno, adoptado en sesión ordinaria, de fecha 27 de noviembre de 2008, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/SE-1/11 “Sureste-1”, promovido por la Entidad “Tridente Investment SA”, como propietaria única, que tenía por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada y completa, las determinaciones del PGOU, de acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación fijados en la correspondiente ficha. En el citado Plan se preveía una única Unidad de Ejecución.

-Con fecha 16 de noviembre de 2009, se aprueba definitivamente por Decreto 2922/2009, el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector Residencial SUS/SE-1, “SURESTE-1”, promovido por la Entidad “Tridente Investment SA”, que como propietario único, asume ante la Administración Urbanística Actuante la urbanización del sector.

-El Proyecto de Urbanización se aprueba definitivamente por Decreto 3274/2009, de fecha 23 de diciembre de 2009, con los siguientes condicionamientos, que en su ejecución debería cumplir. El Proyecto de Urbanización sería Modificado por Decreto 1167/2013, de 9 de julio de 2013, teniendo por objeto el cambio de material de la tubería de suministro de agua potable de fundición dúctil por polietileno reforzado coextrusionado PE 100-RC, así como resolver una serie de problemas que se han detectado en la ejecución de las obras de urbanización, derivados unos de la propia ejecución, otros del establecimiento de las 2 Etapas, así como otros derivadas del “Plan Especial de Infraestructuras”. Estos cambios inciden en: Cambio de dimensión de los bordillos de la calzada; Cambios en el apartado de Electrificación; Telecomunicaciones; Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR); Entrega de Aguas Pluviales al Río Genil; Finalización de las Obras de la Glorieta del Camino de la Barqueta.

-Por Decreto 113/2010, con fecha 19 de enero de 2010, se aprueba en el Sector Residencial SUS/SE-1, el establecimiento de dos etapas diferenciadas en el tiempo que se prevé para su desarrollo, ET-1 y ET-2. La etapa ET-1 se ha desarrollado en su totalidad y las obras de urbanización de dicha etapa, fueron recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento de Palma del Río en julio de 2013. La ET-2, al día de la fecha está pendiente de urbanizarse.

-Que por Decreto 1982/2021, de 12 de agosto, se aprobó definitivamente la subdivisión de la ET-2 del sector SUS/SE-1 del PGOU en dos etapas, ET-2 Fase 1, y ET-2, Fase 2, quedando condicionado a la modificación del Proyecto de Urbanización aprobado por Decreto 3274/2009, de 23 de diciembre, para po-

der garantizar la funcionalidad de cada una de las etapas.

-Que con fecha 18 de enero de 2022, se emitió Informe Técnico-Jurídico de Viabilidad sobre el Establecimiento de nuevas Unidades de Ejecución en el sector SUS/SE-1 "SURESTE 1" del Plan General de Ordenación Urbanística de esta ciudad, solicitado con fecha 2 de diciembre de 2021, por la entidad NARANJALES DE INVERSIONES SL, en cuyas conclusiones se hacía constar que "Se informa viable el establecimiento de 3 Unidades de Ejecución en el sector SUS/SE-1 del PGOU, conforme a la solicitud e información técnica formulada, con fecha 2 de diciembre de 2021, por la entidad NARANJALES DE INVERSIONES SL, siempre que en el procedimiento de delimitación de las nuevas Unidades de Ejecución:

-Se justifique el cumplimiento de lo establecido en el artículo 99 de la LISTA y el artículo 36 del RG.

-Se modifique el Proyecto de Urbanización aprobado por Decreto 3274/2009, de 23 de diciembre de 2009.

-Se acompañe un Estudio Económico Financiero comparativo del coste de urbanización para cada una de las Unidades de Ejecución.

-Se acredite documentalente mediante notas simples los propietarios actuales de todo el sector y se precise, para cada Unidad de Ejecución los siguientes extremos:

*Unidad de Ejecución nº 1: Forma de acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para poder emitirse la cancelación de cargas a que refiere el artículo 20.2. b) 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

*Unidad de Ejecución nº 2: Asunción por el propietario del mayor Coste de su urbanización.

*Unidad de Ejecución nº 3: Coste de Urbanización para los propietarios de la citada Unidad de Ejecución".

-La entidad HACIENDA DEL ROSARIO SL, con fecha 10 de enero de 2023, ha presentado para su aprobación, una nueva "Modificación del Proyecto de Urbanización del sector SUS/SE-1", habiéndose incoado Expediente Gex 828/2023, que tiene por objeto fundamental, definir todas las obras a realizar para materializar y concretar la ordenación general que se refleja en la delimitación de la que sería la futura UE-2, de delimitarse las tres unidades de ejecución pretendidas, dotando a los terrenos de todos los servicios urbanísticos. Al citado modificado se le adjunta "El Proyecto de Urbanización de rotonda en la Intersección entre la Gran Vía Aulio Cornelio Palma y la Avenida de la Paz de Palma del Río" incluido como obra exterior del sector, a realizar por los sectores SUS/SE-1 y SUS/NE-2, y que se ha remitido con fecha 29 de marzo de 2023, para que informe sobre el mismo a la Administración Autónoma competente en materia de carreteras.

-Al objeto de urbanizar la citada rotonda, la entidad HACIENDA DEL ROSARIO SL solicitó, con fecha 25-5-2022, la mediación del Ayuntamiento de Palma del Río, para que inste a los propietarios del sector SUS/NE-2, la suscripción de un Convenio Urbanístico.

B) El contenido del Proyecto de Delimitación presentado a tramitación: 1.- Memoria Justificativa; 2.- Relación de Propietarios e Interesados afectados; 3.- Documentación Anexa: Escrituras, Nota simple FR 23583, Estudio Económico Financiero, Notas simples y domicilio de las fincas de resultado afectadas por la división de la unidad de ejecución, Manifestación del propietario y del promotor, suscrita el 10-1-2023, de asunción del mayor coste de ejecución de la futura UE2 (además solicitan del Ayuntamiento la aprobación del Proyecto de Rotonda, que como obra exterior ha de realizar el sector SUS/SE-1 junto con el sector SUS/NE-2, así como, la intermediación del Ayuntamiento con el citado sector pa-

ra la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión que tenga por objeto la construcción de la citada rotonda, documentación exigida por el Informe Técnico-Jurídico de Viabilidad de 18-1-2022) e Informe sobre la etapa 1 del SUS/SE-1 (acredita su urbanización y posterior recepción por el Ayuntamiento, y el cumplimiento de los deberes que corresponderían a la futura UE-1, documentación exigida en el Informe Técnico-Jurídico de Viabilidad citado) ; 4.- Índice de Planos (Plano parcelario de información, Plano Estado Actual. División de Etapas. Plano de Propuesta de División en Unidades de Ejecución).

C) La legislación de aplicación, representada por el artículo 99 de la "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía" (en adelante LISTA) al regular la "Unidades de Ejecución", establece:

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución, salvo los terrenos destinados a sistemas generales, cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

5. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

6. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del apartado 3 del artículo 92 y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto a las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de

ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a esta ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2.c) del artículo 84.

-El artículo 204 del “Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía” (en adelante RGLISTA), prevé:

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad. Salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con la misma.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Por su parte, el artículo 205 del RGLISTA regula los “Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución”:

1. La delimitación de varias unidades de ejecución dentro de una actuación de transformación urbanística, ordenada por un único instrumento de ordenación urbanística detallada, se sujetará a los siguientes criterios:

a) Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.

b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.

d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

2. En el suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.

3. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución salvo en su caso los terrenos destinados a sistemas generales cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de

ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo en las que podrán materializar aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho los propietarios afectados y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos, urbano y rústico, sometidos a actuación de transformación urbanística exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras previstos por el instrumento de ordenación. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

-En cuanto al “Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución” el artículo 206 del RGLISTA establece:

1. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad, así como su modificación por redelimitación o división, se aprobará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada.

2. A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación de la unidad o unidades de ejecución que contenga los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados.

c) Plano parcelario de información.

d) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación según el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.

e) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación redelimitados y de los restantes recogidos en el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.

3. El proyecto será sometido a los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.

4. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia previstos en el presente artículo, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusiva-

mente a los propietarios afectados por la modificación.

5. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

6. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de ejecución no exceda del cinco por ciento de la superficie del ámbito delimitado, el instrumento de ejecución podrá realizar reajustes puntuales, sin que ello se considere modificación de esta. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostenten el suelo colindante.

En cuanto a la inclusión de terrenos en unidad de ejecución, prevé el artículo 207 RGLISTA que la delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la Prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley.

D) El "Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución en el sector SUS/SE SURESTE 1, Palma del Río", es analizado por los técnicos municipales según la legislación de aplicación antes citada, donde se concluye que se ajusta en cuanto al contenido documental a lo previsto en el artículo 206.2) del RGLISTA.

E) En cuanto a la justificación del cumplimiento de los requisitos y criterios exigidos en el artículo 205 del RGLISTA para delimitar las 3 Unidades de Ejecución pretendidas en el sector SUS/SE-1, se recogen los siguientes extremos:

-En la Memoria Justificativa del Proyecto de Delimitación de las 3 Unidades de Ejecución se recoge la situación actual del sector SUS/SE-1, que es lo que justificaría según las entidades solicitantes que se redelimita la única unidad de ejecución existente en el sector, en tres Unidades de Ejecución:

-La ET-1 de la Unidad de ejecución existente está totalmente urbanizada y construida de uso residencial que se ha ido comercializando, con obras de urbanización terminadas, pero que aún pertenecen a una unidad de ejecución que le falta la completa ejecución de la urbanización.

Para justificar la situación de la ET-1, hemos dejado apuntado que se ha adjuntado al Proyecto presentado a tramitación un Informe de la misma (Apartado 3.6 de la Documentación Anexa al Proyecto), donde su superficie, de 39.748,11 m², coincide en su totalidad con la futura UE1, justificando con imágenes y con documentos anexos su estado urbanizado (Acta de Recepción de la Obra Urbanizadora suscrita con el Ayuntamiento de Palma del Río en julio de 2013, etc). También se acredita en el informe que se han llevado a cabo las correspondientes operaciones de equidistribución y ejecución, debiendo considerarse por tanto cumplidos la totalidad de los deberes legales de naturaleza urbanística, estando exentos totalmente de obligaciones urbanísticas. Asimismo, al estar consolidado el derecho a la edificación, se ha ultimado la promoción de diferentes edificaciones residenciales con la correspondiente transmisión de viviendas, así como la venta de parcelas urbanizadas a terceras personas.

-Unas manzanas de uso residencial en etapa 2 (ET2) con unas necesidades diferentes para afrontar el proceso de urbanización,

formado por varios propietarios como consecuencia del proceso de ejecución hipotecaria, titularidad de entidad bancaria con poco interés en su desarrollo actual.

-Una manzana de uso comercial en la etapa 2 (ET2) con posibilidad de desarrollo autónomo y cuya urbanización y puesta en carga crearía un espacio comercial para dar servicio al municipio.

-En el apartado 1.4. del Proyecto de Delimitación, textualmente consta que los antecedentes descritos en el punto anterior, nos llevan a que se producen diferentes situaciones en la actualidad que parece que van contra los objetivos perseguidos por la PGOU y contra las figuras de planeamiento aprobadas ya que impiden el completar los deberes y obligaciones derivadas del proyecto reparcelatorio aprobado, y así concretamos entre otras en las siguientes a modo descriptivo:

-Que en el ámbito de la Etapa 1 se ha cumplimentado mediante la aprobación del proyecto de reparcelación, la ejecución completa de la urbanización, así como mediante la recepción de las obras de urbanización se ha consolidado el derecho edificatorio al terminarse la totalidad de las obligaciones urbanísticas, transmitiendo viviendas y parcelas a terceras personas, pero sin embargo todavía en el seno de una unidad de ejecución que no se ha terminado, por lo que en teoría en aplicación de la legalidad urbanística no ha posibilidad de acreditar que los propietarios de esta Etapa están exentos de la asunción de cargas urbanísticas sobre el resto del sector. Por lo que se hace necesario encontrar una figura para excluir a estos propietarios de la finalización de la urbanización.

-En el marco de la Etapa 2 se ha reparcelado y se han materializado las operaciones de adjudicación del aprovechamiento y la obligación de cesión, pero está pendiente la ejecución de la urbanización, habiendo desaparecido la figura del propietario único. La compleja estructura de propiedad hace necesario encontrar una delimitación de las unidades de ejecución que faciliten el desarrollo completo de la unidad de ejecución originaria.

-Se ha materializado la Etapa 1 sin llevarse a cabo la rotonda que parcialmente es carga de la totalidad del sector. Siendo imprescindible asignar esta carga para asegurar el completo cumplimiento de los condicionantes fijados a través del plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización del sector.

-Se hace inviable por diferentes intereses de cada propietario y la falta de conocimiento exacto de la titularidad de cada parcela, así como las diferencias en el mercado residencial como en el comercial la constitución de una junta de compensación que lleve a cabo la urbanización completa de la etapa 2. Por lo que una delimitación de la unidad de ejecución originaria ajustándose a los diferentes usos lucrativos, permitiría un desarrollo del uso residencial acorde con las necesidades de vivienda del municipio y un desarrollo comercial capaz de crear un espacio que preste servicio a la totalidad de la población así como al resto de poblaciones de las que Palma del río es cabecera, al poder constituirse como un polo de atracción comercial".

-En consecuencia de todo lo anterior, se pretende la delimitación de la actual Unidad de Ejecución del Sector SUS/SE-1 en las siguientes unidades de ejecución, exponiendo su justificación:

"A) Unidad de Ejecución nº 1, coincidente con el ámbito de la Etapa 1 del Sector, en la que han de considerarse cumplidos la totalidad de los deberes legales urbanísticos, y en la que por tanto los propietarios de parcelas integradas en la misma estarían totalmente exentos de obligaciones urbanísticas. Al haberse desarrollado y completado la fase de urbanización, se ha dado el paso a la fase edificatoria, en donde en la actualidad existen viviendas en uso con los servicios y suministros necesarios y funciona-

miento independiente de la etapa 2. Aportan como justificación Informe de la ET-1 elaborado por el director de las obras urbanizadoras, así como adjuntan la documentación que así lo acredita: Acta de Recepción de la obra Urbanizadora.

B) Unidad de Ejecución nº 2, coincidente con el ámbito de la Fase 1 de urbanización de la Etapa 2 del Sector, a urbanizar bajo el supuesto o figura de propietario único, la cual asume una mayor carga de urbanización que la que le correspondería por aplicación del porcentaje de participación definido en el proyecto de reparcelación con el fin de diseñar dos unidades de ejecución, coincidentes con fase 1 y fase 2, que son independientes entre sí, dando cumplimiento por lo tanto a la exigencia de que cada una de las unidades de ejecución tengan viabilidad económica e idoneidad técnica.

C) Unidad de Ejecución nº 3, coincidente con el ámbito de la Fase 2 de urbanización de la Etapa 2, en la que los propietarios de parcelas integradas en la misma ejecutan las obras de urbanización conforme a las previsiones del sistema de compensación.

-Asimismo también justifica la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización entre las tres unidades de ejecución pretendidas, conforme al artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, que coincide en sus exigencias con el art. 205 del RGLISTA, donde se prevé que no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

-Respecto a las cuestiones descritas en los párrafos anteriores, sobre viabilidad económica, debe de recordarse que el Plan Parcial vigente en desarrollo de las normas de plan general de Palma del Río, establece en el conjunto del sector una edificabilidad suficiente, para que se pueda materializar frente a los costes de urbanización, la división propuesta mantiene esa edificabilidad y aprovechamiento a cada uno de los titulares anteriores, por lo que no supone un desequilibrio, excepto en la manzana 1, anterior etapa 2 fase 1, y ahora la propuesta Unidad de ejecución 2, que asume una mayor carga pero dentro de los límites de la viabili-

dad económica, manifestando los promotores de la actuación, que es asumida por ellos este exceso en la carga, al seguir siendo viable económicamente por el aprovechamiento y uso adjudicado en la mencionada Unidad de Ejecución 2 propuesta.

-De este modo para asegurar la viabilidad económica, se mantienen para el resto de las unidades de ejecución planteadas, la Unidad de ejecución 1 y la Unidad de ejecución 3, las compensaciones y cargas recogidas en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, donde cada finca de resultado queda afectada a las cargas urbanísticas distribuidas en el citado Proyecto.

-Finalmente recalcar que la división propuesta al recoger la estructura viaria derivada del Plan Parcial, sin romper manzanas edificables, dividiendo usos, y sin alterar los equipamientos y dotaciones, se constituyen como unidades de ejecución autónomas en cuanto a su ejecución.

-“Estudio Económico de Cargas de Urbanización de las Unidades de Ejecución del PP SUS/SE-1” elaborado por el Arquitecto, D. Manuel Aparicio Sánchez, redactor del Proyecto de Urbanización y director de la obra urbanizadora de la ET-1, el cual, una vez examinado por el Técnico Municipal de Disciplina y Gestión que suscribe el informe, y conforme al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Decreto 3274/2009, de fecha 23 de diciembre de 2009, y al Proyecto de Urbanización Modificado por Decreto 1167/2013, de 9 de julio de 2013, se observa que el Presupuesto de Contrata asciende a la cantidad de 2.672.043,00 Euros (IVA no incluido); que por Decreto 113/2010, con fecha 19 de enero de 2010, se aprueba en el Sector Residencial SUS/SE-1, el establecimiento de dos etapas diferenciadas en el tiempo que se prevé para su desarrollo, ET-1 y ET-2. La etapa ET-1 se ha desarrollado en su totalidad y las obras de urbanización de dicha etapa, fueron recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento de Palma del Río en julio de 2013, que por Decreto 1982/2021, de 12 de agosto, se aprobó definitivamente la subdivisión de la ET-2 del sector SUS/SE-1 del PGOU en dos etapas, ET-2 Fase 1, y ET-2, Fase 2, en el que entre la documentación técnica aportada se encontraba el siguiente cuadro comparativo:

Unidades de Ejecución del SECTOR SUS/SE-1	ET-1 (Recepcionada)	ET-2		Total SUS/SE-1
		ET-2 Fase 1	ET-2 Fase2	
Superficie de la Unidad (m²)	39.748,11 (29,85%)	24.312,65 (18,25%)	93.427,89 (70,15%) 69.115,24 (51,90%)	133.176,00 (100%)
Suelo Residencial (m²)	15.183,82 (29,50%)	0,00 (0,00%)	36.282,56 (70,50%) 36.282,56 (70,50%)	51.466,38 (100,00%)
Suelo Terciario (m²)	0,00 (0,00%)	10.000,00 (100,00%)	10.000,00 (100,00%) 0,00 (0,00%)	10.000,00 (100,00%)
Techo Máximo (m²t)	20.574,78 (34,33%)	5.000,00 (8,34%)	39.349,25 (65,67%) 34.349,25 (57,33%)	59.924,03 (100,00%)
Unidades de Aprovechamiento (UA)	22.010,685 (28,83%)		54.344,895 (71,17%)	76.355,58 (100,00%)

(UA)		7.000,00 (9,17%)	47.344,90 (62,00%)	
			12.358,79	
Espacios Libres (m²)	5.684,40 (31,50%)		(68,50%)	18.043,19 (100,00%)
		6.967,91 (38,62%)	5.390,88 (29,88%)	
			27.559,31	
Viales (m²)	13.377,06 (32,68%)		(67,32%)	40.936,37 (100,00%)
		7.344,74 (17,94%)	20.214,57 (49,38%)	
			7.227,23	
Reservas Para Dotaciones	5.502,83 (43,23%)		(56,77%)	12.730,06 (100,00%)
		0,00	7.227,23 (56,77%)	
		(0,00%)		
			39.918,10	
Urbanización (Viales + Espacios Libres)	19.061,46 (32,32%)		(67,68%)	58.979,56 (100,00%)
		14.312,65	25.605,45	
		(24,64%)	(43,41%)	

-Con la presente delimitación se pretende hacer coincidir la Unidad de Ejecución 1 con el Etapa 1, la Unidad de Ejecución 2 con la Etapa 2–Fase 1 y la Unidad de Ejecución 3 con la Etapa 2–Fase 2, con lo que teniendo en cuenta las UAs de cada una de las Unidades de Ejecución reflejadas en el cuadro anterior, la repercusión económica de cada una de las Unidades propuestas, quedaría de la siguiente forma:

Unidades de Ejecución	UAs	% Costes de Urbanización (UAs)	€uros
UE 1	22.010,69	28,83 %	770.350,00
UE 2	7.000,00	9,17 %	245.026,34
UE 3	47.344,90	62,00 %	1.656.666,66
Total	76.355,58	100,00 %	2.672.043,00

-Si tenemos en cuenta que en el proyecto reformado de urbanización de la UE 2, presenta un Presupuesto de Contrata de 365.768,04 €uros (IVA no incluido), podemos comprobar que los trabajos de urbanización de la manzana 1 correspondiente a la UE 2 propuesta, suponen el 13,69 % del Presupuesto de los trabajos de Urbanización. Esto implica la asunción de unas mayores cargas de ejecución de la UE 2 propuesta en beneficio de la UE 3, pendiente de ejecución.

-Este exceso de carga de urbanización asumido por la unidad de ejecución 2 propuesta, se contempla en Documento firmado por los representantes legales de las entidades Hacienda del Rosario SL, e Inversiones de Naranjales SL, con fecha 10-1-2023, por el que la promotora de la futura UE2 y la propietaria de los terrenos, asumen los mayores costes (apartado 3.5 del Anexo del Proyecto).

-Respecto a la distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución se puede observar en el cuadro comparativo que la UE 2, que al tratarse de una manzana destinada a terciario, no contempla la ejecución de equipamientos, viéndose esto compensado con el 24,64% de los trabajos de Urbanización, los cuales incluyen viales y zonas verdes, que tiene asignado esta.

-Así y teniendo en cuenta todo lo expuesto se entiende justificado la artículo 99 de la LISTA y el artículo 205.2 del RGLISTA, en lo referente a la viabilidad técnica y económica y la distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución.

Y en el ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 9,1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Decreto 1824/2019, de 24 de junio de 2019, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local y otros Concejales, y la legislación de aplicación antes citada,

HE RESUELTO:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el “Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución en el sector SUS/SE SURESTE 1, Palma del Río”, que tiene por objeto la delimitación en tres Unidades de Ejecución en el citado sector, condicionado a lo establecido en el Informe Técnico-Jurídico, de fecha 21 de abril de 2023.

SEGUNDO. Someterlo a información pública, por plazo de 20 días, mediante publicación en el Boletín Oficial al de la Provincia, en el Tablón de Anuncios y en la web del Ayuntamiento.

TERCERO. Notificar la presente resolución a los propietarios de las parcelas del sector SUS/SE-1”.

Lo que se somete a información pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99. 5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía” y el artículo 206.3 del “Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía”, durante el plazo de 20 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 Illtre. Ayuntamiento.

Palma del Río, 25 de abril de 2023. Firmado electrónicamente por la Concejala-Delegada de Urbanismo y Obras Públicas, Ana Belén Santos Navarro.