

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 2.343/2021

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 7 de junio de 2021, Decreto 1318/2021, que a continuación se transcribe:

“DECRETO DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTABLECIMIENTO DE DOS SUBETAPAS EN LA ETAPA ET2 DEL SECTOR SUS/SE-1.

Visto que con fecha 19 de febrero de 2020 se presenta ante el Illtre. Ayuntamiento solicitud para la Subdivisión de la Etapa 2 (ET-2) del Sector SUS/SE-1 “Sureste-1” en dos subetapas la ET-2 Fase 1 y ET-2 Fase 2, en base al contenido del artículo 13.e de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). La ET-2 se encuentra integrada por las manzanas y propietarios, que a continuación se relacionan:

- Manzana 1. JAMUGA 1909 SL o NARANJALES DE INVERSIONES, S.L.	finca registral (en adelante fr) 23583
- Manzana 2. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23584
- Manzana 3. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23585
- Manzana 7.1. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23589
- Manzana 7.2. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23617
- Manzana 7.3. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23618
- Manzana 7.4. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23619
- Manzana 8.1. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23590
- Manzana 8.2. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23620
- Manzana 8.3. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23621
- Manzana 8.4. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23622
- Manzana 8.5. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23623
- Manzana 8.6. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23624
- Manzana 8.7. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23625
- Manzana 8.8. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23626
- Manzana 8.9. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23627
- Manzana 8.10. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23628
- Manzana 8.11. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23629
- Manzana 8.12. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23630
- Manzana 8.13. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23631
- Manzana 8.14. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23632
- Manzana 9. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23591
- Manzana 10. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23592
- Manzana 11. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23593
- Manzana 12. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23594
- Manzana 13. TRIDENTE INVESTIMENT, S.A.	fr 23595
- Manzana 14. AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO	fr 23596

Visto que en el documento técnico denominado “Propuesta de división en dos fases de la urbanización de la Etapa ET-2 del Sector SUS/SE-1 “SURESTE-1” presentado el día 19 de febrero de 2020, con número de registro de entrada 1300, figura, entre otros extremos lo siguiente:

“Desde que se recepcionaron las obras de urbanización de la etapa ET-1 no se ha vuelto a realizar ninguna obra de urbanización en el sector SUS/SE-1, además debido a motivos económi-

cos la mayoría de los terrenos fueron expropiados al antiguo promotor por una entidad bancaria, quedando solamente la parcela de uso terciario, Manzana 1, a disposición de su Propietario JAMUGA 1.090 SL.

Como estaba previsto en el Documento nº 4 del Plan Parcial, las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases en función de la demanda de suelo. Actualmente no existe demanda de suelo residencial en la zona del sector SUS/SE-1, por el contrario varios inversores se han interesado por la parcela de uso terciario, lógicamente con la urbanización que la rodea ejecutada.

La Manzana 1, de uso terciario (T), tiene una superficie de 10.000,00 m², con una edificabilidad de 0,50 m²/m²s le corresponden 5.000,00 m² de techo. De forma trapezoidal limita al norte con la Avenida de la Paz, al este con la Calle “A” del Plan Parcial y al sur y al oeste con zonas verdes delimitadas por la Calle “B” y la Avenida República Argentina.

Para que pueda ponerse en carga la Manzana 1 es necesario urbanizar a su alrededor las calles que la delimitan y las zonas verdes con el fin de que se pueda garantizar el acceso rodado y peatonal a la misma por todos sus lados, aparte de dotarla de todos los servicios urbanísticos necesarios para el uso al que se destina y que están perfectamente recogidos en el Proyecto de Urbanización.

Se propone por lo tanto ejecutar las obras de urbanización en dos fases independientes FASE 1ª y FASE 2ª, de manera que la fase primera pueda llevarse a cabo sin interferir ni depender de la fase segunda, pudiendo recepcionarse independientemente, ello sin menoscabo de que si en algún momento los propietarios de los terrenos comprendidos dentro de los límites de la fase segunda quisieran urbanizar podrían acometer las obras de la misma sin interferencia ni perjuicios a las de la primera fase.

De esta forma los 93.427,89 m² que quedan sin urbanizar se dividirían en dos fases de 24.312,65 m² y 69.115,24 m².”

...Será necesario presentar ante el Ayuntamiento de Palma del Río una Modificación del Proyecto de Urbanización en el que se contemplen las dos fases de urbanización de la Etapa 2, así como las obras que se tengan que llevar a cabo en cada una, asegurando que se podrán poner en funcionamiento de forma autónoma como se prevé en el artículo 13.3.e de la LOUA, así como su recepción parcial, y que contará con las infraestructuras necesarias (PEI) o provisionales que sean necesarias para la funcionalidad de cada una de las subetapas independientes, con el fin de dar cumplimiento al artículo 154.7 de la LOUA”.

Las obras necesarias para urbanizar la Manzana 1 comprenden el tramo norte de la Calle “A”, de una longitud de 172,50 m (aproximadamente) y el tramo oeste de la Calle “B” de 145,00 m, además de la reposición y repaso de los servicios e instalaciones existentes en los tramos de las Avenidas de la Paz y de La República Argentina colindantes con la manzana.

También estarán comprendidas dentro de las obras de urbanización el ajardinamiento de las zonas verdes que delimitan la manzana por el sur y por el oeste con una superficie de 5.379,52 m² y 1.588,39 m² respectivamente.

Las obras de urbanización de estas calles y zonas verdes contemplarán todos los servicios e instalaciones contenidas en el proyecto de urbanización para las mismas, con las modificaciones y adaptaciones necesarias para cumplir las normativas que sean de obligado cumplimiento.

Una vez ejecutadas estas obras se podrán poner en servicio ya que su funcionamiento estará garantizado por no ser necesario que se hayan ejecutado el resto de obras contenidas dentro de los límites del resto del sector que queda sin urbanizar”.

Visto que con fecha 25 de mayo de 2021, se ha emitido por parte del Técnico de Disciplina y Gestión el Informe Urbanístico nº 200/2021, en el que se estima como justificada y razonable la propuesta efectuada de delimitación de las dos subetapas en la Etapa 2 (ET-2), dadas las circunstancias actuales, donde, tras estudiar y justificar el equilibrio de las etapas en relación a los aprovechamientos, entre otros extremos, se hace constar:

"La documentación presentada indica que las dos subetapas en que se divide la ET-2 se pueden resolver técnicamente por separado ya que cuentan con los servicios exigidos por la LOUA y sus conexiones; no obstante será necesario garantizar la ejecución de alguna de estas redes.

....VALORACIÓN Y CONCLUSIÓN.

Teniendo en cuenta al artículo 62 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y dada las circunstancias actuales, la propuesta planteada de delimitación de subetapas en la etapa 2 (ET-2) en este sector, se estima como justificada y razonable, no obstante habrá de modificarse el Proyecto de Urbanización, ya que el documento presentado implica necesariamente la modificación del mismo, adaptándolo a las subetapas, además de las infraestructuras necesarias (PEI) o provisionales que sean necesarias para la funcionalidad de cada una de las subetapas independientes, con el fin de dar cumplimiento al artículo 154.7 de la LOUA.

Visto el Informe Jurídico emitido con fecha 4 de junio de 2021 donde se hace constar, los antecedentes del sector SUS/SE-1, la legislación de aplicación y el procedimiento a seguir:

-El Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad prevé como sector de Suelo Urbanizable el "SUS/SE-1/11" con una Superficie bruta de 133.176 m² y una Superficie edificable total de 59.929 m², donde el Uso global es el Residencial, y el Sistema de actuación para el desarrollo urbanístico del sector es el de Compensación y la Iniciativa de Planeamiento Privada.

-Presentado a tramitación por el propietario único y Promotor de la actuación "TRIDENTE INVESTMENT SA", el Plan Parcial del Sector Residencial SUS/SE-1, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria el 27 de noviembre de 2008. 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", siendo aprobado el Proyecto de Urbanización por Decreto 3274/2009, de fecha 23 de diciembre de 2009.

-Con posterioridad, y por el procedimiento de delimitación de unidades de actuación, con fecha 19 de enero de 2010, se aprueba por Decreto 113/2010 en el Sector Residencial SUS/SE-1, el establecimiento de dos etapas diferenciadas en el tiempo, 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.

-A tenor de lo establecido en el artículo 13.3 de la LOUA los Planes Parciales han de contener, entre otras las siguientes determinaciones:

...e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas".

-El artículo 106 de la LOUA prevé que cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

-El artículo 154.7 de la LOUA establece que podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

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,

HE RESUELTO:

Primero. Aprobar inicialmente la Subdivisión de la Etapa 2 (ET-2), dentro del sector SUS/SE-1 del PGOU en dos etapas, ET-2 Fase 1 y ET-2 Fase 2, condicionado a lo establecido en el Informe Urbanístico nº 200/2021, de 25 de mayo de 2021.

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

Tercero. Notificar la presente resolución a los propietarios de la ET2 del sector SUS/SE-1.

Lo que se somete a información pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 en relación con el artículo 13.3.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística 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 Il. Ayuntamiento.

Palma del Río, 7 de junio de 2021. Firmado electrónicamente por la Concejala-Delegada de Urbanismo y obras Públicas, Ana Belén Santos Navarro.