



CERTIFICADO

Expediente JGL/2024/46

Órgano colegiado: Junta de Gobierno Local

FRANCISCO JESÚS MORA MORA, EN CALIDAD DE CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de noviembre de 2024 se adoptó el siguiente **acuerdo**:

10º URBANISMO/EXPTE. 6538/2024. DELIMITACIÓN DE DOS FASES DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE DEL SUO-6 SUP-R1 MONTECARMelo: APROBACIÓN DEFINITIVA.- Examinado el expediente que se tramita para aprobar definitivamente la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo" y **resultando**:

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de septiembre de 2024, se aprobó inicialmente la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", conforme al documento diligenciado con código seguro de verificación (CSV) 3P7FYGCKGQGG6C2ZMR7JHKRXX que obra en el expediente 6538/2024, redactado de oficio por el Ayuntamiento y suscrito por la arquitecta municipal Jefa de Servicio de la Delegación de Urbanismo y Planificación Estratégica con fecha 13 de junio de 2024, quedando condicionada la aprobación definitiva a la aprobación definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución de la UE-Oeste del SUO-6 "SUP R1 Montecarmelo" y de la sustitución del sistema de actuación de compensación por el sistema público de cooperación.

El acuerdo de aprobación inicial se ha sometido a información pública por plazo de veinte días mediante anuncio publicado en el BOP de Sevilla n.º 181 de 17 de septiembre de 2024 y en el portal de transparencia municipal. En el portal de transparencia municipal también se ha publicado el documento sometido a información pública, en cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

En el acuerdo de aprobación inicial se dispuso expresamente: "Notificar el anterior acuerdo a los propietarios de la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", concediendo un plazo de 20 días, a contar desde la recepción de la notificación, para que puedan presentar las alegaciones que consideren pertinentes". Al respecto, se ha notificado el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios del ámbito, constando presentado con fecha de entrada 30 de septiembre de 2024 escrito de alegaciones por Carlos Arenas Gómez Pando, en su condición de administrador único de la entidad Lealas Proyecto Alcalá S.L., pudiendo resumirse de la siguiente manera:

- a) Extemporaneidad del expediente.
- b) Sobre la Delimitación en dos fases de la urbanización propuesta.



- c) Sobre la obligación de modificar el proyecto de urbanización.
- d) Sobre la idoneidad de las fases de urbanización.
- e) Existencia de fraude de ley en la operación de delimitación de fases.

Consta informe emitido por el Servicio Técnico-Jurídico de la Delegación de Urbanismo y Planificación Estratégica con fecha 18 de noviembre de 2024, favorable a la aprobación definitiva de la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", cuyos fundamentos de derecho son los siguientes: [1. Valoración de las alegaciones presentadas

Visto el escrito de alegaciones, procede valorarlo de la siguiente forma:

1.1.- Extemporaneidad del expediente.

Nada impide la tramitación simultánea de los procedimientos para la aprobación definitiva de la declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución de la UE-Oeste del SUO-6 "SUP R1 Montecarmelo" y de la sustitución del sistema de actuación de compensación por el sistema público de cooperación (expediente 4099/2024), con el del faseado de las obras de urbanización de la unidad (expediente 6538/2024), con la salvaguarda de que la aprobación definitiva de éste último procedimiento queda condicionada a la previa a aprobación definitiva del primero. Así se ha hecho constar en el acuerdo de aprobación inicial objeto de la alegación.

Señala la alegante que a fecha de presentación de las alegaciones (30 de septiembre de 2024), no ha sido notificada del acuerdo de aprobación inicial en el expediente 6538/2024, causándole indefensión.

La notificación a Lealas Proyecto Alcalá S.L. del acuerdo de aprobación inicial del procedimiento tramitado en el expediente 4099/2024 se ha producido el mismo día 30 de septiembre de 2024. Y el plazo de audiencia a dicha entidad en el procedimiento tramitado en el expediente 6538/2024 concluyó el 8 de octubre de 2024. Además, por no haberse adoptado aun el acuerdo de aprobación definitiva, conforme al artículo 73.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas aun serían admitidas alegaciones.

Sin perjuicio del trámite de audiencia, la información pública del procedimiento tramitado en el expediente 4099/2024 se produjo el 27 de septiembre de 2024, también antes de finalizar el trámite de audiencia a la entidad alegante en el expediente 6538/2024 y sin perjuicio de poder presentar alegaciones hasta la fecha, conforme al artículo 73.3 de la Ley 39/2015 citado.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

1.2.- Sobre la Delimitación en dos fases de la urbanización propuesta.

Señala la alegante que la ejecución de la totalidad de las zonas verdes de la unidad de ejecución se posponen a la segunda fase, entendiéndose que no se garantiza que las parcelas lucrativas que adquieren la condición de solar con la primera fase puedan disfrutar de las zonas ajardinadas previstas en el planeamiento.

Efectivamente, como queda manifiestamente claro en el documento admitido a trámite, el hecho de dividir la ejecución del planeamiento en dos etapas trae causa del Estudio de Detalle aprobado para este ámbito con fecha 20 de julio de 2017.

El Estudio de Detalle establece una nueva ordenación de volúmenes y una relocalización de la zona verde que requiere la modificación del proyecto de urbanización:



Documento gráfico que se reproduce en el informe técnico-jurídico

En este sentido, en el apartado 4.2 sobre propuesta de ordenación del Estudio de Detalle se establece expresamente: "En todo caso, procederá la modificación del proyecto de urbanización, mediante la definición de la nueva formalización de la zona verde y delimitación del viario, concretando las superficies de las parcelas afectadas según la medición más exacta realizada con motivo de este instrumento de planeamiento".

Hasta la fecha, después de 7 años transcurridos, la Junta de Compensación no ha solicitado la referida modificación para adaptar el proyecto de urbanización a la nueva ordenación resultante del Estudio de Detalle.

Estando actualmente la ejecución de las obras de urbanización del ámbito paralizadas y siendo urgente su reinicio y finalización de aquéllas, necesarias para dotar de la condición de solar a la manzana M1B de titularidad municipal para la construcción de 100 viviendas de protección pública destinadas a alquiler social, es por lo que se opta por el faseado descrito.

En relación a la posible desproporción entre ambas fases, conforme al documento elaborado por el arquitecto técnico José Antonio Piña Zarza de fecha 8 de julio de 2024, se constata que queda pendiente por ejecutar el 53,43% de las obras de urbanización de la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo" con un presupuesto de ejecución material estimado de 1.326.938,04 €, de los cuales el capítulo de red de riego, jardinería y mobiliario urbano se estima en 127.741,60 €. Por lo que el costo de urbanización de la fase 2, se sitúa por debajo del 10% del total de la obra.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

1.3.- Sobre la obligación de modificar el proyecto de urbanización.

Siendo la iniciativa de la gestión pública a través del sistema de cooperación, la modificación del proyecto de urbanización pretende llevarse a cabo de manera simultánea a todo el proceso.

En todo caso, en relación a lo señalado en esta alegación sobre la necesidad de actualizar el proyecto de urbanización, para la contratación de las obras de la primera fase será necesaria la redacción de separata que recoja las obras necesarias para completar la fase 1 del proyecto de urbanización, conforme al planteamiento recogido en el proyecto de urbanización inicial, debiendo contemplar una actualización a la normativa vigente a todos los niveles de documento de proyecto, además de una actualización de precios.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

1.4.- Sobre la idoneidad de las fases de urbanización.

Las dos parcelas de uso residencial, M1A y M1B, con la ejecución de las obras de urbanización de los viarios por los que se produce su acceso incluidos en la fase 1, alcanzarán la condición de solar conforme a la definición establecida en el art. 13.3 de la Ley 7/2021, de 1 de noviembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA):

- a) Acceso por vía urbana pavimentada.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto

En relación a lo alegado en relación a la accesibilidad de los bomberos:



Tampoco tendría sentido en la configuración final de la arquitectura que se proyecte en esas parcelas, pues sería imposible justificar la accesibilidad de los bomberos a esas fachadas al no estar urbanizadas en el 75% de sus linderos. La accesibilidad del coche de bomberos no se cumpliría y por lo tanto no sería licenciable ninguna de ellas

Efectivamente, si el proyecto de edificación que se redacte no acreditara el cumplimiento de la normativa sobre protección contra incendios, no sería posible otorgar licencia de obras, sin que esta circunstancia impida el faseado propuesto.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

1.5.- Existencia de fraude de ley en la operación de delimitación de fases

El fraude de ley está proscrito en el artículo 6.4 del Código Civil que establece: “Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir”.

Salvo la referencia del alegante al fraude de ley en el título de la alegación, no resulta de su contenido la aplicación de tal precepto al procedimiento de que se trata.

Debe indicarse que la referencia en el documento que contiene el faseado a la recepción parcial de la fase en la que se integre la parcela M1B objeto del derecho de superficie, es un elemento coadyuvante a su motivación, por cuanto la materialización del derecho de superficie adjudicado exige necesariamente la urbanización de la unidad de ejecución, que no está garantizada si la iniciativa para la urbanización sigue correspondiendo a la Junta de Compensación.

Se debe añadir que, actualmente no existe ningún inconveniente técnico para continuar con las obras descritas en el proyecto de urbanización de la UE-Oeste aprobado definitivamente, en lo que no contradiga a la modificación del planeamiento operada mediante Estudio de Detalle (exclusivamente la zona verde situada en la M1), sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, procedan tras las consultas a las compañías suministradoras.

Al haberse modificado la configuración de la zona verde que rodea las parcelas M1A y M1B, es necesario modificar el proyecto de urbanización, siendo interés del Ayuntamiento proceder a su redacción y tramitación en simultáneo a la puesta en marcha de la fase 1, de forma que la demora entre la finalización de una y otra sea lo más mínima posible, pero que en ningún caso retrase la recepción de los viarios por los que discurren los suministros, ni la ocupación de las viviendas de la manzana M1B en particular, por el interés general de poner en el mercado un edificio de 100 viviendas de protección pública destinadas a alquiler social.

Con la ejecución de los viarios a los que dan frente las parcelas M1A y M1B (previstos en la fase 1), ambas adquirirán la condición de solar al contar con acceso desde vía pavimentada y contar con todos los servicios básicos que evidentemente discurrirán bajo Acerados y Calzada.

Documento gráfico que se reproduce en el informe técnico-jurídico

Evidentemente, los proyectos de edificación que se redacten deberán justificar el cumplimiento de toda la normativa de aplicación y, en particular, la de protección contra incendios.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

No obstante, dada la preocupación del alegante respecto de la ejecución de la zona verde, se incluirá en el documento de faseado para aprobación definitiva un plan de etapas con



la programación de su ejecución:

FASE	TAREA	MESES																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Tramitación de contrato menor de asistencia técnica para la redacción de separata al proyecto de urbanización relativa a la fase 1																			
	Redacción de separata al proyecto de urbanización en lo referente a fase 1																			
	Tramitación de contrato mayor de obra para los trabajos de urbanización fase 1																			
	Tramitación de contrato menor de asistencia técnica para la dirección de las obras.																			
	Ejecución de las obras de urbanización																			
	Legalización de instalaciones, incluyendo redacción de proyectos necesarios																			
2	Tramitación de contrato menor de asistencia técnica para la redacción de modificación del proyecto de urbanización																			
	Redacción de modificación del proyecto de urbanización en lo referente a la zona verde																			
	Tramitación modificación proyecto de urbanización																			
	Tramitación de contrato mayor de obra para los trabajos de urbanización fase 2																			
	Ejecución de las obras de urbanización																			
	Legalización de instalaciones, incluyendo redacción de proyectos necesarios																			

2. Trámites para la resolución del procedimiento

Habiéndose sometido a información pública y audiencia el acuerdo de la Junta de





Gobierno Local de fecha 2 de septiembre de 2024 y emitiéndose el presente informe técnico-jurídico a la vista de las alegaciones presentadas que proponen su desestimación, procede dictar resolución definitiva del procedimiento para la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo".

Se da por reproducido el informe jurídico emitido por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo y Planificación Estratégica con fecha 5 de agosto de 2024 para la aprobación inicial de la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución. En este informe se describe la tramitación del procedimiento que viene previsto en el artículo 96.1 de LISTA, en los siguientes términos:

a) Aprobación inicial de la delimitación por fases

b) Información pública por plazo mínimo de 20 días con notificación individual a los propietarios afectados, previa inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia; además, en cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en le sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

c) Aprobación definitiva de la delimitación por fases".

De este modo, conforme a lo establecido en el artículo 96.1 de la LISTA no resulta exigible que la aprobación definitiva se publique en el Boletín Oficial de la Provincia. No obstante, atendiendo que el presente procedimiento afecta a la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", resulta aconsejable por razones de interés público que el acuerdo de aprobación definitiva se publique en el Boletín Oficial de la Provincia, en aplicación del artículo 45.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Órgano competente

Es órgano competente para la aprobación definitiva de la delimitación de dos fases de la urbanización en la unidad de ejecución la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1.d de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el acuerdo de este órgano de 6 de febrero de 2024 sobre su constitución derivada de la inclusión de Alcalá de Guadaíra en el régimen de organización de los municipios de gran población].

Por ello, en uso de las atribuciones propias recogidas en el artículo 127 de la LRBRL y demás normativa de aplicación, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas con fecha de entrada 30 de septiembre por Carlos Arenas Gómez Pando, en su condición de administrador único de la entidad Lealas Proyecto Alcalá S.L., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de septiembre de 2024, sobre la aprobación inicial de la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo", conforme a la motivación expresada en la parte expositiva (fundamento de derecho 1º del informe técnico-jurídico transcrito).

Segundo.- Aprobar definitivamente la delimitación de dos fases de urbanización en la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo" a efectos de su recepción parcial, conforme al documento aprobado inicialmente que consta en el expediente 6538/2024,





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

al que se ha añadido un plan de etapas con la programación de su ejecución, sin que dicha modificación tenga carácter sustancial. El documento objeto de aprobación definitiva consta en el expediente con código seguro de verificación (CSV) 7M6A7PR5532C36GTFY3PRDRK5 para su validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Tercero.- Publicar el anterior acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarto.- Notificar el anterior acuerdo a la Junta de Compensación y a los propietarios de la unidad de ejecución Oeste del SUO-6 "SUP-R1 Montecarmelo".

Y para que conste a los efectos oportunos, con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido y firmo la presente certificación de orden y con el visto bueno de la señora Alcaldesa-Presidenta, que por su delegación (Resolución nº 47/2024 – BOP Nº 36/2024) firma el órgano competente de este Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente

