



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CARMONA
SECRETARÍA

D. MANUEL GARCÍA TEJADA, Secretario General Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.-

CERTIFICA: que LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión **ORDINARIA** celebrada el día **VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE** adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 3º.- APROBACIÓN INICIAL PLAN DE ETAPAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “LA CELADA”. Visto el Informe-Propuesta del Técnico de Administración General de Urbanismo D. Miguel Santana de la Oliva, de fecha 20 de diciembre de 2017, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE ETAPAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “LA CELADA”.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 175 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se emite el siguiente informe:

I.- OBJETO:

Desde la Oficina de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo se ha procedido a la elaboración del documento denominado “Plan de Etapas de obras de urbanización Unidad de ejecución La Celada, Carmona” firmado por el arquitecto de dicha oficina.

Procede analizar en el presente informe jurídico la normativa sobre la que se ampara dicho documento en atención a su contenido y el procedimiento para su tramitación.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.- Normativa en la que se ampara el documento elaborado.

La Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, incluye una Disposición Adicional, concretamente la 5ª, titulada “Régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico”, cuyos apartado 5 establece lo siguiente:

“5. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias, en la forma indicada en los apartados siguientes, de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación. Para el caso de que esta división en fases, zonas o manzanas no estuviera prevista expresamente en los instrumentos de ordenación, podrá realizarse con posterioridad, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.”

Ha de precisarse que el régimen diseñado en esta disposición no sólo resulta aplicable a los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, sino también a aquellos incorporados en los planes generales en



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10007D23200N8H9G1B3Y7D6 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20170512562
	MANUEL GARCIA TEJADA-SECRETARIO GENERAL ACCTAL. - 26/12/2017 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 26/12/2017 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/12/2017 12:54:08	Fecha: 26/12/2017 Hora: 12:54

tramitación a la entrada en vigor de la Ley 6/2016 -6 de agosto de 2016-, y a los ya incorporados a los planes generales de ordenación urbanística vigentes (Disposición transitoria 2ª de la Ley 6/2016). En el caso de la urbanización La Celada se trata de un asentamiento que figura ya en las Normas Subsidiarias de 1983 clasificada como suelo urbano, incorporada por tanto a la ordenación urbanística desde entonces.

No se incluye en la exposición de motivos de esta Ley referencia alguna a cuál haya sido el motivo que ha impulsado al legislador a ofrecer esta forma progresiva en el cumplimiento del deber de urbanizar para los asentamientos urbanísticos.

Hasta ahora las previsiones normativas más cercanas en el tiempo y concretas sobre el significado y las consecuencias de la incorporación de estos asentamientos urbanísticos se encontraban en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, concretamente en su Capítulo III (artículos 13 a 20). En este capítulo se aborda el proceso de incorporación comenzando por el instrumento de planeamiento adecuado (Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión, total o parcial), que es el que debe analizar y decidir tal incorporación en la medida en que resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio, y otorgando la clasificación urbanística concreta que corresponda.

Una vez que esa incorporación al sistema de planeamiento urbanístico se haya producido, aquélla exige la posterior implantación en ellos de las dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado así como de las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio (artículo 13.8), correspondiendo a las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones en estos asentamientos su costeamiento, así como la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y los demás deberes asignados por la LOUA en función de la clase de suelo (artículo 15 y 19.1).

Concluida la urbanización, el Ayuntamiento la recepcionará, debiendo participar las personas propietarias en su mantenimiento en la forma que se determine en el planeamiento urbanístico (artículo 19.3).

Finalmente para la legalización o concesión de nuevas licencias el régimen previsto en el artículo 20, apartados 1 y 2 es el siguiente:

- a) Edificaciones terminadas y conformes con la ordenación urbanística: para su legalización es necesaria que haya tenido lugar la recepción de la urbanización así como el cumplimiento de los deberes del artículo 51 de la LOUA (cesión de terrenos destinados a dotaciones y sistemas generales, cesión de terrenos en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración, distribución equitativa de beneficios y cargas con anterioridad a la ejecución del planeamiento mediante la correspondiente reparcelación, costear y ejecutar, en su caso, la urbanización ...)
- b) Edificaciones en proceso de construcción y nuevas edificaciones: para su legalización u otorgamiento de licencia de nueva planta se requiere el cumplimiento de los mismos requisitos anteriores o, en su caso, que se cumplan los previstos en los artículos 54.3 (para suelo urbanizable), 55.1 (para suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución) y 55.2.B) (para el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución) de la LOUA para simultanear las obras de urbanización con las de edificación.

Pues bien, el deber de urbanizar así diseñado –y de cuyo previo o simultáneo cumplimiento depende la legalización de edificaciones o concesión de nuevas licencias- ha sido flexibilizado a través de esta Disposición Adicional 5ª de la Ley 6/2016. No se incorpora novedad alguna en lo que se refiere al modo de incorporación de los asentamientos urbanísticos a través del planeamiento urbanístico ni por supuesto una flexibilización de los deberes y cargas que siguen correspondiendo a los titulares de terrenos y edificaciones situados en éstos, ni un cambio en la configuración de los instrumentos y requisitos necesarios que legitiman la actividad de urbanización: aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada y detalla, del proyecto de reparcelación y del de urbanización (apartados 1 a 4).

La novedad fundamental estriba en permitir el otorgamiento anticipado de autorizaciones urbanísticas cuando se alcanza un cierto grado de urbanización, de menor entidad que la que es objeto de recepción. Es lo que se denomina como puesta en servicio, referida al menos a las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, formalizada a través de un acta y ajustada a un determinado procedimiento.

Así, la puesta en servicio de estas infraestructuras faculta para el otorgamiento de una licencia provisional de uso para edificaciones terminadas, con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización y ajustadas a las



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10007D23200N8H9G1B3Y7D6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MANUEL GARCIA TEJADA-SECRETARIO GENERAL ACCTAL. - 26/12/2017
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 26/12/2017
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/12/2017 12:54:08

DOCUMENTO: 20170512562

Fecha: 26/12/2017

Hora: 12:54



determinaciones urbanísticas de aplicación. Esta licencia, en razón de su naturaleza provisional, está sujeta a un plazo de validez equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de urbanización y que culminen con la recepción. Una vez que tenga lugar la recepción –total o parcial- se podría conceder la licencia de ocupación y/o utilización correspondiente.

En el caso de las parcelas sin edificación o con edificación no terminada, al igual que antes podrá concederse licencia de obras de edificación, de forma simultánea a la urbanización en los términos previstos en el artículo 55.1 de la LOUA, si bien con una determinada especificidad referida al alcance de la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización, de tal forma que ésta no comprenderá la totalidad de la urbanización, sino aquella parte de ésta susceptible de recepción parcial independiente.

Al igual que en las edificaciones terminadas, sólo se concederá la licencia de ocupación y/o utilización una vez que tenga lugar la recepción, en su caso, parcial.

Esta diferenciación en grados de urbanización (el que da lugar a la puesta en servicio, y el que da lugar a la recepción, total o parcial) se corresponde con unos determinados ámbitos territoriales que se establecen por los instrumentos de planeamiento y que son diferentes a la unidad de ejecución. Los términos empleados por la Disposición adicional 5ª son los de fase, zona o manzana. La división en tales ámbitos, a falta de previsión por el instrumento de planeamiento, podrá formalizarse mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

A estas circunstancias responde precisamente el documento elaborado desde la Oficina de Planeamiento y Gestión referido en los antecedentes. Así en éste se delimitan y justifican dos zonas (apartado 2 de su memoria), señalando asimismo para cada una de ellas unas fases de obra y su estado de ejecución (apartado 3 de la memoria y artículo 1 de las normas). También se contiene una remisión expresa al régimen de concesión de licencias que para cada zona resulte de la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 6/2016 antes expuesta (artículo 2 de las normas). Por último se incluyen unos plazos máximos de ejecución de las obras de urbanización correspondiente a cada zona (artículo 3 de las normas) y una previsión expresa sobre la conservación de la urbanización en coherencia con lo dispuesto en el apartado 8 de la referida Disposición Adicional y con el deber de conservación que corresponde a los propietarios del asentamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153.3 de la LOUA (artículo 4 de las normas).

2.- Procedimiento de tramitación.

El procedimiento para la división prevista en el referido documento es el que se encuentra regulado en el artículo 106 de la LOUA y en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) en su artículo 38, aplicable de forma supletoria en aquello que sea compatible con el mencionado artículo 106. De ambos preceptos, junto con el régimen de competencias que resultan de los artículos 21.1.j), 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local en relación con las atribuciones delegadas por el Alcalde a la Junta de Gobierno Local y lo dispuesto en los artículos 39.4, 40.1 y 41 de la LOUA, 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 5.3, 7.d) y e) y 15.4 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y 9.3 y 13.1.d) y e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, los trámites a seguir en el presente caso son los siguientes:

1. Iniciación de oficio por la Entidad Local, mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local.
2. Sometimiento del expediente a información pública por un plazo de 20 días hábiles mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, en el tablón municipal y en el tablón de la sede electrónica municipal.
3. Asimismo se deberá publicar en el Portal municipal de Transparencia el documento completo junto con los informes que conformen el expediente, previa disociación de los datos de carácter personal.
4. Puesta de manifiesto individualiza mediante citación personal a los propietarios de terrenos afectados concediéndoles un plazo de audiencia de veinte días hábiles para la presentación de alegaciones y documentos y justificaciones que se consideren de interés.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10007D23200N8H9G1B3Y7D6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MANUEL GARCIA TEJADA-SECRETARIO GENERAL ACCTAL. - 26/12/2017
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 26/12/2017
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/12/2017 12:54:08

DOCUMENTO: 20170512562

Fecha: 26/12/2017

Hora: 12:54



5. Resolución definitiva de las reclamaciones y observaciones que se hubieran formulado mediante acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Local, con el quórum de la mayoría simple de los miembros presentes.
6. Depósito del documento finalmente aprobado en el registro administrativo de planeamiento municipal.
7. Notificación a los interesados en el procedimiento.
8. Publicación del acuerdo de resolución definitiva y del documento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

III.- PROPUESTA DE ACUERDOS:

En atención a los hechos y fundamentos expuestos, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar inicialmente el documento “Plan de Etapas de obras de urbanización Unidad de ejecución La Celada, Carmona”, redactado por la Oficina de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo.

Segundo.- Someter el expediente a un periodo de información pública de 20 días hábiles mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, diario de difusión provincial, tablón de edictos físico y de la sede electrónica municipal. Asimismo deberá insertarse en el Portal de transparencia municipal.

Tercero.- Someter el expediente a un trámite de audiencia a los propietarios afectados mediante notificación individualizada por un plazo de 20 días hábiles.

Cuarto.- Facultar a la Alcaldía para el impulso y ejecución del presente acuerdo, así como para la resolución de las incidencias que pudieran plantearse.”

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por UNANIMIDAD de los señores capitulares asistentes acuerda aprobar la propuesta que antecede en sus justos términos.

Y para que conste, con la salvedad prevista en el Art. 206 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Carmona, a fecha de firma electrónica.

Vº.-Bº.-
EL ALCALDE.-
D. Juan M. Ávila Gutierrez



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10007D23200N8H9G1B3Y7D6 en https://sede.carmona.org</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>MANUEL GARCIA TEJADA-SECRETARIO GENERAL ACCTAL. - 26/12/2017 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 26/12/2017 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/12/2017 12:54:08</p>	<p>DOCUMENTO: 20170512562 Fecha: 26/12/2017 Hora: 12:54</p>
---	---	---

