

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 16 de diciembre de 2014, en relación con la Modificación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial de la LOUA, Nuevas categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2014, por la que se suspende la aprobación definitiva de la Modificación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, Nuevas categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el Ámbito del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el proyecto de -Modificación núm. 35 del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA, Nuevas categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el Ámbito del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS:

Primero. El objeto del presente proyecto urbanístico es la transformación de cuatro zonas de suelo actualmente clasificadas como suelo urbano consolidado, para categorizarlas como No Consolidado, para dar cobertura legal a lo establecido en el PEPCHA, en cumplimiento de su Disposición Adicional Única.

Así, se han delimitado cuatro Unidades de Ejecución:

UE-M01: Ordenación de la manzana delimitada por las calles Pérez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

UE-M02: Ordenación de la manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Óleo y Madre de Dios.

UE-M03: Ordenación de la manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

UE-M04: Ordenación de la manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

Con la presente modificación se pretende la regulación y ordenación de grandes vacíos urbanos localizados en interiores de manzanas del Conjunto Histórico de Arahál, con la implantación del uso residencial característico del entorno.

Segundo. El expediente se ha tramitado conforme a lo determinado en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. Tras la Aprobación Inicial se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de la Agencia de Régimen Especial CIAR de fecha 24/03/2014, concluyendo de manera favorable en lo relativo al abastecimiento y saneamiento de aguas, si bien se realizan algunas consideraciones de carácter técnico.

b) Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 01/04/2014, que concluye lo siguiente:

“Analizado el documento de ‘Aprobación Inicial, de fecha 28.11.2013, de la Modificación núm. 35 del PGOU de Arahál’ se informa favorable, debiéndose incorporar al citado documento, para la aprobación provisional, las siguientes observaciones:

a) Se debe aportar un plano de información, relativo a la Clasificación y Categoría actual de suelo objeto de la Modificación.

b) Se debe completar, en su caso, el apartado e.4 Altura Máxima de la Modificación conforme al apartado e.4 Altura Máxima del PEPCHA en relación con el artículo 5.51 del mismo.

c) Debe corregirse en las fichas de las Unidades de Ejecución las alusiones al Estudio de Detalle.”

c) Informe de Incidencia Territorial emitido con fecha 21.5.2014, que concluye lo siguiente:

“A la vista del análisis efectuado en este informe, se entiende que no generan una incidencia en la ordenación del territorio a los efectos establecidos en la Disposición Adicional 2.ª de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que no conllevan una repercusión significativa en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos; así como tampoco en el sistema de asentamientos, como establece la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sin embargo, se ponen de manifiesto los principales ajustes en sus determinaciones que con carácter previo a su aprobación definitiva se considera necesario introducir en el documento:

a) Aunque el crecimiento poblacional planteado con la presente innovación es muy poco significativo, el modelo territorial propuesto por la presente debe justificarse adecuadamente respecto a los límites de crecimiento establecidos por la Norma 45 del POT y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008 con los criterios expuestos en el apartado 3.1.2 de este informe.

b) Dado el uso global residencial asignado a los ámbitos propuestos, a los efectos de poder comprobar en su momento la adecuación a la normativa urbanística del documento en relación a la necesidad de establecer una reserva destinada a vivienda protegida, deberá aclararse el carácter o no como áreas de reforma interior de los mismos.

c) El documento deberá incluir una adecuada justificación respecto a las exigencias establecidas en la regla 2.ª del art. 36.2.a) de la LOUA, en el sentido del mantenimiento de la proporción y la calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento.

d) El proyecto debe definir adecuadamente las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los nuevos crecimientos previstos, cuantificando justificadamente la inversión y acreditando la viabilidad de las mismas por parte de los organismos responsables.”

d) Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, de fecha 25.7.2014, a los efectos de lo previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, General de Telecomunicaciones, concluyendo de manera favorable en relación a la adecuación del proyecto de referencia a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

e) Informe de Endesa Distribución Eléctrica, S.L., de fecha 24.9.2014, verificando informe anterior de fecha 14.3.2014 donde quedaban definidas una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a las demandas previstas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Tercero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.h) del Decreto 36/2014.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Arahál para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 19 y 36 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente

completo, procede que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

a) El presente documento no contiene el “Resumen Ejecutivo”, que debe ser incluido en los documentos de planeamiento, tal como establece el apartado 3 del artículo 19 de la LOUA.

b) El proyecto contiene un error de concepto, y es que considera los ámbitos delimitados como “Unidades de Ejecución” a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior. Una unidad de ejecución no es un ámbito para ser desarrollado u ordenado por un instrumento de planeamiento, sino el ámbito de gestión y ejecución del planeamiento, debiendo referirse este proyecto urbanístico a “Áreas de Reforma Interior” para su desarrollo posterior por PERI o a Sectores para su posterior desarrollo mediante Planes Parciales, en su caso.

c) En relación con lo mencionado en el apartado anterior, el documento justifica el cambio de categoría dado que constituyen “vacíos relevantes que permiten la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras, y dotaciones públicas precisos y requieren de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes”, ésto es, según lo establecido en el artículo 45.2.B)a) de la LOUA. Sin embargo, concreta su posterior ordenación mediante Planes Especiales de Reforma Interior, ésto es, como si se tratara de Áreas de Reforma Interior, tal como se indica en el artículo 45.2.B)b) de la LOUA, debiendo pues concretar el documento si los ámbitos identificados son sectores o áreas de reforma interior.

d) Las Fichas de Planeamiento deben concretar las siguientes determinaciones:

- Si se trata de Sectores o Áreas de Reforma Interior, según lo estipulado en el artículo 45 de la LOUA.

- Debe diferenciar las determinaciones de aplicación en base a lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, distinguiendo entre determinaciones de carácter estructural, en su caso, pormenorizado preceptivo y pormenorizado potestativo.

- Debe darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA en relación a la reserva de dotaciones locales o justificarse, en su caso, la exención parcial de lo establecido en el mismo.

e) En relación al cumplimiento del artículo 10 de la LOUA, se realizan las siguientes consideraciones:

- No se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, en relación a la reserva de vivienda protegida que establece que en cada ARI o Sector con uso residencial, no siendo de aplicación la exención recogida en dicho artículo en tanto que no se incurren en ninguno de los dos supuestos contemplados en la Ley para proceder a la misma. Así pues, de un lado, la densidad de viviendas no es inferior a 15 viv./Ha y de otro, no queda justificado que la tipología de residencial plurifamiliar prevista no pudiera ser apta para la construcción de viviendas protegidas.

- La Ficha de Planeamiento de cada ámbito debe concretar cada una de las determinaciones establecidas para la categoría de suelo establecida (según lo establecido en el artículo 45.2.B) de la LOUA) y según sea el instrumento de planeamiento de desarrollo.

f) En relación al cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se realizan las siguientes consideraciones:

- No deben considerarse los aparcamientos bajo rasante como sustitutos de dotación de SIPS ya los que se les ha otorgado un aprovechamiento lucrativo. En este sentido, debe darse cumplimiento de las reservas para dotaciones establecidas en la LOUA. No obstante, el apartado 2 de este artículo permite la exención parcial de dicho cumplimiento en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, pero deberán ser justificadas suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

- En caso de tratarse de Áreas de Reforma Interior, habrá de estarse a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

g) En relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, así como en relación a la reserva de los Sistemas Generales prevista en la memoria del documento, éstos, según recoge el documento, son bienes privados, no pudiendo formar parte de las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en la legislación urbanística, debiendo, consecuentemente darse cumplimiento a las reglas 2.^a y 5.^a del artículo 36 estableciéndose y cuantificándose, de un lado las medidas compensatorias en relación al incremento de aprovechamiento de los terrenos y de otro, los sistemas generales a implementar por el incremento poblacional derivado de la modificación de planeamiento.

h) De otro lado, la Adaptación Parcial a la LOUA establece un estándar de Sistema General de Espacios Libres de 5,44 m²s por cada habitante. En este sentido, mencionar que las 79 nuevas viviendas suponen un incremento poblacional (a razón de 2,4 habitantes por vivienda) de 190 nuevos habitantes, lo que supondría un incremento de 1.031 m²s de Sistemas Generales de Espacios Libres para absorber los nuevos crecimientos.

i) En relación al aprovechamiento bajo rasante, el documento establece que “los garajes bajo rasante no computarán para el parámetro de edificabilidad lucrativa pero si como aprovechamiento a tener en cuenta

para la cesión del 10% del mismo al Ayuntamiento". En ese sentido, es incongruente el hecho de contemplar un aprovechamiento urbanístico pero no la edificabilidad que lo genera, en tanto que según lo determinado por el artículo 59.4 de la LOUA "se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación". Así pues, habrán de establecerse justificadamente los coeficientes correspondientes y calcularse el aprovechamiento objetivo de cada una de las áreas de reparto creadas, teniendo en cuenta cada uno de los usos previstos en las mismas, incluida la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Igualmente se realizan las siguientes consideraciones en relación al cumplimiento del planeamiento general vigente de aplicación:

a) El proyecto urbanístico concreta que se introduce un nuevo artículo en las normas urbanísticas vigentes, que denomina: "Artículo 4.2.37. Condiciones generales de aplicación a las unidades de ejecución de Interiores de Manzana", que subdivide en los siguientes apartados:

- a) Definición, caracterización y superficie
- b) Objetivos
- c) Condiciones de uso
- d) Nivel de Intensidad. Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución
- e) Condiciones de edificación
- f) Condiciones de las infraestructuras
- g) Configuración de los terrenos de la Unidad
- h) Espacios Libres Interiores
- i) Accesos a la Unidad
- j) Condiciones de desarrollo y ejecución
- k) Dotaciones mínimas
- l) Cesiones obligatorias y gratuitas
- m) Ordenación
- n) Arqueología
- o) Dotaciones mínimas en las Unidades de Ejecución

En primer lugar, el artículo 4.2.37 ya existe en la normativa vigente, por lo que debe renombrarse, si bien previamente deberán corregirse las deficiencias de carácter urbanístico que se están poniendo de manifiesto en el presente informe.

Por otra parte, el contenido de parte de este artículo puede reflejarse de manera mas clara mediante unas Fichas de Planeamiento correctamente redactadas, tal como se ha recogido en las observaciones anteriores.

Sexto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la suspensión del documento tal como establece el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento elaborar un documento que subsane las deficiencias expuestas en el fundamento de derecho quinto así como subsanando las deficiencias recogidas en los informes sectoriales vinculantes y solicitando la ratificación de los mismos por el órgano competente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla en virtud de lo establecido por el art. art. 10.1 Decreto 26/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, Nuevas categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el Ámbito del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla), aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 1 de octubre de 2014 para que, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Ayuntamiento de dicha localidad se proceda a subsanar las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Quinto de esta resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial, ante el titular de la Consejería de Medio

Ambiente y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 19 de enero de 2015.- La Delegada, M.^a Dolores Bravo García.