

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación puntual núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pilas, para la creación del sector residencial en el área «La Pililla» (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

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 de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación puntual núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pilas, para la creación del sector residencial en el área «La Pililla» (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de julio de 2015, y con el número de registro 6559, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Pilas.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación puntual num. 3 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pilas, para la creación del sector residencial en el área «La Pililla» (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### A N E X O I

«Visto el proyecto de Modificación puntual núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pilas, para la creación del sector residencial en el área «La Pililla», así como el expediente tramitado al efecto.

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

#### H E C H O S

Primero. El presente documento fue ya sometido como “Modificación puntual núm. 16 de las NN.SS de Pilas” a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 20/12/2006, acordó :

“Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación puntual núm. 16 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Pilas (Sevilla), área ‘La Pililla’, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 9 de mayo de 2006, 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 los fundamentos de derecho cuarto y quinto de esta resolución.”

En el Fundamento de Derecho Cuarto de la resolución se decía:

“Cuarto. El proyecto presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

- Se trata de una modificación que conlleva aumento del aprovechamiento lucrativo por lo que, en cumplimiento de lo establecido por el art. 36.2.a).2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han de establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

- En el proyecto debe especificarse la cuantificación de la superficie que se destine a Sistema General de Áreas Libres, así como su situación en la ordenación establecida en el presente Proyecto Urbanístico.

- En la ordenación se impone la localización de la superficie destinada a Sistema Local de Equipamientos y Áreas Libres, situándose dicha superficie entre la vía de Servicio que ha de ejecutarse y la carretera A-484, espacio que no es adecuado para su integración en la ordenación del sector en su conjunto, por su situación y dimensiones geométricas, no procurando la coherencia, funcionalidad, accesibilidad y equilibrada distribución de los mismos en el ámbito del nuevo sector, tal como establece el art. 9.E) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- No se establece la reserva de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- No se define el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que debe integrarse el Sector, ni los coeficientes de homogenización de los distintos usos."

En el Fundamento de Derecho Quinto de la resolución se decía:

"Quinto. Con independencia de las deficiencias urbanísticas que presenta el proyecto y que se especifican en el apartado anterior, en el contexto actual de las Normas Subsidiarias, la clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable de 13,55 Has para uso global residencial, con un potencial de 338 nuevas viviendas y 1.183 habitantes (3,5 hab/viv), junto a las numerosas modificaciones ya tramitadas, y aunque los terrenos sean colindantes con los suelos consolidados, viene claramente a distorsionar aún más la ordenación estructural que en su momento estableció el planeamiento vigente en el municipio, aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1996. En consecuencia, no es admisible la aprobación definitiva de modificaciones que, como la presente, no contemplan la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, debiendo ser, por tanto, a través de la revisión del planeamiento general donde se contemplen los nuevos crecimientos que demande la población, con los criterios establecidos por el art. 9 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía."

Segundo. El Ayuntamiento de Pilas en sesión del Pleno de fecha 15 de noviembre de 2012, aprueba provisionalmente un proyecto modificado de la Modificación núm. 16, (denominado Modificación núm. 3; objeto de la presente Propuesta), con el objeto de subsanar las deficiencias manifestadas por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20.12.2006. Dicho documento, se expone al público en el BOP núm. 14 de fecha 18 de enero de 2013 y en el diario ABC de fecha 11 de enero de 2013, no habiéndose formulado alegación alguna.

Tercero. Con fecha 2 de octubre de 2014 se recibe en esta Delegación Territorial el documento de modificación núm. 3 del PGOU de Pilas (Sevilla), para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Posteriormente, con fecha 22 de octubre de 2014, el Servicio de Urbanismo remite oficio al Ayuntamiento de Pilas al objeto de aportar la documentación necesaria para dar por completado el expediente. Con fecha 4 de febrero del 2015, tiene entrada en esta Delegación Territorial nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de Pilas.

Cuarto. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto clasificar un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, SUS-R 'La Pililla' de uso global residencial, mediante el cambio de clasificación de unos terrenos clasificados en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, con una franja de protección zona de afección de carreteras, según NN.SS. aprobadas definitivamente el 4 de octubre de 1996, Texto Refundido de 9 de mayo de 2005 y la Adaptación parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el 3 de junio de 2010, dicho ámbito se halla situado colindante al casco urbano mediante la C/ Extramuros y limitado por el sector del suelo urbanizable residencial PP-R7 al este, con el suelo no urbanizable al oeste y al sur con la ctra. de circunvalación A-484.

Quinto. Las nuevas determinaciones contenidas en el proyecto son las siguientes:

a) El proyecto da respuesta al cumplimiento del artículo 36.2.2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas por el Plan respecto al aprovechamiento, con el incremento de Áreas Libres S.G.,  $338 \text{ viv.} \times 2,4 \text{ hab/viv.} \times 5,53 \text{ m}^2/\text{habitantes} = 4.485,94 \text{ m}^2$ , así mismo se sitúa en la ordenación estructurante establecida en el presente proyecto urbanístico.

b) El proyecto establece la reserva de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública,  $30\% \text{ s/ } 60.964 \text{ m}^2\text{c} = 18.289,20 \text{ m}^2\text{c}$  para vivienda protegida.

c) El proyecto define el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que debe integrarse el Sector, así como los coeficientes de homogenización de los distintos usos.

AM= 0,45, coef. homogenización vivi. libre 1, coef. homogenización vivi. Protegida 0,90.

d) La Modificación justifica la deficiencia señalada del cumplimiento del art. 9.E.) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la localización de la superficie destinada a Sistema Local de Equipamientos y Áreas Libres. El documento explica que el criterio de implantación en el municipio para el uso de área libres y lúdicos locales, es conseguir generar un parque perimetral en todo el límite del suelo urbano. Por otro lado, cita que la ordenación propuesta en el documento ayuda a preservar a las viviendas de la contaminación procedente de la circunvalación y que en la ordenación detallada se reservará mas superficies de áreas libres en las zonas interiores del sector.

e) Las determinaciones urbanísticas de aplicación al nuevo sector resultan las siguientes:

Denominación	La Pililla	
Clase de suelo	Urbanizable	
Categoría	Sectorizado	
Uso global	Residencial	
Densidad	25 viv/Ha	
Superficie bruta del sector (m <sup>2</sup> s)	135.477	
Nº máximo de viviendas	338 viv.	
Coeficiente de edificabilidad del sector bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,45	
Edificabilidad residencial	60.964,00 m <sup>2</sup> c	
Edificabilidad destinada a vivienda protegida	18.289,20 m <sup>2</sup> c (30% de la edificabilidad residencial)	
Área de reparto	Coincide con la delimitación del sector	
Coeficiente de aprovechamiento medio:	0,45	
Coeficientes de uso	Vivienda libre: 1,00 Vivienda protegida: 0,90	
Programación:	Primer Cuatrienio tras AD	
Sistema de actuación:	Compensación	
Superficie mínima de dotaciones locales (m <sup>2</sup> s)	Las establecidas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía	
Superficie de los SS.GG. inscritos (m <sup>2</sup> s)	Sistema General viario:	4.607,62 m <sup>2</sup> .
	Sistema General de Espacios Libres:	4.485,94 m <sup>2</sup>
	Total Sistemas Generales:	9.093,56 m <sup>2</sup>

En relación al planeamiento superior vigente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20/12/06, se puso de manifiesto en el fundamento de derecho quinto que, debido a las numerosas modificaciones tramitadas junto con el potencial de 338 nuevas viviendas del sector objeto del proyecto, se distorsionaría aún mas la ordenación estructural que en su momento estableció el planeamiento vigente en el municipio, NN.SS. aprobadas definitivamente el 4 de octubre de 1996 y Texto Refundido de 9 de mayo de 2005, siendo inadmisibile la aprobación de una nueva modificación, debiendo ser por tanto a través de una revisión del planeamiento general donde se contemplen los nuevos crecimientos que demande la población en el conjunto del municipio, con los criterios establecidos por el art. 9 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El documento presentado, justifica la continuación de su tramitación al amparo de la Adaptación de las NNSS a la LOUA.

Sexto. El proyecto ha sido informado por los siguientes organismos:

a) La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente informa en fecha 14 de mayo de 2014, mantiene la declaración de Impacto Ambiental emitida anteriormente para la Modf. núm. 16 no siendo necesario someter el proyecto a un nuevo procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informa en fecha 25 de abril de 2013 en sentido favorable condicionado, y las observaciones realizadas en el informe deben ser recogidas en el documento de aprobación definitiva, para lo que es necesario el informe de ratificación por parte del Órgano de cuenca, una vez aportados los documentos solicitados en el informe.

c) El Ministerio de Industria, energía y turismo, informa en fecha 24 de mayo de 2013, comprobando que está alineado con la legislación vigente.

d) La Delegación Territorial de Sevilla de Educación Cultura y Deporte, informa en fecha 17 de mayo de 2013, en el sentido que en la zona no hay nuevos registros de hallazgos arqueológicos, si bien se advierte el cumplimiento del art. 50 de la Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, vivienda, turismo y Comercio, en fecha 20 de febrero de 2013 informa lo siguiente:

- La línea de no edificación se situará a 50 m del borde exterior de la calzada, medidos en horizontal y perpendicularmente a la misma.

- Actualmente existen varios accesos en los pp.kk. 26,000, 26,172 y 26,260. Dichos accesos no cumplen la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

- Deberá ejecutarse una vía de servicio entre la zona de servidumbre y la línea de no edificación. Dicha vía de servicio se ejecutará en toda la fachada a la carretera A-474, de forma que tenga continuidad con la que se señale por las nuevas promociones que se planteen en el tramo comprendido entre las Intersecciones de la carretera A-3123 (de Pilas a Villamanrique), y SE-634 (antigua Travesía de Pilas).

- Se considera viable la conexión de dicha vía de servicio con la carretera A-474, en aquel lugar que asegure el mejor reparto de flujos circulatorios y minimice los efectos negativos que sobre el sistema general de comunicaciones la conexión pueda suponer. Se considera que dicho lugar esté aproximadamente a la altura del p.k. 26,675, en aquel lugar en que la distancia de visibilidad sea superior a la distancia de cruce.

- El acceso se dispondrá conforme a la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, debiendo definirse en proyecto específico, firmado por técnico competente y visado por Colegio Oficial correspondiente.

f) Aljarafesa, informa en fecha 5 de abril de 2013 sobre las condiciones para garantizar los servicios de abastecimiento y saneamiento, cuya ejecución incluirán tanto las instalaciones interiores de la actuación, como los enlaces de estas con las instalaciones generales, y los refuerzos, ampliaciones o mejoras necesarias.

g) Telefónica como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones, informa en fecha 22 de enero de 2013, que no se pronuncia dado la falta de documentación planimétrica que refleje el trazado, no obstante se estudiará tan pronto se reciba solicitud de servicio.

h) Medina Garvey, S.A., empresa suministradora de la energía eléctrica, informa en fecha 4 de abril de 2013 que no está creada aún la infraestructura eléctrica que sería necesario para el suministro de energía a los terrenos afectados definiendo las obras necesarias para el abastecimiento de energía eléctrica al sector. Así mismo se observa que en la Modificación núm. 3 objeto de informe existe una red aérea eléctrica de Media Tensión que discurre por el sector de suelo afectado y a la cual no se hace referencia en el plano I-6 denominado "Redes Eléctricas".

i) Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla cuyo contenido establece las medidas a adoptar tras la Intervención Arqueológica Preventiva en el área de la Pililla, para la Modificación puntual de normas subsidiarias y en la que se resuelve que en cumplimiento del art. 50 de la Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía, los promotores tienen la obligación de notificar la aparición de restos o incidencias arqueológicas que pudieran ser detectadas en el transcurso de las obras de urbanización que se ejecuten.

j) La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en materia de Aguas, informa en fecha 10 de febrero de 2015, en sentido favorable condicionado, debiendo ir acompañado el documento que se apruebe definitivamente del informe emitido por la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana considere que el incremento de consumo planteado puede ser asumible por el Sistema de Abastecimiento, así mismo se deben tener en cuenta las observaciones realizadas para la elaboración del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el sector de referencia.

k) El Informe de Incidencia Territorial de fecha, 19.3.2015 concluye que la Modificación no genera en principio una incidencia negativa en la ordenación del territorio a los efectos establecidos en la Disposición Adicional Segunda 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, sistemas de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios municipales y recursos naturales básicos; así como tampoco en el sistema de asentamientos, como establece la disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No obstante, el informe pone de manifiesto una serie de consideraciones relacionadas con el carácter de la innovación; las infraestructuras, los servicios básicos, el transporte público; otra serie de cuestiones competencias de los distintos organismos gestores de intereses públicos que han emitido informe durante la tramitación de la presente modificación del planeamiento general del municipio de Pilas; y normativa y planificación cuya entrada en vigor se produjo con posterioridad a la resolución sobre la aprobación definitiva de la presente Modificación efectuada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20.12.2006.

Todas estas cuestiones se consideran resueltas con el pronunciamiento que al efecto han realizado dichos los referidos organismos sectoriales, y que constan en el expediente, así como por la circunstancia de que la presente modificación ya cuenta con resolución expresa sobre la aprobación definitiva, donde fueron analizadas y valoradas esas cuestiones.

Séptimo. Tras el estudio y análisis de la documentación existente, las determinaciones contenidas en el proyecto son las siguientes:

- En relación con la legislación urbanística:

a) La Modificación subsana, el cumplimiento del artículo 36.2.2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que obliga a las modificaciones del planeamiento general a establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas por el Plan respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, con el incremento de Áreas Libres S.G.,  $338 \text{ viv.} \times 2,4 \text{ hab/viv.} \times 5,53 \text{ m}^2/\text{habitantes} = 4.485,94 \text{ m}^2$ , así mismo se sitúa en la ordenación establecida en el presente proyecto urbanístico.

b) La Modificación justifica la deficiencia señalada del cumplimiento del art. 9.E.) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la localización de la superficie destinada a Sistema Local de Equipamientos y Áreas Libres. El documento explica que el criterio de implantación en el municipio para el uso de áreas libres y lúdicos locales, es conseguir generar un parque perimetral en todo el límite del suelo urbano. Por otro lado, cita que la ordenación propuesta en el documento ayuda a preservar a las viviendas de la contaminación procedente de la circunvalación y que en la ordenación detallada se reservará mas superficies de áreas libres en las zonas interiores del sector.

c) La Modificación subsana, el cumplimiento de la reserva de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública,  $30\% \text{ s/ } 60.964 \text{ m}^2 \text{c} = 18.289,20 \text{ m}^2 \text{c}$  para vivienda protegida.

d) La Modificación subsana, estableciendo el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que debe integrarse el Sector, así como los coeficientes de homogenización de los distintos usos, AM= 0,45, coef. homogenización vivi.libre 1, coef. homogenización vivi. Protegida 0,90.

- En relación con el planeamiento superior vigente:

En la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20.12.06, se puso de manifiesto en el fundamento de derecho quinto que, debido a las numerosas modificaciones tramitadas junto con el potencial de 338 nuevas viviendas del sector objeto del proyecto, se distorsionaría aún mas la ordenación estructural que en su momento estableció el planeamiento vigente en el municipio, NN.SS. aprobadas definitivamente el 4 de octubre de 1996 y Texto Refundido de 9 de mayo de 2005, siendo inadmisibles la aprobación de una nueva modificación, debiendo ser por tanto a través de una revisión del planeamiento general donde se contemplen los nuevos crecimientos que demande la población en el conjunto del municipio, con los criterios establecidos por el art. 9 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El documento presentado, en relación con el fundamento quinto de la Resolución de la CPOTU de fecha 20/12/06 justifica la continuación de su tramitación al amparo de la Adaptación de las NNSS a la LOUA no procediendo a la revisión del planeamiento.

No obstante, en relación al concepto de revisión de los instrumentos de planeamiento, La Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificó entre otros, el apartado 2 del artículo 37, precisando cuando una innovación de planeamiento ha de abordarse mediante la revisión del mismo. Así, el artículo modificado establece que:

“2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.”

Así pues, conforme a la definición de revisión del artículo 37.2 de la LOUA antes citado, la innovación del instrumento objeto de informe podría abordarse como una modificación de planeamiento, no siendo necesaria la revisión del mismo, en tanto que:

1. El documento objeto de informe fue aprobado inicialmente el 2 de febrero de 2005, siendo por tanto el año de referencia el 2001.

2. El censo de población en el año 2001 fue de 11.421 habitantes.

El censo de población en el año 2014 es de 14.014 habitantes.

De los datos de población se concluye que el municipio de Pilas ha incrementado su población en un 22,7% < 25%.

3. En cuanto a la superficie de suelo clasificado como urbano, tenemos que:

- Según la Adaptación Parcial a LOUA de fecha 3/10/2010, la superficie de suelo clasificado como urbano es de 264,33 ha.

- Las innovaciones aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de la aprobación inicial de la que ahora se tramita y que suponen suelo clasificado como urbano suponen una superficie de: 23,33 ha.

- El ámbito objeto del presente documento es de 13,55 ha.

De los datos de la clasificación de suelo urbano se concluye que el incremento del mismo respecto del año de referencia ha sido del 14% < 25%.

Octavo. La documentación aportada por el Ayuntamiento de Pilas justificativo en relación al Fundamento de Derecho Cuarto subsana las deficiencias manifestadas por la Resolución de la de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2006. En cuanto al Fundamento de Derecho Quinto, la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificó entre otros, el apartado 2 del artículo 37, relativo a la consideración de la revisión del planeamiento, y en aplicación del mismo esta innovación podría considerarse una modificación.

#### 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 el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente 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.

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.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. La tramitación seguida en la esfera municipal ha sido la establecida en el artículo 32 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en relación a lo especificado en el artículo 36.2 del mismo texto legal.

Cuarto. La Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha introducido reformas en aspectos tales como los límites entre modificación y revisión del planeamiento. Esta nueva modificación conlleva a una nueva redacción del artículo 37.2 de la Ley 7/2002, de la LOUA, expresado en el punto séptimo de los Antecedentes de Hecho de la presente propuesta de resolución.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 10,1 del Decreto 36/2014, 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 las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, ha

## RESUELTO

Propongo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla:

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación Puntual núm. 3 del PGOU antigua Modificación núm. 16 de las NNSS, en el Área “La Pililla” del municipio de Pilas (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 15 de noviembre de 2012, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

3. Análisis cuantitativo de las reservas dotacionales. cumplimiento de los art. 10 y 36 de la LOUA y de la adaptación parcial de las NN.SS.

La presente Modificación Puntual supone la generación de un nuevo sector de uso global residencial, cuya ordenación estructural se establece mediante las determinaciones indicadas en el art. 10 de la LOUA, y que se recogen en los apartados anteriores de la Memoria Justificativa de la Ordenación.

Entre otras, reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres que garanticen las superficies de parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles que deben respetar el estándar mínimo establecido por la Adaptación de las NNSS, de 5,53 m<sup>2</sup>/habitante.

Además, la propia Adaptación fija otro estándar para infraestructuras, de 5,56 m<sup>2</sup>/habitante.

Por otro lado, se garantizará la reserva de suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, hasta un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial que se establezca en el Plan Parcial.

3.1 Análisis de la reserva de equipamientos y dotaciones establecidas por la LOUA en el art. 10 para el nuevo sector residencial.

Además de realizar el análisis de las reservas respecto al art 10, es necesario informar sobre el cumplimiento del art. 36 de la LOUA, de manera que se garantice que tras el incremento del valor lucrativo del suelo, se han adoptado las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones.

La densidad determinada para la zona residencial será de 25 viv/ha, y supondrá la construcción de 338 viviendas.

El aumento de la densidad edificatoria requiere establecer como medidas compensatorias, en aplicación del art. 36.2 de la LOUA y del art. 161 del RP el incremento de la superficie de los sistemas generales de áreas libres, que se cuantificará aplicando el estándar urbanístico antes mencionado.

Nuevas viviendas 338 unidades.

Núm. de habitantes por vivienda 2,4 habitantes.

Reserva de áreas libres 5,53 m<sup>2</sup>/habitante.

Incremento de áreas LIBRES-S.G. en el sector:

Se considera necesaria la siguiente reserva mínima de áreas libres-SG, además de la correspondiente a los sistemas locales propios del sector:

$338 \text{ viv} \times 2,4 \text{ habitantes/viv} \times 5,53 \text{ m}^2/\text{habitantes} = 4.485,94 \text{ m}^2$ .

Incremento de terrenos para infraestructuras (en nuestro caso, viarias):

Siguiendo las exigencias de la Adaptación, el estándar urbanístico de aplicación será de 5,68 m<sup>2</sup>/habitante, lo que supone un total de 4.607,62 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Análisis de la reserva de suelo para viviendas protegidas.

El aprovechamiento en m<sup>2</sup> construidos homogeneizados ha de ser actualizado para esta zona residencial concretando la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup> construidos, resulta:

Superficie del sector: 13,5477 ha. aprox.

Edificabilidad: 60.964 m<sup>2</sup> construidos.

Partiendo de la edificabilidad máxima considerada en el presente documento (0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), y en caso de que toda la edificabilidad del sector se destine a uso residencial, hacemos el siguiente análisis para la reserva de suelo destinado a viviendas protegidas:

30% s/ 60.964 m<sup>2</sup>c = 18.289,20 m<sup>2</sup>c (mínimo) para VPO.

70% s/ 60.964 m<sup>2</sup>c = 42.674,80 m<sup>2</sup>c (máximo) para VL.

Coefficientes correctores:

La Ley 13/05 de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, modifica el artículo 61.4 y 61.5 de la LOUA en lo que respecta al establecimiento de coeficientes correctores:

- El artículo 61.5 a fin de concretar y fijar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la ordenación que se establezca en la ordenación detallada.

- El artículo 61.4 en cuanto a la obligación de fijar, desde el PGOU o desde el Plan de Sectorización, los coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

Por tanto nos corresponde desde la presente Modificación fijar los coeficientes compensatorios basados en la aplicación del artículo 61.4 antes mencionado.

El PGOU- Adaptación de las NN.SS. a la LOUA considera un coeficiente para la VPO de 0,6, respecto a la VL.

A nuestro entender, nos parece excesivamente bajo, dado que en el municipio de Pilas, los precios de venta entre las VPO y las VL, ambas de similares características, superficies, calidades, et., no difieren apenas en la actualidad. Incluso hace pocos años, la diferencia oscilaba entre un diez y un veinte por ciento aproximadamente.

Es más, la realidad no demuestra que hoy los precios están prácticamente igualados desde el momento en que no se vende vivienda alguna. Sin embargo, nos parece que debe existir una diferencia mínima, aunque se deba tan sólo a la consideración de poder vender una VL con más libertad que una VPO.

En esta línea, sin necesidad de realizar cálculos numéricos que justifiquen la realidad que exponemos, y en cumplimiento del art. 23 de la Ley 13/05 mediante el cual se ha previsto la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para VPO, asignamos los siguientes coeficientes correctores, para el futuro reparto de vivienda libre y VPO entre los distintos propietarios del sector:

Para vivienda libre (VL): 1,00.

Para vivienda protegida (VPO): 0,90.

La mayor concreción de coeficientes correctores, en virtud del art. 61.5 citado anteriormente, se llevará a cabo en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, respetando los criterios aquí expuestos.

### 4. Gestión urbanística del sector. División en UU.EE.

El Instrumento de planeamiento de desarrollo planteará la delimitación de las Unidades de Ejecución, cumplimentando el artículo 105 L7/02, dadas las características catastrales del sector.

La propiedad del suelo recae en propietarios privados, por lo que recaerá en ellos la obligación de llevar a cabo la urbanización de la (s) Unidad (es) de Ejecución, aportando los terrenos de cesión obligatoria, con justo reparto de beneficios y cargas.

### 5. Ordenanzas reguladoras/Normativa Urbanística.

Normas del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo Único: Usos Globales.

Dentro del suelo urbanizable sectorizado delimitado por la presente Modificación, se establecen las dos zonas mencionadas: Residencial y Residencial-Terciario.

Los parámetros urbanísticos fundamentales para el conjunto delimitado son:

a) Edificabilidad máxima: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (referido a la superficie bruta del sector, incluidos los SS.GG). Se establece un máximo del 20% de la edificabilidad total del sector para uso terciario.

b) Densidad máxima: 25 viviendas/ha

c) Tipologías edificatorias:

Residencial: Edificio unifamiliar (aislada, pareada, adosada o agrupada).

Residencial: Edificio plurifamiliar (aislado, adosado).



Residencial Terciario: vivienda unifamiliar o plurifamiliar (en edificación adosada, pareada o aislada). El uso terciario podrá constituir una manzana completa, o coexistir con el uso residencial.

d) Parcela mínima:

- para viviendas unifamiliares adosadas 100 m<sup>2</sup>s.
- para el resto de tipologías será el planeamiento de desarrollo el que establezca las parcelas mínimas.

e) Uso dominante: Residencial.

f) Uso compatible: Terciario.

g) Usos prohibidos: Industrial, y aquellos que resulten incompatibles con los usos dominantes, porque conlleven actividades nocivas, molestas, peligrosas, o insalubres. Y cualquier otro que establezcan con carácter general las Normas Subsidiarias vigentes.

Igualmente quedarán prohibidos los usos enumerados en la Declaración Previa emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Sevilla, 3 de diciembre de 2015.- La Delegada, María Dolores Bravo García.