



AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RÍO



Expte. Urba 19/2010.-

INFORME JURÍDICO AL EXPEDIENTE URBA 19/2010 DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE INNOVACIÓN SEXTA MEDIANTE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALOMARES DEL RÍO.

Con fecha 2 de julio de 2010 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el Proyecto de Innovación Sexta mediante Modificación Parcial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palomares del Río.

Con fecha 16 de julio de 2010 se solicitó informe sectorial preceptivo y no vinculante, de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, el cual se recibe en este Ayuntamiento con fecha 4 de marzo del año actual, y en el que informa que la modificación planteada no debe someterse a Evaluación Ambiental; que las ampliaciones, reformas o nuevos proyectos de construcción de instalaciones, resultado de la presente innovación, se someterán a la autorización administrativa que corresponda en su caso según la legislación vigente; que no se considera adecuada la inclusión en el apartado 2º a) de las edificaciones existentes al estar reservado este punto a instalaciones con un nivel bajo de artificialización del medio.

El documento se sometió a información pública por plazo superior a un mes, publicándose dicho acuerdo con fecha 24 de enero de 2011 en el periódico "ABC" de Sevilla, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 181, del día 6 de agosto de 2010, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del 15 de julio del 2010 al 12 de febrero de 2011.

Que, durante dicho período de información pública, se han presentado las siguientes alegaciones:

Persona o Entidad alegante	Fecha de entrada en Rgto.	Nº Rgto. Entrada.
IZQUIERDA UNIDA LOS VERDES	7 de septiembre de 2010	4972
ASOCIACIÓN PARA LA DEFENSA DEL TERRITORIO DEL ALJARAFE	3 de septiembre de 2010	4939
CON UNO DE LOS CANTONAMIENTOS DE LA ZONA DE PALOMARES DEL RÍO DE LA ZONA DE PALOMARES DEL RÍO	7 de septiembre de 2010	4967

[REDACTED]	[REDACTED]	7 de septiembre de 2010	4969
PLATAFORMA HABITABLE.	ALJARAFE	3 de septiembre de 2010	4941
[REDACTED]	[REDACTED]	7 de septiembre de 2010.	4971
[REDACTED]	[REDACTED]	7 de septiembre de 2010	4970

Las alegaciones presentadas por IZQUIERDA UNIDA LOS VERDES, ASOCIACIÓN PARA LA DEFENSA DEL TERRITORIO DEL ALJARAFE, [REDACTED] GONZALEZ, DOÑA ELENA MERCEDES [REDACTED] PLATAFORMA ALJARAFE HABITABLE, [REDACTED] EL MERNABLE VAQUERA, DON SALVADOR GREGO MORENO, DOÑA ANTONIA SERRA [REDACTED] MICHEL JURADO CERDA, DOÑA MERCEDES GARCÍA HERNÁNDEZ, DON [REDACTED] coincidentes entre sí, versando sobre los aspectos siguientes:

- Los usos dotacionales y de servicios públicos.
- Los áticos: sin justificar más viviendas, mayor altura y afección al paisaje.
 - La insuficiente justificación del cambio propuesto.
 - La alteración de la ciudad consolidada.
 - El deterioro de los sistemas generales.
 - La afección al paisaje y el perfil urbano de Palomares del Río.
- Promoción Pública y Promoción Oficial.
- La Participación Ciudadana.

El arquitecto redactor, Don Jose Carlos Babiano y Álvarez de los Corrales, emite informe técnico respecto de los tres primeros aspectos en el siguiente sentido:

"El documento de la Sexta Modificación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Palomares del río se aprueba inicialmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento el día 2 de Julio de 2010, siendo publicado en el BOP nº 181 de 6 de Agosto y sometido a exposición pública por periodo de un mes.

Según consta en el registro municipal se han presentado un total de siete (7) alegaciones al documento. De acuerdo al procedimiento requerido se informan técnicamente las mismas.

I. En relación con las alegaciones al documento que con número de registro nº4939 y fecha de 3 de Septiembre de 2010, realiza la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe, y con nº4941 realiza la asociación Aljarafe Habitable, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

Sobre el apartado A: Los usos dotacionales y de servicios públicos .

Se considera sobradamente justificada la propuesta de modificación, por cuanto no se considera necesario especificar, ya que tiene un carácter general pero de muy poca incidencia en el conjunto del suelo urbano, ni las dotaciones afectadas, ni los servicios, ni propietarios ni ninguna otra cuestión que demanda el alegación. Existe una situación en la que actividades destinadas a usos dotacionales, y por tanto y en sí mismas actividades de interés público o general, tienen problemas para implantarse en el suelo urbano consolidado de Palomares, y en cuanto actividades singulares y beneficiosas para el conjunto de la población se determinan unas condiciones específicas para ellas que permiten mejorar su servicio.

No se considera que la alegación denominada A tenga fundamentos que impidan la tramitación del documento de modificación en los términos de la aprobación inicial.

Sobre el apartado B: Los áticos

La modificación del art. 65 y art. 136 de la que se habla en el documento de alegación, es sobre las condiciones de los áticos ya autorizados por el plan general. En las parcelas destinadas a usos residenciales por el plan general vigente, y sólo en aquellas donde se permite la vivienda plurifamiliar, se dice de forma explícita en la modificación que no hay incremento de la edificabilidad ni del número de viviendas. Lo único a que se autoriza es a que el ático pueda ser de mayor tamaño, eso sí, reduciendo el tamaño de las plantas inferiores para que no haya construcción de más. Esto supone que el espacio libre de las parcelas se incrementa, lo que en el caso de viviendas plurifamiliares supone una ventaja considerable para sus usuarios, también vecinos de Palomares, ya que permite disponer de un espacio para uso colectivo mayor, mejor iluminación y ventilación de los espacios vívidos, mejor aprovechamiento de las comunicaciones verticales como ascensores o escaleras y en su conjunto lo que se pretende, con mínimas incidencias en el escenario urbano es adecuar la normativa a las tipologías edificatorias, sin nada más detrás que esto. En el caso del casco ocurre lo mismo, la ocupación del ático por una vivienda independiente no se cree que altere ningún valor patrimonial, ni una carga sobre el uso del centro histórico ni un empeoramiento de sus condiciones, sino más bien todo lo contrario. Ya se autoriza la vivienda plurifamiliar, que esté o no en el ático alguna de ellas no afecta ni al número total de viviendas ni a la edificabilidad, y estando el ático retranqueado respecto de los espacios públicos –y estando ya autorizado un ático- tampoco se observa "pérdida de estructura urbana histórica ni incremento de las carencias de sistemas locales" como alega la asociación.

Por otra parte y mientras no se diga lo contrario por la Ley, el aprovechamiento urbanístico viene dado por el planeamiento general y en el caso que nos ocupa por la asignación del uso característico, que es el residencial y por su cuantía, la edificabilidad. La edificabilidad y el número de viviendas se mantienen, así como el uso residencial. Por tanto no existen nuevos requerimientos de sistemas generales y **SE MANTIENE LA PROPORCION Y CALIDAD** de las dotaciones exigidas por la legislación urbanística.

Sobre la alteración del paisaje y el perfil urbano se considera que la incidencia es prácticamente nula, ya que no se incrementa en ninguna altura dicho perfil, sólo se amplía la superficie de los áticos que ya se encuentran autorizados. Por otra parte el perfil urbano de Palomares del Río no es bien de interés cultural, que no pueda alterarse bajo ninguna circunstancia. La transformación de la ciudad es un hecho porque la sociedad se transforma, lo que tanto la Ley del suelo estatal como la legislación andaluza pretenden es que las transformaciones sean adecuadas a la realidad y valores existentes. Y así ni la modificación altera las condiciones visuales generales, ni de las haciendas, ni otra cuestión paisajística de forma que tenga que preocupar al colectivo que presenta la alegación. Todas y cada una de las observaciones que hace el colectivo sobre esta cuestión son perfectamente compatibles con los contenidos de la propuesta de modificación presentada.

No se considera que las alegaciones denominadas B1, B2, B3 ni B4 tengan fundamentos que impidan la tramitación del documento de modificación en los términos de la aprobación inicial.

Sobre el apartado C: Promoción Pública y Protección Oficial.

No se encuentra necesario justificar el interés general que tiene la vivienda de protección oficial por cuanto es extensa su justificación e incluso la exigencia de la misma en el planeamiento por este motivo y por tanto parece completamente sensato igualar sus condiciones a las de la vivienda de promoción pública, que por cierto también se encuentra sujeta a las condiciones de la vivienda protegida, por cuanto no es más que una categoría dentro de aquellas sujetas a algún régimen de protección. En ningún momento se dice que se tengan que destinar al alquiler o no, cuestión esta que el devenir social, económico o legislativo pondrá en su sitio, ya que no es el planeamiento urbanístico el que determina el régimen de tenencia.

Por tanto no se encuentra motivos en la alegación C que impidan la tramitación del documento de modificación en los términos de la aprobación inicial.

Sobre el apartado D: La participación ciudadana

La Secretaría del Ayuntamiento deberá responder si los mecanismos de participación ciudadana se han realizado de acuerdo a los requerimientos exigidos por la Ley.

En relación con las alegaciones al documento que con número de registro nº4967 y realizada por D. José Díaz González y otros, con nº4969 y realizada por Dña Concepción Tello Martín y otros, con nº4970 y realizada por Dña. Raquel Luque Roselló y otros y nº4971 realizada por Dña. Juana Caballero Gómez y otros, todas con fecha de 3 de Septiembre de 2010 e igual contenido, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

Que siendo su contenido similar entre ellas y con el de las alegaciones efectuadas por las asociaciones ADTA y Aljarafe Habitable, se consideran respondidas y no se encuentra motivos en las mismas que impidan la tramitación del documento de modificación en los términos de la aprobación inicial.

En relación con la alegación al documento que con número de registro nº4972 y fecha de 7 de Septiembre de 2010, realiza el grupo político Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía el técnico que suscribe informa lo siguiente:

Sobre la primera alegación.

En relación con la inclusión de algún contenido de la presente modificación en el texto previo de la Adaptación del Plan General a la LOUA y la posterior supresión de dicho texto, sólo cabe decir, desde el punto de vista técnico, que la eliminación de dicho contenido se debió a informe de la Consejería competente por entender que no era propio de una Adaptación parcial ese contenido, sino de una posterior innovación del plan general.

Sobre la segunda.

La Secretaría del Ayuntamiento deberá responder si los mecanismos de participación ciudadana se han realizado de acuerdo a los requerimientos exigidos por la Ley.

Sobre la Tercera.

Se alega que el contenido de la modificación afecta a "principios básicos" que contiene el actual Plan general, sin medidas que amortigüen sus nefastas consecuencias. Asimismo se objeta que el contenido de la modificación es especulación por especulación, que beneficia sólo a particulares en perjuicio de vecinos y ayuntamiento: aumento de la edificabilidad de un modo indiscriminado y sin valorar sus consecuencias ni los déficit dotacionales que provoca, renuncia de facto del Ayuntamiento a cualquier tipo de compensación, y beneficiar a una serie de particulares por razones que no se justifican.

Sobre estas cuestiones el técnico que informa cree oportuno aclarar que es la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la que determina que son o no principios básicos de un plan general. En una interpretación de los conceptos que se utilizan en dicha Ley, parece claro que en este sentido sería la **ordenación urbanística estructural** la que contendría dichos "principios básicos", con independencia de que haya contenidos de la ordenación pormenorizada que sean importantes. Pueden ser importantes pero no estructurales o "básicos".

En este sentido se podría argumentar que el incremento de edificabilidad del que se habla puede suponer un cambio en la ordenación estructural, pero en ningún caso es así. La modificación sólo propone un incremento en la edificabilidad de aquellas parcelas que están destinadas a equipamiento o puedan estarlo. Por tanto no supone ningún tipo de déficit dicho incremento, sino que al contrario, pretende que se puedan ajustar las instalaciones, públicas o privadas, que dan un servicio al ciudadano, a los requerimientos de dichas actividades. En las parcelas destinadas a usos residenciales por el plan general vigente, y sólo en aquellas donde se permite la vivienda unifamiliar, se dice de forma explícita en la modificación que no hay incremento de la edificabilidad ni del número de viviendas. No hay incremento de viviendas, no hay incremento de densidad. No hay afección a ningún principio básico porque no se altera la ordenación estructural.

Sobre la Cuarta

La tercera planta de la que se habla en el documento de alegación, es el ático ya autorizado por el plan general. En las parcelas destinadas a usos residenciales por el plan general vigente, y sólo en aquellas donde se permite la vivienda plurifamiliar, se dice de forma explícita en la modificación que no hay incremento de la edificabilidad ni del número de viviendas. Lo único a que se autoriza es a que el ático pueda ser de mayor tamaño, eso sí, reduciendo el tamaño de las plantas inferiores para que no haya de más. Esto supone que el espacio libre de las parcelas se incrementa, lo que en el caso de viviendas plurifamiliares supone una ventaja considerable para sus usuarios, también vecinos de Palomares, ya que permite disponer de un espacio para uso colectivo mayor, mejor iluminación y ventilación de los espacios vividero, mejor aprovechamiento de las comunicaciones verticales como ascensores o escaleras y en su conjunto lo que se pretende, con mínimas incidencias en el escenario urbano es adecuar la normativa a las tipologías edificatorias, sin nada más detrás que esto. En el caso del casco ocurre lo mismo, la ocupación del ático por una vivienda independiente no se cree que altere ningún valor patrimonial, ni una carga sobre el uso del centro histórico ni un empeoramiento de sus condiciones, sino más bien todo lo contrario.

En cuanto a acometer una propuesta integral, será en el ámbito de una revisión o de una innovación con carácter estructural, donde se podrán disponer otras medidas de mayor calado, que afecten a los sistemas generales, la densidad, los usos globales y otras decisiones propias de su contenido. Pero el hecho de que se anticipen algunas pequeñas medidas para facilitar la entrada de nuevas familias en las zonas del centro y ensanche no impide ese plan integral futuro.

Desde el punto de vista del técnico que suscribe no se encuentra motivos en el contenido de las alegaciones presentadas que impidan la tramitación del documento de la sexta modificación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Palomares del Río en los mismos términos que en el documento aprobado inicialmente."

Esta Técnica de Administración General que suscribe, respecto a la alegación común a todos los alegantes comprensiva de la falta de realización de eventos especiales (conferencias, jornadas, debates, ..), distribución de información a la población mediante folletos, resúmenes, extractos,etc..., que permitan una mayor información a los ciudadanos, informó con fecha 1 de marzo del actual, que: "... se han utilizados los medios información pública establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOP, Diario de Mayor difusión y Tablón de anuncios del Ayuntamiento), además de la información proporcionada a todos aquellos ciudadanos que lo han requerido desde los servicios municipales. De otro lado, la Administración responsable del procedimiento, conforme dispone el apartado 2 del mismo precepto, deberá promover actividades para incentivar la y hacer más efectiva la participación ciudadana en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar. No obstante, por el órgano competente y responsable, no se ha considerado necesario

en función del documento a aprobar, realizar ningún otro medio de información y participación ciudadana."

En la memoria del Documento de Modificación se indica de forma expresa que: "Estas modificaciones de las Normas Urbanísticas no implican incremento de la edificabilidad residencial, ni de la densidad ni de ningún otro parámetro relativo a la ordenación estructural, por lo que puede considerarse como una innovación de la ordenación pormenorizada del Plan general de Ordenación Urbanística de Palomares del Río." De lo expuesto cabe deducir que conforme se justifica en el Proyecto, la misma no significa ni contiene pretensión alguna de alterar integral o sustancialmente la ordenación estructural establecida por el PGOU. Así pues, la alteración proyectada encaja perfectamente en el concepto de modificación.

El Arquitecto Municipal en relación con el informe emitido por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, informa que "Con dicha modificación se pretende, como se especifica en la justificación de la modificación, poder utilizar, para el desarrollo de los usos autorizados, las edificaciones actualmente existentes en dicha zona, sin posibilidad de ampliación, evitándose así su degradación y abandono, como esta ocurriendo con la Hacienda la Regüela. *Recordar que son pocas las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, y algunas de ellas con valores patrimoniales evidentes, (Hacienda "La Regüela", Hacienda "Las Teatinas"), por ello parece evidente que el aspecto rural del terreno, que el planeamiento protege por su calidad paisajística, no se ve afectado por las instalaciones que se desarrollen en el interior de los edificios existentes si estos no se amplían. Es decir, que en el mismo sentido del articulado vigente parece que utilizar los **edificios que ya existen** no comporta movimientos de tierras ni altera básicamente su aspecto natural o rural del espacio. Por otro lado, y al tratarse de **edificaciones existentes sin posibilidad de ampliación**, el que suscribe no cree necesario, al contrario de lo que se pone de manifiesto en el informe, establecer otros requisitos de altura, separaciones, etc. "*

La Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 14.2 c) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre. En consonancia con lo establecido en el artículo 31.1, B. b) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, emite informe preceptivo y no vinculante, con fecha 24 de mayo de 2011 (entrada el 3 de junio del mismo año, nº reg. Entrada 2895), destaca como significativo que en el análisis de las determinaciones, apartado 4.1.a) en relación con la modificación propuesta de los artículos 65 y 134, no considera suficientemente justificado en el proyecto urbanístico la modificación de los referidos artículos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente, dado que "*debería justificarse y comprobarse que estas modificaciones no producirán un incremento potencial en el parque de viviendas, y en caso de producirse, se debería contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que se prevea y de los nuevos servicios que esta población demande, tal como establece el artículo 36 de la LOUA.*"

A este respecto el arquitecto municipal informa con fecha 24 de junio de 2011, que "*La modificación del artículo 65, construcciones por encima de la altura reguladora máxima, no implica en ningún caso un aumento de la edificabilidad ni del número de viviendas, pues ambos conceptos, capacidad residencial y edificabilidad, vienen determinados, en cada zona, por las condiciones de parcelación, edificación y/o aprovechamiento. Dicha modificación se limita como bien se expresa en la justificación de la Innovación, a facilitar y mejorar la implantación de las edificaciones en las parcelas, permitiendo aumentar el espacio libre de las mismas.*

Aunque se pueden dar tantas variantes como parcelas existen, sirva lo que a continuación se expresa a modo de ejemplo:

Tomemos una parcela de 8 metros de fachada con 16 metros de fondo, situada en la Zona de Ensanche Edificación Entremedianeras. (Clave 2).

Superficie:	128 m ²
Capacidad Residencial	2 viviendas, s/ artículo 134
Edificabilidad Máxima	256 m ² , s/ artículo 137

Para poder agotar el aprovechamiento al que el propietario tiene derecho por aplicación de las normas urbanísticas, se ve obligado, debido a la limitación establecida para los áticos, a ocupar casi íntegramente la superficie de la parcela, liberando únicamente 10m² de suelo. Es decir "tendrá" que edificar 118 m² en las plantas baja y primera y 20m² en la planta ático, debiendo además vincular estos 20m² a la vivienda o viviendas de la planta inferior. Por otro lado, al no poderse considerar el ático como vivienda independiente, se está limitando la posibilidad de destinar la planta baja del inmueble a local comercial o garaje.

Con la modificación propuesta se abre un abanico de posibilidades, que permite al propietario, racionalizar el aprovechamiento al que tiene derecho. (Liberar espacio en planta baja y primera para patio, usar la planta baja para local comercial, y/o aparcamiento, etc...). Y todo ello sin incrementarse la capacidad residencial (nº de viviendas) ni la edificabilidad de las parcelas.

En relación con la modificación del artículo 134, condiciones de parcelación, poner de manifiesto que dichas condiciones no se modifican, simplemente, y a criterio del que suscribe, se define correctamente, aclarando que cuando se construyan viviendas sometidas a algún **régimen de protección oficial** la parcela mínima se reduce de 90m² a 72m², pues no tendría sentido pensar que el tamaño mínimo de la parcela se reduce únicamente cuando el promotor es el Ayuntamiento u otra entidad pública.

A este respecto, observar que en la Memoria de Ordenación del vigente PGOU (pag.73), cuando se refiere a la Zona de Extensión Residencial y Terciaria - Viviendas de Protección Pública-, se dice: ", y se fomenta el uso terciario (en las plantas bajas de estos edificios y la construcción de viviendas de protección pública (obligando a que el 50% como mínimo estén sujetas a este tipo de promoción", se mezclan los conceptos de protección y promoción, aunque parece evidente que se refieren a lo mismo.

En conclusión, la modificación del artículo 134 tampoco supone, a criterio del que suscribe, un incremento de la capacidad residencial prevista por el planeamiento, pues no modifica ninguno de los parámetros fijados por el mismo."

En cuanto a los informes sectoriales, en el apartado 5 el informe ya reseñado de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se limita a reseñar la conclusión del Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, y el informe contradictorio del Arquitecto Municipal.

De otro lado, en cuanto a la tramitación el referido informe alude a la sustitución del pronunciamiento expreso del Ayuntamiento acerca de las alegaciones presentadas por el informe del Arquitecto redactor del Proyecto. A este respecto debemos indicar que el pronunciamiento sobre las alegaciones, teniendo en cuenta que dicho arquitecto no encuentra motivos en el contenido de las mismas que impidan la tramitación del documento, serán resueltas previa y conjuntamente en el acto de aprobación definitiva en aras al principio de celeridad contemplado en el artículo 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Por todo ello, y a tenor de los informes técnicos emitidos, no procedería modificación del Documento objeto de este procedimiento.

