



## AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RÍO



Palomares del Río, a 24 de junio de 2011

Refº Expte. Urba 019/2010

Asunto: Informe Aclaratorio al emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Conforme a lo decretado por la Alcaldía, y visto el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la Sexta Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de esta localidad, y en particular con lo puesto de manifiesto en el apartado 4.1.a) del informe en relación con la modificación propuesta de los artículos 65 y 134, informar lo siguiente:

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 <sup>2</sup>
Capacidad Residencial	2 viviendas, s/ artículo 134
Edificabilidad Máxima	256 m <sup>2</sup> , 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 10m<sup>2</sup> de suelo. Es decir "tendrá" que edificar 118 m<sup>2</sup> en las plantas baja y primera y 20m<sup>2</sup> en la planta ático, debiendo además vincular estos 20m<sup>2</sup> 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 90m<sup>2</sup> a 72m<sup>2</sup>, 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 plan, ya que no modifica ninguno de los parámetros fijados por el mismo.

  
Antonio Ocaña Silva  
Alcalde Municipal  
Ayuntamiento de Palomares del Río