

Sevilla, a 24 de mayo de 2011

URBANISMO Expte.: SE/113/11

Sr. Alcalde del
Ayuntamiento de Palomares del Río (Sevilla)
Plaza de Andalucía, 1
41928 - Palomares del Río (Sevilla)

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA	
	31 MAYO 2011	
	Delegación Provincial	16 Sevilla

24137

ASUNTO: 6º Innovación del PGOU

AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RÍO	
HORA	
- 3 JUN. 2011	09:32
REGISTRO GENERAL	
ENTRADA	2895

Adjunto se remite a esa Corporación municipal el informe emitido por esta Delegación Provincial en relación con el proyecto urbanístico de referencia, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el artículo 14.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

LA JEFA DEL SERVICIO DE
URBANISMO



Edo. Teresa Román Pereira



EXPEDIENTE: SE/113/11

ASUNTO: Innovación N° 6 del Plan General de Ordenación Urbanística

MUNICIPIO: Palomares del Río (Sevilla)

El presente informe se emite a los efectos establecidos por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que encomienda a la Consejería competente en materia de urbanismo la emisión de un informe preceptivo previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

En virtud del artículo 14.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, corresponde emitir el presente informe al titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

El órgano competente para la resolución definitiva de este proyecto urbanístico es el Ayuntamiento de Palomares del Río, tal como establece el artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula las competencias para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento. Dentro del Ayuntamiento el órgano competente para la aprobación definitiva es el Pleno como establece el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985 de Bases Reguladora del Régimen Local.

1.- OBJETO DEL PROYECTO Y SU ENCUADRE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.-

El planeamiento general vigente en Palomares del Río es un PGM0 aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31/01/2000, con Texto Refundido aprobado por el mismo órgano con fecha 27/10/2000, que cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 07/06/2010.

El objeto del presente proyecto urbanístico es solventar algunas cuestiones de las Normas Urbanísticas para mejorar las condiciones de implantación de los usos dotacionales, de la tipología de viviendas plurifamiliares y de los usos permitidos en edificaciones ya existentes en el suelo no urbanizable. Para ello el presente proyecto urbanístico modifica la redacción de cinco artículos de las Normas Urbanísticas: artículo 45, artículo 65, artículo 134, artículo 136 y artículo 192.2.a). Las modificaciones propuestas no implican incremento de la edificabilidad residencial, ni de la densidad ni de ningún otro parámetro relativo a la ordenación estructural.

A continuación se expone la redacción original de los artículos afectados (en letra cursiva y con menor tamaño de fuente) seguida de la redacción modificada (se subraya el objeto concreto de la modificación):

"Artículo 45. Condiciones de implantación.

1. *Los usos dotacionales y de servicios públicos se podrán localizar en los terrenos previstos para tal fin en los sistemas generales y locales, y en las zonas en las que lo permita su normativa específica.*
2. *Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, las de la zona contigua en la que se integren morfológicamente los terrenos. Las que se sitúen en zonas cumplirán la normativa específica zonal. En los casos de dotaciones de titularidad pública en que las necesidades de la actividad hicieran improcedente la aplicación de la normativa zonal, se podrá relevar de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el número de plantas no supere el que corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona. Excepcionalmente se podrá autorizar una planta más cuando ello sea*

conveniente para el funcionamiento de la instalación o para la cualificación del espacio urbano.

3. Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.
4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m² de edificación.
5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de impacto ambiental, de calidad del aire, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditorios, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.).
6. Asimismo, los cementerios a lo establecido en el "Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria" de 22 de Diciembre de 1.960 o norma que lo sustituya."

Artículo 45. Condiciones de implantación.

1. Los usos dotacionales y de servicios públicos se podrán localizar en los terrenos previstos para tal fin en los sistemas generales y locales, y en las zonas en las que lo permita su normativa específica.
2. Las edificaciones e instalaciones de los usos dotacionales y de servicios públicos cumplirán lo siguiente:
 - a) Las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones Públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, las de la zona contigua en la que se integren morfológicamente los terrenos, de acuerdo al apartado siguiente.
 - b) Con independencia de su condición pública o privada, las dotaciones que se sitúen en zonas cumplirán la normativa específica zonal si bien tendrán una edificabilidad de 1,00 m²/m², no estableciéndose límite en la ocupación de la parcela. Además de lo anterior, si las necesidades de la actividad hicieran improcedente la aplicación de la normativa zonal, se podrá relevar de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el número de plantas no supere el que corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona. No obstante y excepcionalmente se podrá autorizar una planta más cuando ello sea conveniente para el funcionamiento de la instalación o para la cualificación del espacio urbano.
3. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m² de edificación, salvo justificación expresa por el tipo de actividad.
4. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de impacto ambiental, de calidad del aire, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditorios, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.). Asimismo, los cementerios a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación.

"Artículo 65. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, en las condiciones definidas en el Artículo 64.
- b) Las barandillas y los petos de separación con otras azoteas.
- c) En el tipo edificatorio de edificios entre medianeras, se permitirán construcciones de una superficie máxima de 20 m². y una altura máxima total de 3 m. A partir de la altura de cornisa, para desembarco de escaleras, elementos de las instalaciones o dependencias habitables vinculadas a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior. En ningún caso podrán dar lugar a viviendas o sus independientes.
- d) Los elementos de las instalaciones no contruidos (antenas, chimeneas, placas solares, depósitos, etc...), que tendrán la dimensión necesaria para su correcto funcionamiento siempre que se trate de instalaciones ordinarias de tipo familiar o colectivo del edificio. Se excluyen las instalaciones especiales (antenas emisoras de radio, repetidores de telefonía, etc...), que se considerarán uso de infraestructura y deberán vincularse a las condiciones que para este uso se establecen en el Artículo 49.
- e) Los remates del edificio de carácter decorativo."

Artículo 65. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, en las condiciones definidas en el Artículo 64.
- b) Las barandillas y los petos de separación con otras azoteas.
- c) En el tipo edificatorio de edificios entre medianeras, se permitirán los áticos, que podrán ocupar la superficie de la planta inmediatamente inferior aunque retranqueándose un mínimo de tres (3) metros respecto de las

fachadas que den a espacios públicos o a privados de uso colectivo que estén abiertos directamente a un espacio público. Tendrán una altura máxima de tres (3) metros y en ningún caso darán lugar a un incremento de la edificabilidad.

- d) Los elementos de las instalaciones no construidos (antenas, chimeneas, placas solares, depósitos, etc...), que tendrán la dimensión necesaria para su correcto funcionamiento siempre que se trate de instalaciones ordinarias de tipo familiar o colectivo del edificio. Se excluyen las instalaciones especiales (antenas emisoras de radio, repetidores de telefonía, etc...), que se considerarán uso de infraestructura y deberán sujetarse a las condiciones que para este uso se establecen en el Artículo 49.
- e) Los remates del edificio de carácter decorativo."

"Artículo 134. Condiciones de parcelación.

- En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes dimensiones mínimas en función de su destino:
 - Vivienda unifamiliar y comercio Tipo A: 6 m. de frente de parcela y permitir la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro, y al mismo tiempo 90 m² de superficie que se podrán reducir a 72 m² si se trata de viviendas de promoción pública.
 - Otros usos 8 m. de frente de parcela y permitir la inscripción de un círculo de 8 m. de diámetro, y al mismo tiempo 125 m² de superficie.
- Las parcelas existentes que cumplan los requisitos del Artículo 56 y tengan tamaños inferiores, se considerarán edificables para uso de vivienda unifamiliar y comercio tipo A, siempre que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para estos usos en los artículos 33 y 37."

Artículo 134. Condiciones de parcelación.

- En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes dimensiones mínimas en función de su destino:
 - Vivienda unifamiliar y comercio Tipo A: 6 m. de frente de parcela y permitir la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro, y al mismo tiempo 90 m² de superficie que se podrán reducir a 72 m² si se trata de viviendas con algún tipo de protección oficial.
 - Otros usos 8 m. de frente de parcela y permitir la inscripción de un círculo de 8 m. de diámetro, y al mismo tiempo 125 m² de superficie.
- Las parcelas existentes que cumplan los requisitos del Artículo 56 y tengan tamaños inferiores, se considerarán edificables para uso de vivienda unifamiliar y comercio tipo A, siempre que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para estos usos en los artículos 33 y 37.

"Artículo 136. Condiciones de aprovechamiento.

En las actuaciones de vivienda plurifamiliar, el número de viviendas no podrá ser superior al resultante de aplicar al solar las condiciones de parcelación definidas para las viviendas unifamiliares de promoción pública o privada, según se trate respectivamente de una actuación pública o privada."

Artículo 136. Condiciones de aprovechamiento.

En las actuaciones de vivienda plurifamiliar, el número de viviendas no podrá ser superior al resultante de aplicar al solar las condiciones de superficie de parcelación definidas para las viviendas unifamiliares de protección oficial o libre, según se trate respectivamente de una actuación de protección oficial o no.

"Artículo 192. Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

[...]

- Según el grado de artificialización del medio y de edificación se clasifican en los siguientes tipos:

- Instalaciones con un nivel bajo de artificialización: incluye aquellas que no tienen edificaciones permanentes (permitiéndose tan solo edificaciones no permanentes a base de estructuras ligeras con cubiertas ligeras o descubiertas como toldos, carpas, pérgola, chiringuitos, etc.) ni instalaciones no edificadas salvo mínimas adecuaciones del terreno que no comporten movimientos de tierras ni alteren básicamente su aspecto natural o rural.

[...]"

Artículo 192. Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

[...]

2. Según el grado de artificialización del medio y de edificación se clasifican en los siguientes tipos:
- Instalaciones con un nivel bajo de artificialización: incluye aquellas que no tienen edificaciones permanentes (permitiéndose tan solo edificaciones no permanentes a base de estructuras ligeras con cubiertas ligeras o descubiertas como toldos, carpas, pérgola, chiringuitos, etc.) ni instalaciones no edificadas salvo mínimas adecuaciones del terreno que no comporten movimientos de tierras ni alteren básicamente su aspecto natural o rural. Asimismo se incluyen las que desarrollen todo o parte de su programa en edificios existentes no ampliables.

[...]

2.- TRAMITACIÓN.-

En el expediente constan las siguientes actuaciones:

- Informe Técnico previo a la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, de fecha 25/06/2010.
- Informe Jurídico previo a la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, de fecha 25/06/2010.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento acreditando que el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 02/07/2010 acordó la Aprobación Inicial del proyecto de referencia.
- Publicación del Anuncio de Aprobación Inicial del proyecto de referencia en el periódico ABC de fecha 24/01/2011.
- Publicación del Anuncio de Aprobación Inicial del proyecto de referencia en el tablón de anuncios del Ayuntamiento desde el 15/07/2010 al 12/02/2011.
- Publicación del Anuncio de Aprobación Inicial del proyecto de referencia en el BOP nº 181 de fecha 06/08/2010.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento acreditando, primero, que el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 02/07/2010 acordó la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, y segundo, que durante el plazo de exposición pública del mismo, en el periódico ABC de Sevilla (24/01/2011), en el BOP nº 181 (06/08/2010) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento desde el 15/07/2010 al 12/02/2011, se han presentado las siguientes alegaciones:
 1. Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe, con Registro de Entrada nº 4939 de fecha 03/09/2010.
 2. Plataforma Aljarafe Habitable, con Registro de Entrada nº 4941 de fecha 03/09/2010.
 3. D. José Díaz González, Dña. Eloisa Méndez Casado y D. Juan José Díaz Méndez, con Registro de Entrada nº 4967 de fecha 07/09/2010.
 4. Concepción Tello Martín, Mª Manuela Fernández Fernández, Hassan Fazeli Kalili, Manuel Hernández Vaquera, Salvador Jesús Moreno, Antonia Serra Buades, Miguel Jurado Serra, Mercedes García Hernández, Vicente Jurado Doña y Mª Dolores Zambrano Muñoz, con Registro de Entrada nº 4969 de fecha 07/09/2010.
 5. Rafael Luque Roselló, José Carlos Roldán Pineda, Sergio Escalante Alcalá, Carmen Sánchez Martínez, Pedro González Arriaga, Pedro González Almansa, Francisco Caro Cerdá, Margarita Rojas Herrera, Pilar Ortega García, Francisca López Sánchez y Juan Alfredo Hernández Navarro, con Registro de Entrada nº 4970 de fecha 07/09/2010.
 6. Juana Caballero Gómez, Juan A. Román Casado y Josefa Pichardo Lagares, con Registro de Entrada nº 4971 de fecha 07/09/2010.
 7. Izquierda Unida Los Verdes, con Registro de Entrada nº 4972 de fecha 07/09/2010.
- Informe del Arquitecto redactor del proyecto urbanístico en relación a las alegaciones presentadas, concluyendo que *"no se encuentra motivos en el contenido de las alegaciones presentadas que impidan la tramitación del documento de la sexta modificación parcial del PGOU de Palomares del Río en los mismos términos que en el*

documento aprobado inicialmente".

- Informe Jurídico a las alegaciones presentadas, versando únicamente sobre los aspectos jurídicos de las mismas, considerando que la información pública se ha realizado conforme al procedimiento legal establecido, de fecha 01/03/2011.

La tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva del presente proyecto urbanístico se ha adaptado, en líneas generales, al procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que procede emitir el informe preceptivo establecido por el artículo 31.2.C) de la referida Ley con carácter previo a la resolución definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento.

No obstante, se detecta que se ha sustituido el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento acerca de la desestimación de las alegaciones presentadas, por un informe realizado por el Arquitecto redactor del proyecto urbanístico de referencia.

3.- DOCUMENTACIÓN.-

El proyecto contiene en líneas generales la documentación necesaria para su objeto y contenido en relación con lo especificado en los artículos 19 y 36.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES.-

4.1 En relación con la legislación urbanística.-

En relación al cumplimiento de las determinaciones propias de su objeto y contenido en relación con lo especificado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se realiza la siguiente observación:

- a) No se considera suficientemente justificado en el proyecto urbanístico de referencia la modificación de los artículos 65 y 134 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.

4.2. En relación con el planeamiento superior vigente.-

Las modificaciones propuestas cumplen con las determinaciones establecidas en Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente en Palomares del Río.

5.- INFORMES SECTORIALES.-

En el expediente sólo consta el siguiente informe sectorial, al cual se le realizó posteriormente un informe aclaratorio por parte de la Arquitecta Municipal en fecha 05/04/2010:

- a) Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 10/03/2011, concluyendo lo siguiente:
 - *La modificación planteada no debe someterse a Evaluación Ambiental en los Términos de la Ley 7/2007, de*

9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- 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.
- No se considera adecuada la inclusión en el apartado 2ºa) de las edificaciones existentes al estar reservado este punto a instalaciones con un nivel bajo de artificialización en función del grado de artificialización del medio”.

VºBº
 LA JEFA DE SERVICIO DE URBANISMO

 Fdo.: Teresa Román Pereira

Sevilla, a 24 de mayo de 2011
 LA ARQUITECTA

 Fdo.: Ana Leal-Campanario

A los efectos establecidos por el artículo 14.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, doy la conformidad al informe técnico que antecede sobre la Innovación N° 6 del Plan General de Ordenación Urbanística de Palomares del Río.

Sevilla, a 24 de mayo de 2011
 LA DELEGADA PROVINCIAL

 Fdo.: Salud Santana Dabrio