



Plaza de Andalucía, 1 (41928)
Tlfno. 576 30 12 - 576 33 00
FAX 576 37 91

REFª Expte. 114/94

DOCUMENTO Nº 1

ESTUDIOS TECNICOS PREVIOS A LA REDACCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL

En el Ayuntamiento de Palomares del Río siendo las doce horas del día diecinueve de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, se reúnen:

De una parte D. FERNANDO LUIS DURAN FERNANDEZ, en su calidad de Director de los trabajos relativos a los Estudios Técnicos Previos a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio, en virtud de nombramiento realizado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12 de Septiembre de 1.994.

De otra parte D. FEDERICO A. GARCIA ROTILLAN, como Técnico adjudicatario de los referidos trabajos, según acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 17 de Octubre de 1.994.

Por medio del presente documento, el Sr. Garcia Rotllán entrega al Ayuntamiento de Palomares del Río dos ejemplares de "ESTUDIOS PREVIOS DE PLANTEAMIENTO", en cumplimiento de la estipulaciones contenidas en el Contrato suscrito en virtud de la mencionada adjudicación.

El Sr. Durán Fernandez recibe dicho documento, el cual queda inscrito con el número 3664 en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, prestando conformidad para la realización del pago del 29 50 % del precio estipulado en contrato, según las previsiones contenidas en la cláusula 5ª de las aprobadas por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29 de Julio de 1.994, las cuales figuran incorporadas al contrato suscrito con el técnico adjudicatario.

Y para que así conste y surta los efectos que de la misma se deducen, suscriben la presente ACTA, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO,
EL DIRECTOR DE LOS TRABAJOS Y
DELEGADO DE URBANISMO.

Pdo. Fernando Duran Fernandez.

EL ADJUDICATARIO,

Federico A. Garcia Rotllán

2.3.2. Extensión Noroeste.

Ampliación de Pozoblanco en dos Operaciones:

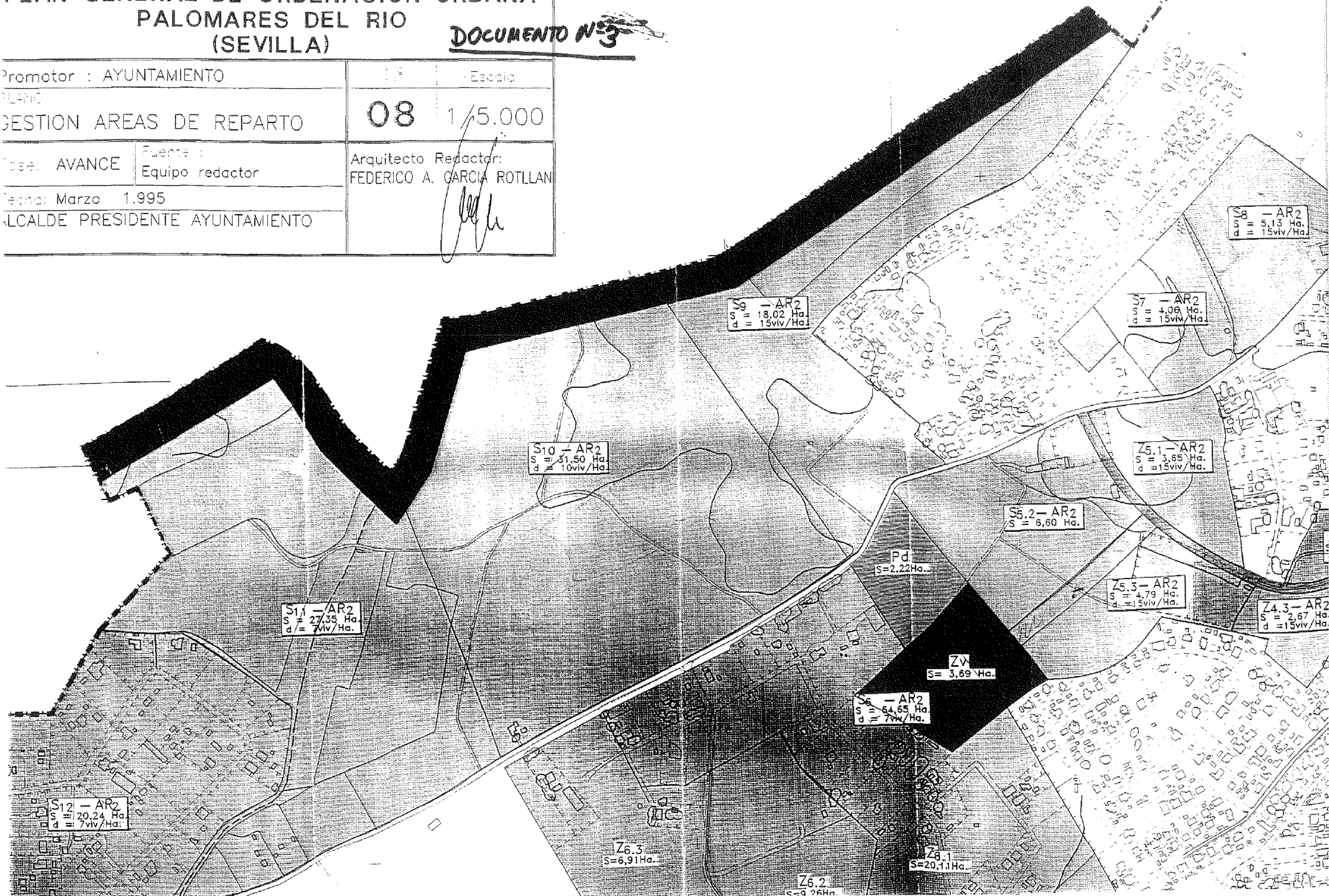
- Operación Ampliación Norte desde su delimitación hasta el término con Mairena con una superficie de:
- Operación Ampliación Sur formada por el rectángulo que acoge.

Solicitar su clasificación como Urbanizable Programado y si éste en vías de negociación y firma del correspondiente compromiso de "Convenio Urbanístico".

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PALOMARES DEL RIO (SEVILLA)

DOCUMENTO N° 3

Promotor : AYUNTAMIENTO	19	Escala
PLANO	08	1/5.000
GESTION AREAS DE REPARTO		
Caso: AVANCE	Fuente :	Arquitecto Redactor:
	Equipo redactor	FEDERICO A. GARCIA ROTLLAN
Fecha: Marzo 1.995		
ALCALDE PRESIDENTE AYUNTAMIENTO		





Delegación Provincial

JOSE LUIS SAEZ REGALADO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla,

C E R T I F I C O :

Que en su Sesión del día veintitrés de Mayo de mil novecientos noventa y seis, y en relación con el Avance del P.G.O.U. de Palomares del Río, promovido por el propio Ayuntamiento (Expediente: SE/122/96), esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptó, por unanimidad, el ACUERDO cuyo tenor literal es el que sigue:

"INFORMAR el Avance del P.G.O.U. de Palomares del Río, a los efectos establecidos en el artº. 103 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación y Urbana, en el sentido siguiente:

1. La propuesta que se analiza es la contenida en el documento denominado "Anexo" que se presenta en forma de tres alternativas a lo que es la ordenación del área Noreste del término -y concretamente al espacio de la Cornisa del Aljarafe- siendo común a las tres la correspondiente al resto del término municipal. El informe se centra exclusivamente en el análisis de la propuesta de ordenación.

2. Respecto del planteamiento global de la propuesta cabe decir que:

2.1 La ordenación propuesta supone una ocupación del territorio desmesurada para la escala de desarrollo lógico y deseable en el municipio de Palomares, de por sí y en su relación con la aglomeración urbana de Sevilla, y en el período de tiempo a considerar, que puede conllevar problemas de control y gestión urbanística para dicho municipio, no aportándose justificación suficiente y razonada alguna al modelo de crecimiento elegido.

Cuando menos supone poder superar entre cuatro y seis veces la población actual y ocupar un territorio muy extenso entre vez y media y dos veces el actualmente clasificado, tomando sólo el programado.

2.2 Contraviene el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

La denominada "Operación Noreste", en sus alternativas primera y segunda, se dispone sobre un espacio catalogado como Paisaje Sobresaliente (PS-3) "Cornisa Este del Aljarafe" cuyas normas de aplicación prohíben la actuación prevista.

12 MAY 1996

[Firma]

Carmen Codón



Por tratarse, además, de un suelo de delicada situación estratégica en el área sevillana, y por las características del territorio rural de que se trata, la prohibición de desarrollar cualquier proceso de urbanización debería ser extensivo hasta la carretera a San Juan de Aznalfarache y el arroyo Gracia del Valle o de Palomares, lo que afectaría a cualquiera de las tres alternativas.

2.3 Daría lugar a procesos no deseables de conurbación urbana e indiferenciación entre municipios y entre sectores del área metropolitana que aún son posibles de evitar.

No se entiende aceptable tal "Operación Noreste", no sólo simplemente en virtud de la defensa del medio natural o de una pieza característica en la conformación del área metropolitana, sino en la necesidad de evitar la indiferenciación entre municipios y de potenciar su singularidad frente al resto, remarcando el sector al que pertenece al evitar la colonización de espacios todavía libres; y definiendo un territorio ordenado en el que sus elementos naturales -sobre todo los característicos- son reconocibles y los sistemas urbano y rural persiguen el desarrollo y fortalecimiento de sus estructuras territoriales internas y la protección de las actividades agrarias.

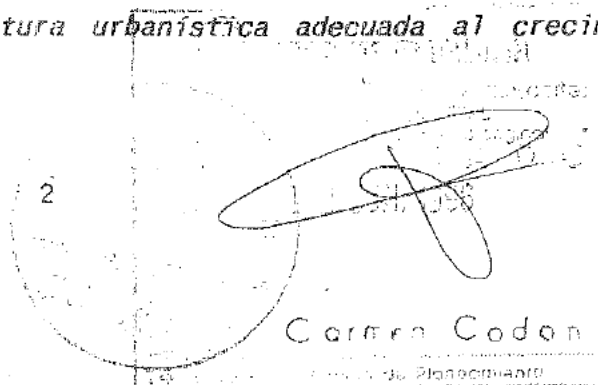
Así, se estima que el arroyo Gracia del Valle o de Palomares ha de ser el elemento que sirva como referencia al límite del crecimiento hacia el Este, disponiendo su adecuada banda de protección como línea de borde del mismo.

Por otro lado, y para el crecimiento residencial hacia el Oeste-Suroeste, a lo largo de la carretera de Almensilla, se debería disponer una amplia banda de suelo no urbanizable -mayor que la franja de suelo destinado a zonas verdes que se plantea en el Avance- de forma que, alejándose del límite con el término de Mairena, se impida un proceso de conurbación -existen ya unas parcelaciones en dicho municipio inmediatas al límite municipal común-; no debiendo tampoco llegar a invadir la vega del Riopudío por su extremo Oeste, como, de hecho, plantea el Avance.

2.4 Se establece un orden de programación que prioriza la "Operación Noroeste" ante la resolución de los problemas de índole urbanística y territorial ya existentes en el municipio.

Se estima más lógico que el municipio atienda prioritariamente a los graves problemas, tanto de desorden en su estructura urbanística y en relación con el territorio metropolitano como de déficit de equipamientos que padece, proponiendo unos desarrollos ponderados que, a la vez, pueden servir como oferta atractiva a demandas exteriores, sustentados en una estructura general viaria -sobre todo- y dotacional que racionalice y ordene lo actualmente existente, articulándolo con lo nuevo, y volcando todos los esfuerzos de gestión de la administración pública en esos objetivos.

2.5 No se prevé una estructura urbanística adecuada al crecimiento diseñado.





Se entiende necesario, por las características que presenta el municipio, que, desde las fases iniciales de definición de los suelos destinados a los nuevos desarrollos, se analice y se prevea la forma de resolver una estructura lo más completa posible (viaria, sobre todo, y dotacional) para la totalidad del territorio municipal y, muy especialmente, en los desarrollos previstos al Oeste del núcleo, que ordene las diversas partes que componen el suelo ocupado y el posible de ocupar por la urbanización a fin de evitar, además, problemas por discontinuidades entre ellas (a lo que contribuirá positivamente una adecuada programación según un orden de prioridades).

En este sentido, ha de contemplarse la posibilidad de que la ronda intermedia suroeste se prolongue, por el Oeste, hacia el término de Mairena y, por el Este, hacia la carretera a San Juan cerrando el arco totalmente, disponiendo así un viario integrado en la estructura metropolitana que contribuya a la vertebración de este sector en la aglomeración sevillana además de cumplir una función a nivel local.

2.6 Se entiende adecuada la ubicación del polígono industrial propuesto en el Anexo.

3. Sobre aspectos más concretos de la propuesta cabe decir lo siguiente:

3.1 No se entiende recomendable la subdivisión por sectores que parece apreciarse en el suelo urbanizable por la excesiva fragmentación que supone para la consecución de un adecuado desarrollo urbano.

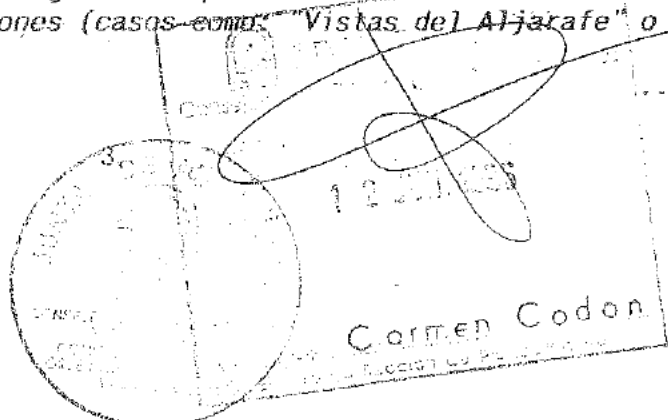
El pequeño tamaño de un gran número de los mismos conllevaría la aparición de una serie de superficies destinadas a equipamiento público disgregadas y de tamaño insuficiente para albergar dotaciones completas y ajustadas a lo exigido por la legislación sectorial para cada caso o, bien, para ofrecer un servicio adecuado a la población, además de requerir un más complejo control de los diseños de cada Plan Parcial.

3.2 No se entienden adecuados los tamaños de las parcelas mínimas que se proponen para algunas de las urbanizaciones existentes.

Al ser inferiores a las parcelas medias o mínimas, que se indican como existentes en la información urbanística contenida en el documento, supondrían una densificación no deseable en dichas áreas.

3.3 Será preciso justificar expresa y razonadamente las circunstancias en base a las que se clasifican como suelo urbano aquellas áreas que en las Normas Subsidiarias vigentes son suelo apto para urbanizar y todavía no aparecen desarrolladas totalmente.

3.4 La delimitación de sectores en suelo urbanizable sobre suelos parcialmente consolidados ha de asegurar la posibilidad de obtener los suelos destinados a equipamientos y cesiones (casos como "Vistas del Aljarafe" o "Razo de Ugena").





3.5 No se indica nada sobre los objetivos y fines de los dos PERI planteados en el suelo urbano por lo que no se ha podido valorar lo que se pretende con ellos."

Para que conste y surta sus efectos, expido el presente Certificado con el Visto Bueno del Sr. Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en Sevilla a veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y seis.

VO B2
EL VICEPRESIDENTE,

Fdo.: Manuel Vieira Díaz.



Junta de Andalucía
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Sevilla
13 de Mayo de 1996

Carmen Codon



AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RÍO
(SEVILLA)

Plaza de Andalucía, 1 (41928)
Teléfs. 576 30 12 - 576 33 00
Fax: 576 37 91

DOCUMENTO Nº 5

SESION CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

B O R R A D O R D E L A C T A
=====

FECHA: 10 de Julio de 1.996

HORA:

Comienza: Finaliza:
20,35 21,05

SESION: Extraordinaria.

CARACTER: Normal.

CONVOCATORIA: Primera.

En Palomares del Río, en la fecha y a la hora que al margen se expresan, se reúnen en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial (Hacienda Ulloa), bajo la Presidencia que también se indica, los miembros de la Corporación que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar la sesión del Ayuntamiento Pleno, con el carácter y en la convocatoria al margen expresados, con la asistencia del Sr. Secretario-Interventor, que da fé de la presente.

PRESIDENCIA.

SR. ALCALDE: DON ANTONIO PEÑUELA LANDERO.

CONCEJALES	ASISTE	OBSERVACIONES
DON FRANCISCO MORENO SUAREZ	SI	
DON ANTONIO MERINO ZAMORANO	SI	
DON JUAN ANTONIO MORALES GONZALEZ	SI	
DON MANUEL CASADO MORENO	SI	
DON FRANCISCO GOMEZ CASADO	NO	
DON FERNANDO LOIS DURAN FERNANDEZ	NO	
ONA MARIA CARMEN ESTEVEZ RICO	NO	Ausente.
DON MANUEL HERNANDEZ VAQUERA	SI	
ONA ANA ROSA IGLESIAS CUBERO	NO	Ausente.
DON VALENTIN ANDALUR FLORES	SI	

SECRETARIO-INTERVENTOR

DON RAMON PEREZ BARGALLO.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de esta fecha.
12 SEP 1996
Palomares del Río
Secretario.





AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RIO
(SEVILLA)

Plaza de Andalucía, 1 (41928)
Teléfs. 576 30 12 - 576 33 00
Fax: 576 37 91

A la vista de los antecedentes expuestos y

CONSIDERANDO

19.- Que el documento de Avance elaborado por D. Federico A. García Rotllán adolece de los importantes defectos señalados en el informe técnico de la Diputación Provincial y el en informe de la Comisión Provincial de O. del T. y Urbanismo.

20.- Que existe imposibilidad de conciliar el contenido del convenio de fecha 4 de Agosto de 1994, suscrito entre este Ayuntamiento y los propietarios de la Cornisa Norte, con los criterios técnicos aplicados por la Comisión Provincial de O. del T. y Urbanismo en materia de su competencia, por lo que resulta previsible deducir la imposibilidad de obtener la aprobación definitiva de un documento que contenga los compromisos del citado Convenio, encontrándonos de hecho en el caso contemplado en el "acuerdo segundo" del citado Convenio.

30.- Que en el caso de que esta Corporación persistiera en la tramitación del documento de Avance existente, a pesar del informe desfavorable de la C.P.O.T.U., y coherentemente fuese denegada la aprobación definitiva para el mismo, se encontraría en la situación descrita en el punto 2º del apartado C) (página 12), del informe jurídico de la Excm. Diputación, pudiendo producirse recursos administrativos y jurisdiccionales contra el acto de denegación, los cuales colocarían al planeamiento que lo sustituyese en una situación de precariedad que se prolongaría muchos años. Esta más que probable situación se valora como muy perjudicial para los intereses generales.

40.- Que, en otro orden, el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, ha modificado de forma sustancial el marco jurídico del Convenio, deviniendo imposible el cumplimiento de algunas estipulaciones del Convenio relativas al suelo urbanizable no programado.

50.- Finalmente se ha ordenado la realización de un informe por el Secretario de la Corporación, relativo a la propuesta de acuerdos que siguen. Evacuado este informe, ha supuesto la ratificación del emitido por el Asesor Jurídico de Urbanismo de la Diputación Provincial, constando, asimismo, que la propuesta es ajustada a derecho.

En base a esta consideraciones, esta Alcaldía propone al Ayuntamiento Pleno, la adopción de los siguientes

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de esta fecha...
Palomares del Río 12 SEP 1996
Secretario.





AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RIO (SEVILLA)

Plaza de Andalucía, 1 (41928)
Teléfs. 576 30 12 - 576 33 00
Fax: 576 37 91

ACUERDOS

Primero.- Desistir del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Palomares del Río redactado por el Arquitecto D. Federico A. García Rotllán, con fundamento en los informes que se citan en la parte expositiva de estos acuerdos y en las consideraciones que anteceden.

Segundo.- Declarar la imposibilidad de obtener la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana incluyendo los compromisos adquiridos en virtud del convenio suscrito con los propietarios de la Cornisa Norte con fecha 4 de Agosto de 1994, por las causas expuestas en los "considerandos" que anteceden a estos acuerdos y los informes a los que hace referencia, siendo éstas ajenas a la voluntad municipal. En aplicación de lo estipulado en el acuerdo segundo de dicho Convenio, se acuerda la rescisión del mismo, reconociéndose el derecho a la devolución del 50 por ciento de las aportaciones económicas realizadas por los propietarios suscribientes.

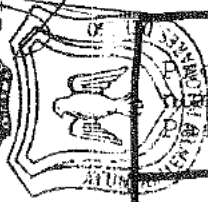
Tercero.- Notificar los anteriores acuerdos a los propietarios suscribientes del Convenio citado, así como al Arquitecto redactor del documento de Avance.

Cuarto.- Solicitar a la Excm. Diputación Provincial de Sevilla ayuda técnica para la redacción de un nuevo Avance de Plan General de Ordenación Urbana para Palomares del Río.

Quinto.- Facultar a la Alcaldía para la realización de cuantos actos conlleve la adecuada ejecución de los anteriores acuerdos, en particular para suscribir el convenio de ayuda técnica con la Excm. Diputación Provincial, así como para resolver cuantas incidencias pudieran plantearse con relación a los mismos".

Abierto el debate por la Presidencia, interviene el Sr. Morales Gonzalez, Concejal Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente, explicando que la adopción de estos acuerdos suponen la culminación de un proceso que intenta poner fin a una difícil situación. Aún siendo una solución difícil, hay que felicitarse por haberse evitado un camino todavía más dificultoso. Se remite a los debates habidos en la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U., la cual ha dictaminado esta propuesta. Finalmente, dice que ahora hay que mirar hacia el futuro y trabajar para lo inmediato.

aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de esta fecha
12 SEP 1996
Palomares del Río
El Secretario.





AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RIO
(SEVILLA)

Plaza de Andalucía, 1 (41928)
Teléfs. 576 30 12 - 576 33 00
Fax: 576 37 91

Seguidamente, el Sr. Hernandez Vaquera, Portavoz de IULV-CA, admite que el asunto ya ha sido debatido suficientemente en el seno de la Comisión. Expresa su contento por la adopción de esta determinación que facilitará que de una vez por todas se pueda culminar la redacción del planeamiento general. Declara que no va a entrar en las responsabilidades del Convenio, que rectificar es de sabios y que lamenta que otros responsables no hayan asistido a esta sesión.

Interviene nuevamente el Sr. Morales para ofrecer a los cuatro partidos políticos representados en la Corporación, una propuesta de acuerdo tácito para que el nuevo planamiento que está siendo redactado sea definitivo, partiendo de la base de la colaboración entre todos y la transparencia en la gestión.

A continuación interviene el Sr. Andalur Flores, Portavoz del P.P., preguntando a quién pedirán responsabilidades y expresando su opinión de que debería retomarse el asunto cuando estuviera presente el anterior Concejal Delegado de Urbanismo.

Responde el Sr. Morales manifestando que las responsabilidades le serán pedidas al Ayuntamiento. No obstante, según los informes jurídicos, al Ayuntamiento no le puede ser exigido más allá de lo aportado por los particulares. También expresa que le hubiera gustado que estuviera presente el anterior Concejal Delegado.

Por su parte el Sr. Hernandez añade que en el caso que se produjeran repercusiones jurídicas indeseables, podría crearse una comisión que indagara e investigara acerca de estas situaciones.

Finaliza el debate el Sr. Alcalde, reconociendo los errores y que no por ello elude su responsabilidad, pero que debe aclarar que las Delegaciones en su Equipo de Gobierno son y han sido autónomas para tomar decisiones y que en su grupo, por regla general, se acatan las decisiones de los Concejales Delegados.

No existiendo más intervenciones, la Presidencia somete a votación el dictamen, siendo aprobado con siete votos a favor, lo que significa la totalidad de los miembros presentes.

39.- INFORMES RELATIVOS A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 "LA VAGUADA".

En sesión de esta fecha.
12 SEP 1996
Ayuntamiento de Palomares del Río
Secretario.

DOCUMENTO Nº 6

RAMON PEREZ BARGALLO, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RIO, PROVINCIA DE SEVILLA.

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 3 de Octubre de 1.996, adoptó, por acuerdo unánime de los once miembros que de hecho y de derecho componen la Corporación, los siguientes ACUERDOS:

*PRIMERO.- Fijar para el Plan General de ordenación los siguientes

OBJETIVOS GENERALES

1.- INTEGRACION EN EL AREA METROPOLITANA DE SEVILLA, desde el tradicional papel de puente entre el Aljarafe y la Vega, y el emergente papel de enlace entre el Aljarafe-Centro (Tomares, Bormujos, Mairena, Gelves, San Juan) y el Aljarafe-Sur (Coria, Puebla, almensilla).

1.1.- Aprovechando los aspectos positivos de dicha integración para el desarrollo local (localización de actividades residenciales, terciarias, actividades relacionadas con las características ambientales del municipio, equipamientos comarcales y metropolitanos, etc...). El nuevo planeamiento facilitará la diversificación de la actividad económica, por lo que preveerá la implantación de un polígono industrial, la implantación de actividades terciarias y actividades relacionadas con las características ambientales. Muy especialmente, cuidará los aspectos urbanísticos que potencien la actividad turística. Se estudiarán los posibles usos económicos de los suelos no urbanizables que faciliten económicamente su protección y conservación. Se preveerá la creación de una Sociedad de desarrollo local que canalice los esfuerzos públicos en la materia.

1.2.- Potenciando las relaciones con los municipios vecinos (Almensilla, Mairena, San Juan, Gelves y Coria). Se preveerá una nueva variante que canalice el tráfico que actualmente ha de pasar por el casco urbano. Dicha vía tendrá el carácter mixto de carretera-ronda urbana.

1.3.- Minimizando el impacto de las grandes infraestructuras (Depuradora, Autovía Sevilla-Coria, Oleoducto, etc...) se ordenará y protegerá en el orden urbanístico el medio urbano y rural y el paisaje del municipio, en relación con las grandes infraestructuras, desde el reconocimiento de la necesidad y conveniencia de su implantación.

2.- CREACIÓN Y MEJORA DE RED VIARIA Y SISTEMAS GENERALES.

El nuevo planeamiento contemplará la creación de una red viaria urbana de carácter general, que comunique entre sí los distintos sectores, cualifique espacio urbano y permita la localización de actividades y la circulación rodada.

Elemento fundamental a nivel urbano y territorial será la ronda urbana de Palomares, que deberá solucionar los problemas de tráfico creados por el tráfico de paso pero sin crear una barrera sino, al contrario, contribuyendo a suturar y articular la trama urbana. Es preciso que la sección de la ronda sea variable (carretera, calle con mediana y bulevar) según los sectores urbanos que atraviese. La magnitud de esta obra hace necesaria la intervención de la Consejería de Obras Públicas en la gestión y ejecución de dicha vía, al menos en sus tramos exteriores al núcleo urbano.

Se potenciará la vía metropolitana prevista entre la Autovía de Huelva y la Autovía de Coria, según el trazado de la alternativa Este de dicha vía propuesta por la Delegación de Obras Públicas en su expediente I.A. SE/132/96, si bien se considera que el tramo que atraviesa Mairena del Aljarafe (entre el polígono PISA y la carretera San Juan a Palomares) debería tener un trazado de vía urbana, que permitiese la permeabilidad de los sectores que atraviesa. Se desaconsejarán y rechazarán las propuestas de ubicar dicha vía más al sur atravesando el municipio de Palomares.

Se potenciará un nuevo cruce del río Guadalquivir que facilite el acceso a Sevilla desde el Aljarafe, evitando los congestionados puentes de Don Juan Carlos y Doña Sofía. Una posible solución podría ser la prolongación de la vía anterior hasta cruzar el Río Guadalquivir y enlazar con las vías de circunvalación a Sevilla, lo que además evitaría la travesía de Gelves. Pero tampoco descartamos dicha travesía más al norte de Gelves. Se desaconsejará y rechazará la ubicación de esta travesía más al Sur, en terrenos del municipio de Palomares, porque además de no servir al tráfico metropolitano generado en el Aljarafe Centro, tendría un impacto visual y paisajístico incompatible con los criterios que se vienen aplicando.

Se preveerá suelo para parques urbanos y para equipamientos educativos, sanitarios, asistenciales, culturales y administrativos, en función de las necesidades y exigencias legales, y teniendo en cuenta los planes y programas de las administraciones competentes.

Las buenas condiciones ambientales y paisajísticas del municipio deben servir de base para la implantación de usos cualificados de rangos comarcal y metropolitano; y entre ellos, de parques, equipamientos y servicios públicos dentro de los programas de las Consejerías de la Junta de Andalucía.

En concreto se solicitará la ubicación de:

. Un Instituto de Enseñanza Secundaria.

. Un equipamiento educativo, sanitario o asistencial especializado de rango metropolitano.

. Equipamientos turísticos, recreativos y deportivos de rango metropolitanos.

. Un parque metropolitano.

Se preveerán además las siguientes actuaciones:

. La zona del antiguo cuarteil de la guardia civil se destinará a espacio cultural y educativo, ubicando en él la Nueva Casa de la Cultura, la Escuela de Adultos, Guardería Infantil, etc.. Dicha zona se integrará con la Hacienda Ulloa, la Iglesia y el Parque Las Moreras en un Conjunto único que concentre la oferta Cultural, Educativa (no reglada) y Religiosa.

. Se destinarán los terrenos de la Hacienda San Rafael a usos administrativos (ampliación del Ayuntamiento, Consultorio Médico, Juzgado, Oficina de Correos, etc...), integrando la Torre conmemorativa de la Exposición de 1.929.

. Se ampliarán las Zonas Deportivas y la mejora del acceso de las actuales (calle Isla).

. Se trasladará la feria a otros terrenos más espaciosos.

3.- PREVISIÓN DE UN CRECIMIENTO RESIDENCIAL ACORDE CON LAS NECESIDADES DEL MUNICIPIO Y CON UNA PREVISIÓN A LARGO PLAZO.

Si bien todavía la agricultura juega un papel importante en determinadas zonas del municipio (Vega, Cornisa...), el crecimiento de la aglomeración urbana de Sevilla y la mejora de las infraestructuras viarias, han disparado la demanda residencial de tal manera que Palomares ha estado en los últimos años entre los municipios con tasas de crecimiento demográfico más altas (2º municipio de la provincia en incremento de habitantes en el período 81-95 y triplicando el número de viviendas en dicho período). Inmerso en la dinámica metropolitana, el municipio tiene una clara vocación residencial, por lo que se considera este tipo de crecimiento prioritario en el nuevo planeamiento, crecimiento que necesariamente será importante a la luz de los datos anteriores.

El nuevo planeamiento ordenará el crecimiento residencial, como uno de sus objetivos prioritarios. Los criterios de ordenación se ajustarán a los objetivos de ordenación generales del Área Metropolitana, a la terminación, conformación y equilibrio de la estructura urbana, a los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento en el Convenio Urbanístico de El Zorrero, a los criterios urbanísticos que técnicamente sean de aplicación, a la necesidad de hacer una ordenación a muy largo plazo y a las consideraciones del punto octavo.

La estrategia de crecimiento adoptada será en sentido Oeste-Sur, siguiendo la tendencia histórica y con el fin de que los nuevos crecimientos contribuyan al objetivo de soldar las partes hoy dispersas de la estructura urbana y dotar de sistemas generales al núcleo urbano existente.

4.- DIVERSIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL.

Debe contemplarse la diversificación del espacio residencial introduciendo tipologías más densas, con el fin de contribuir a la cualificación del espacio urbano, diversificar la oferta de viviendas, posibilitar la implantación de usos comerciales y rentabilizar las inversiones en infraestructuras.

5.- PROTECCIÓN Y REGENERACIÓN DEL CASCO URBANO.

Se conformará el Casco Urbano, definiendo las manzanas que lo componen, se preveerán normas que fomenten y regulen el establecimiento de actividades económicas, se delimitará el Casco Histórico que se someterá a especiales actuaciones de protección y mejora, se rescatará la Torre Expo-92, se eliminarán los postes de tendidos eléctricos y telefónicos y se dictarán normas que fomenten y/o protejan fachadas tradicionales o históricas.

6.- URBANIZACIONES EXISTENTES.

Se mantendrán las mismas condiciones de edificabilidad, salvo casos concretos en que sea aconsejable su cambio, se mantendrán peculiaridades típicas de las ordenanzas Reguladoras de los Planes Parciales de cada una de las urbanizaciones, salvo que sea aconsejable su cambio, se regulará el establecimiento de actividades económicas y se dotarán de equipamiento los espacios libres.

7.- RACIONALIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

El planeamiento contemplará la racionalización de las infraestructuras técnicas, con el fin de eliminar los déficit existentes y mejorar su gestión. Los nuevos desarrollos contemplarán líneas subterráneas para los tendidos eléctricos y de comunicaciones. Se transformarán en subterráneos los actuales tendidos eléctricos de media tensión. En el casco se eliminarán los postes en aceras y transformarán en subterráneos los pasos de calles.

8.- PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO FÍSICO, EL PAISAJE Y EL MEDIO RURAL.

Plataforma del Aljarafe:

Se mantendrá el uso agropecuario en los terrenos que no se destinen a uso residencial. Se rescatará en la medida de lo posible el camino (cordel) Ugena potenciando su uso lúdico.

Entorno del Río Pudio:

Se establecerá un régimen de protección y mejora encaminado a su regeneración y forestación del arroyo, igualmente se instará la redacción de un Plan Especial de Protección y Conservación del Río Pudio. Se regularizará la situación urbanística de Vistas del Aljarafe, tratándola de manera que se elimine en lo posible su impacto negativo en el medio físico y rural.

Cornisa del Aljarafe:

Se recogerá en el planeamiento municipal la vocación rural-forestal que le otorga el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, concretando las medidas de protección y mejora a implementar, y los usos y aprovechamientos compatibles con las finalidades de protección de conformidad con la normativa de protección del referido Plan Especial. En particular, se regulará la implantación de usos turísticos, recreativos, deportivos y dotacionales. El límite del suelo urbanizable se tomará en base al arroyo Palomares o en su caso, por razones de seguridad o técnicas, por el trazado de la circunvalación y su conexión con la carretera Palomares-San Juan.

Se preverá el traslado de las cocheras de Tranvías de Sevilla y la eliminación de las naves existentes, así como las naves semiderruidas existentes en la zona Sur de la Cornisa.

Vega del Guadalquivir:

Se protegerá su uso agropecuario, regulando dicho uso y las edificaciones complementarias de las explotaciones que sean necesarias. Se protegerá el arbolado de las margen del Guadalquivir y se atenuará el impacto de las grandes infraestructuras. Se preverá el traslado de la industria de áridos situada en el camino de Gelves.

9.- MEJORA DE LA GESTIÓN MUNICIPAL.

El planeamiento urbanístico facilitará la mejora de la gestión urbanística municipal. Se detallará la forma de gestión de los Sistemas Generales, estableciendo la participación pública, la de los nuevos desarrollos residenciales y la de los distintos ámbitos del suelo urbano. Se establecerá una programación y evaluación económica de las actuaciones propuestas. Se dotará al Ayuntamiento de los recursos humanos y materiales precisos para la gestión del planeamiento.

SEGUNDO.-Dar traslado de este Acuerdo a la Excm. Diputación.

TERCERO.-Facultar a la alcaldía para la realización de cuantos actos conlleve la ejecución de los anteriores acuerdos, así como para resolver cuantas incidencias pudieran plantearse con relación a los mismos.

Y para que así conste y sea unido a la documentación a remitir a la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, expide la presente, haciendo

expresa salvedad de lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, D. Antonio Peñuela Landero, en Palomares del Río a siete de octubre de mil novecientos noventa y seis.

DOCUMENTO Nº 7



AYUNTAMIENTO
DE
Palomares del Río

DIPUTACION
DE
SEVILLA

Palomares del Río
PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

AVANCE.

ORDENACION DEL NUCLEO URBANO :
ACTUACIONES

FECHA

MARZO 1.997

PLANO N
3

ESCALA
1 : 5.000

EL ARQUITECTO REDACTOR


ALBERT BATISTE TRIADO.

AYUNTAMIENTO
DE
PALOMARES DEL RIO

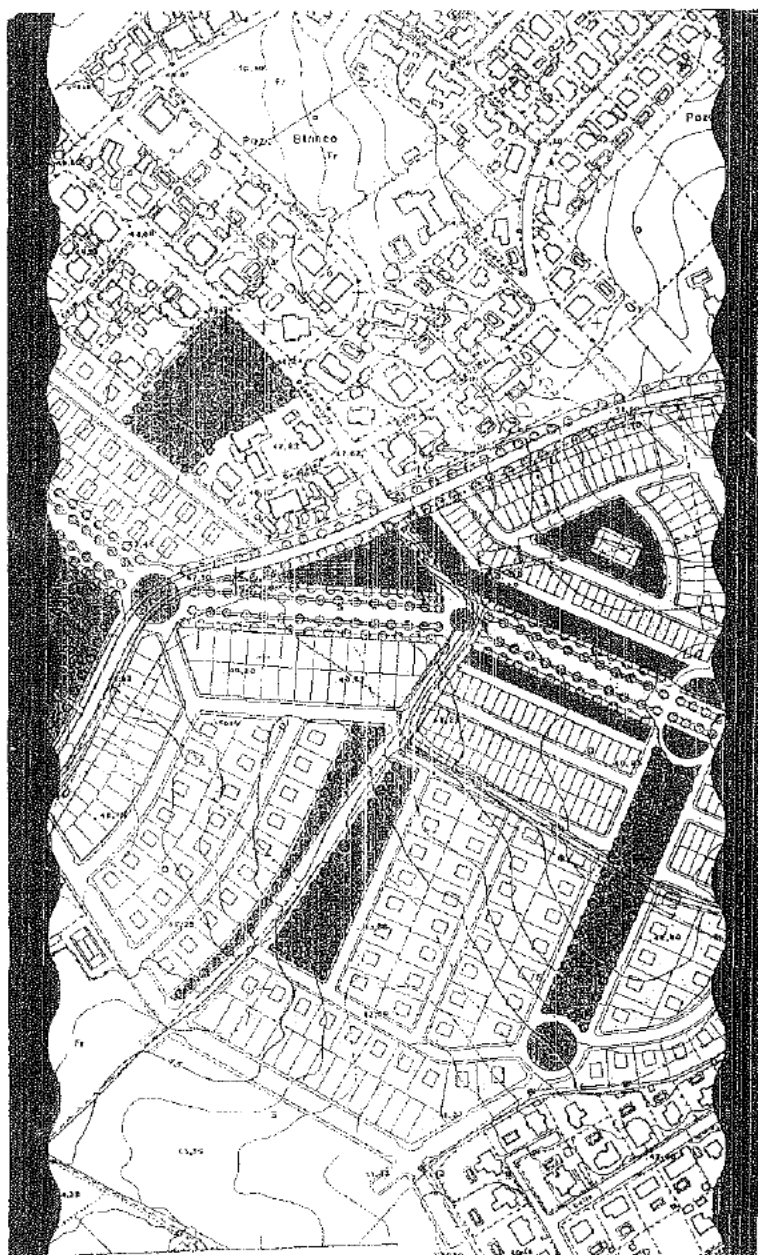
DIPUTACION
DE
SEVILLA

PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA
DE PALOMARES DEL RIO

AVANCE (DOCUMENTO DE CRITERIOS,
OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES)

MEMORIA

MARZO 1.997



EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL

Avance del **Plan General Municipal**
de **Palomares del Río**

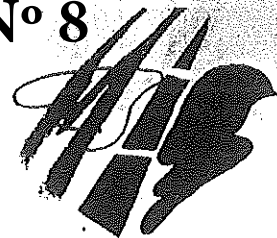
CASA DE LA CULTURA.

HACIENDA ULLOA.

5 DE JUNIO AL 5 DE JULIO 1997.



Plaza Andalucía, 1 (41928)
Teléfs. 576 30 12 - 576 33 00
Fax: 576 37 91



AYUNTAMIENTO
DE
Palomares del Río

Ref.^a

CONVENIO PARA LA ADAPTACION DEL SUSCRITO EL 14-6-1995 CON RELACION A LA FINCA "EL ZORRERO"

En Palomares del Río a veintinueve de Julio de mil novecientos noventa y ocho.

REUNIDOS

De una parte, D. ANTONIO PEÑUELA LANDERO, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Palomares del Río, interviniendo en nombre y representación de éste, asistido por el Secretario de la Corporación, a los efectos de fe pública previstos en el artículo 2,h) del R.D. 1174/1987, de 18 de Septiembre.

De otra parte, D. JUAN JOSE NOGALES VERA, con D.N.I. nº 27.626.887, domiciliado en Palomares del Río, calle Guadalete nº 10, que interviene en nombre y representación de la sociedad NOGON, S.A., con C.I.F. nº 41-027897, con domicilio social en San Juan de Aznalfaraché (Sevilla), Avda. de Palomares nº 7; actuando en su calidad de Consejero Delegado de la misma, según consta en escritura otorgada ante el Notario de San Juan de Aznalfarache D. José Marqués Diamante el día 29 de Junio de 1992, bajo el número 851 de su protocolo.

EXPONEN

1º) Que las partes intervinientes suscribieron, el día 14 de Junio de 1995, un Convenio que tuvo por objeto la concertación del desarrollo urbanístico de los terrenos propiedad de NOGON, S.A. en la finca denominada "El Zorrero". Dicho Convenio había sido previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de Abril de 1995.

2º) Desde la firma del Convenio se han producido diversos hechos que han alterado el marco legal y los criterios urbanísticos aplicables.

En efecto, se han producido los siguientes cambios legales:

1.- Real Decreto-Ley 5/1996 del 7 de Junio, que suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado y se aumenta del 85% al 90% el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de terrenos en suelo urbanizable. Estas medidas fueron ratificadas mediante Ley 7/1997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

2.- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, publicada en el B.O.E. de 25 de Abril, que declaró inconstitucionales y nulos la mayoría de los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.

3.- Ley de la Comunidad Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adapta con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de suelo y ordenación urbana.

4.- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que define un nuevo marco legal de carácter básico para todo el Estado.

Por otra parte, sobre los criterios urbanísticos aplicables a dichos terrenos, se han realizado las siguientes definiciones:

1.- El informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 23 de Mayo de 1996, relativo al AVANCE DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE 1995 de Palomares del Río, del que el Ayuntamiento se desistió por acuerdo del Pleno de 10 de Julio de 1996, dice respecto a El Zorrero lo siguiente:

"..., y para el crecimiento residencial hacia al Oeste-Suroeste, a lo largo de la carretera de Almensilla, se debería disponer una amplia banda de suelo no urbanizable - mayor que la franja de zonas de suelo destinado a zonas verdes que se plantea en el Avance- de forma que, alejándose del límite con el término de Mairena, se impida un proceso de conurbación -existen ya unas parcelaciones en dicho municipio inmediatas al límite municipal común-; no debiendo tampoco llegar a invadir la vega del Riopudio por su extremo Oeste, como, de hecho plantea el Avance."

2.- El documento de Objetivos de Plan General, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 4 de Diciembre de 1996, determina con relación a El Zorrero:

"El nuevo planeamiento ordenará el crecimiento residencial, como uno de sus objetivos prioritarios. Los criterios de ordenación se ajustarán a los objetivos de ordenación generales del Area metropolitana, a la terminación, conformación y equilibrio de la estructura urbana, a los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento en el Convenio Urbanístico de "El Zorrero", a los criterios urbanísticos que técnicamente sean de aplicación, a la necesidad de hacer una ordenación a muy largo plazo y a las consideraciones del punto octavo."

3.- En consecuencia, el AVANCE DEL PLAN GENERAL DE 1997 contempla unas determinaciones que intentan conjugar, por una parte, las determinaciones del Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo en cuanto a la ocupación de suelo y, por otra, los compromisos del Convenio firmado con NOGON, S.A. en cuanto al número de viviendas resultantes. Dichas determinaciones fueron aprobadas, como criterios y soluciones generales al planeamiento, por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de Octubre de 1997.

3º) En el orden de la realidad física, el propietario de los terrenos segregó y vendió tres parcelas, de una hectárea cada una, sobre las que fueron construidas tres viviendas unifamiliares aisladas, al amparo de la normativa aplicable a estas edificaciones en suelo no urbanizable.



Plaza Andalucfa, 1 (41928)
Teléfs. 576 30 12 - 576 33 00
Fax: 576 37 91



AYUNTAMIENTO
DE
Palomares del Río

Ref.^a 4º) Durante la redacción del Avance han surgido, además, nuevas expectativas por parte de la propiedad y del Ayuntamiento, que abundan en la necesidad de una adaptación del Convenio a las nuevas realidades, evitando así la siempre indeseable posibilidad de litigios y dando justa compensación a las aspiraciones del titular de los terrenos, en la medida en que éstas sean concordantes con la voluntad planificadora del Ayuntamiento.

Como consecuencia de las reuniones mantenidas con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y otros Organismos competentes en la ordenación del territorio, así como de las reuniones de las Comisiones de Seguimiento y de Participación establecidas por el Ayuntamiento, se ha apreciado la conveniencia de reducir la densidad residencial inicialmente prevista para el sector.

Por todo ello, ambas partes acuerdan modificar el convenio en la forma que sigue, sustituyendo y complementando estos acuerdos a los correlativos que fueron estipulados en el Convenio suscrito el 14-6-1995:

Tercero.- El Ayuntamiento clasificará como urbanizable el suelo de la Finca El Zorrero delimitado en el AVANCE DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PALOMARES DEL RIO DE 1997, que comprende una superficie aproximada de 23 hectáreas propiedad de NOGON, S.A., la cual queda delimitada en plano adjunto.

Las determinaciones del sector contemplarán una densidad máxima de 14 viviendas por hectárea, en parcela de superficie mínima de 500 metros cuadrados.

Cuarto.- NOGON, S.A. se compromete a entregar al Ayuntamiento la cantidad de 18.125.000.- pesetas (DIECIOCHO MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL), con carácter voluntario, adicional y al margen de las que procedan legalmente.

Igualmente, NOGON, S.A. se compromete a entregar al Ayuntamiento la cantidad de 24.150.000.- pesetas (VEINTICUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL), con idéntico carácter que la estipulada en el párrafo anterior. Esta prestación viene a compensar la diferencia entre el aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento que se pactó en el anterior Convenio y el nuevo máximo de cesión obligatoria de aprovechamiento que establece la Ley 6/1998.

Estas prestaciones serán exigibles por el Ayuntamiento a partir del mes siguiente a la aprobación definitiva del Plan General Municipal, siendo llevadas a cabo gradualmente de la forma en que se acuerde mediante un convenio de ejecución de éste. En cualquier caso, estas prestaciones habrán sido satisfechas íntegramente al término de cinco años desde su devengo. En defecto de convenio de ejecución, podrán ser exigidas prorrateando su importe anualmente durante dicho quinquenio. En caso de que el Ayuntamiento requiera a NOGON, S.A. para que anticipe la totalidad o parte de estas prestaciones, las cantidades entregadas por este concepto serán bonificadas con un cinco por ciento de interés anual en función del tiempo.

Quinto.- NOGON, S.A. entregará al Ayuntamiento, en concepto de cesión obligatoria y gratuita, el DIEZ por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión no conllevará para el Ayuntamiento obligación alguna de contribuir al coste de ejecución de las obras de urbanización, siendo entregadas completamente urbanizadas y con los servicios en funcionamiento, siendo a cargo de NOGON, S.A. los referidos gastos.

En prueba de conformidad con lo expuesto y estipulado, ambas partes suscriben el presente documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio expresados, careciendo de eficacia hasta su ratificación por el Ayuntamiento Pleno.

Por el Ayuntamiento,
EL ALCALDE,

Por NOGON, S.A.,
EL ADMINISTRADOR UNICO,

Fdo. Antonio Peñuela Landero.

Fdo. Juan José Nogales Vera.

Ante mí:
EL SECRETARIO,

Fdo. Ramón Pérez Bargalló.

INGRESOS POR CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO

a) Convenios aprobados con **anterioridad** a la entrada en vigor de la modificación del artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, operada mediante Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda protegida y el Suelo.

→ Convenio con BRAYMAR, S.A., aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de diciembre de 2004.

CONCEPTO	FECHA	OPERACIÓN	IMPORTE	DEVOLUCIÓN
Aprobación Convenio	29/12/04	04000980	281.728,00 €	NO
Aprobación Provisional (*)	12/02/07	07000768	281.728,00 €	SI

(*) Ingreso realizado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005 y, por tanto, constituido en DEPÓSITO.

→ Convenio de VÍA DEL ATLÁNTICO, S.L., aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de diciembre de 2004.

CONCEPTO	FECHA	OPERACIÓN	IMPORTE	DEVOLUCIÓN
Aprobación Convenio	10/11/05	05000703	444.702,00 €	No se pacta
Aprobación Provisional y parte aprobación definitiva	29/12/04	04000981	601.012,00 €	No se pacta

b) Convenios aprobados con **posterioridad** a la entrada en vigor de la modificación del artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, operada mediante Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda protegida y el Suelo.

A partir de la entrada en vigor de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por la realización de Actividades Urbanísticas (30/12/2005), los ingresos conocidos como *ingresos de convenios urbanísticos*, solamente guardan relación con éstos en la medida en que **constituyen el supuesto de hecho que produce el devengo de un tributo**. Por ello el régimen de su devolución está sujeto a normas tributarias, en concreto, el Real Decreto 1163/1990, de 21 de septiembre, regulador de la Devolución de Ingresos Indevidos, modificado mediante Real Decreto 52/2002, de 18 de enero.

- Convenio suscrito con INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y ROCHDUERO, S.L., aprobado mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de marzo de 2006.

CONCEPTO LIQUIDACIÓN	FECHA liquidación	OPERACIÓN	IMPORTE	FECHA ingreso
Primer devengo T.L.U. (50% Inmobiliaria Urbis, S.A.)	31/12/05	306100063	1.320.000,00 €	27/03/06
Primer devengo T.L.U. (50% Rochduero, S.L.)	31/12/05	306100064	1.320.000,00 €	27/03/06
Primer devengo T.L.U. (50% Rochdale, S.L.) (*)	31/07/06	06000859	317.695,50 €	08/08/06
Primer devengo T.L.U. (50% Inmobiliaria Urbis, S.A.) (*)	31/07/06	06000977	317.695,50 €	21/09/06

(*) Otros terrenos en la misma zona, adquiridos con posterioridad.

Palomares del Río a 24 de julio de 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. Ramón Pérez Bargalló.