RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2006, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 26 de octubre de 2006, en relación con la modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), sector PPI-4.1 (Expte. SE-706/06).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 26 de octubre de 2006, por la que se suspende la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), sector PPI-4.1.

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), sector PPI-4.1, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto la ampliación y el ajuste de los parámetros urbanísticos del sector industrial PPI- 4.1 de Salteras. Dicho sector fue clasificado mediante la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22.3.02.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto señalando que la Modificación de referencia no afecta a ninguna carretera administrada por la citada Consejería.

b) La Demarcación de las Carreteras del Estado en Andalucía Occidental ha informado favorablemente el proyecto, con los siguientes condicionados:

- Tanto la nueva rotonda para acceso al polígono desde la carretera CN- 630 como las conexiones de los ramales del acceso a los polígonos Los Llanos y El Peral se ejecutarán según las autorizaciones dadas por la Demarcación en julio de 2003.

- En el caso de los accesos a los Polígonos Los Llanos y El Peral, y al pertenecer al Sistema General Viario, deberá ser el Ayuntamiento de Salteras el que gestione y determine las conexiones a esos viales, así como la conservación de estas infraestructuras.

c) El Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente ha informado el proyecto en relación a la necesidad de someter el mismo a Evaluación Ambiental, concluyendo que el proyecto de referencia no aporta nuevos elementos que afecten potencialmente al medio ambiente con respecto a las opciones consideradas en la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Salteras, conforme a lo establecido en el punto 20 del Anexo al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

d) Aljarafesa, S.A., compañía encargada de los servicios hidráulicos, ha informado el proyecto en relación a la viabilidad de prestación de los referidos servicios en el sector PPI-4.1, en el sentido de que es previsible que las instalaciones generales del servicio destinadas al abastecimiento y saneamiento a esa localidad permitan atender en la actualidad los servicios hidráulicos para el suelo previsto en esa Modificación, si bien las infraestructuras locales que hubiesen de ejecutar los promotores y/o propietarios para la garantía definitiva de los servicios se determinarán a la vista de los instrumentos urbanísticos que desarrollen la modificación de referencia.

e) Emasesa, S.A., ha informado el proyecto estableciendo que la ampliación del sector PPI-4.1 no afecta a ninguna canalización competencia de la referida empresa.

f) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura ha informado el proyecto estableciendo que, dado que la modificación de referencia no incorpora determinaciones de ordenación pormenorizada, no ve inconveniente en que se apruebe el referido proyecto. No obstante, previo a la aprobación del Plan Parcial que desarrolle el Sector núm. 1, será necesario llevar a cabo una prospección arqueológica superficial de los terrenos afectados, actividad que deberá tramitarse según lo dispuesto en el Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

g) La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información ha informado el proyecto en relación a lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, especificando las condiciones para viabilizar el servicio de las redes de telecomunicaciones en el sector.

h) La Comisaría de Aguas de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha informado el proyecto en relación a los cauces de su competencia, estableciendo que el Plan Parcial Industrial núm. 1, que es ahora objeto de ampliación, y su estudio de inundabilidad ya han sido objeto de informe por el mismo; no introduciendo la presente modificación nuevos elementos que afecten a elementos o bienes sujetos a la Legislación Sectorial de Aguas. Concluye, por tanto, que no tiene inconveniente en la aprobación de la modificación de referencia.

i) La Dirección General de Comercio ha informado el proyecto con fecha 16 de octubre de 2006 en relación a lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, añadida por la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que establece la necesidad de analizar la congruencia del proyecto con el Plan Andaluz de Orientación Comercial. En el referido informe se hacen las siguientes recomendaciones:

- La incorporación al proyecto de la estructura comercial existente en el municipio de Salteras y su zona de influencia, con una valoración de la posible incidencia de la modificación propuesta sobre la oferta comercial del municipio.

- La incorporación al documento de las clasificaciones y definiciones comerciales que establece la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, en especial la distinción entre comercio mayorista y comercio minorista.

- La consideración de la situación comercial existente en la zona del Plan Andaluz de Orientación Comercial donde se encuadra el municipio de Salteras que tiene, en el momento actual, un 6% de exceso de oferta sobre la demanda en su ámbito general, pudiendo llegarse a un exceso del 23% si se llegaran a conceder todas las licencias comerciales solicitadas en la zona.

- El establecimiento entre los posibles usos pormenorizados dentro del uso global industrial-terciario, debiendo distinguir entre el uso comercial minorista general y el uso comercial minorista en formato de Gran Establecimiento Comercial, al considerarse que englobar el uso comercial de manera

general dentro del uso global industrial-terciario podría traer consigo que se implantaran grandes superficies comerciales en lugares no especialmente previstos por el planeamiento general.

- La limitación de la superficie edificable potencial susceptible de instalación de grandes superficies comerciales, ya que al no existir limitación alguna para el uso comercial la totalidad de la superficie edificable podría destinarse al establecimiento de grandes superficies comerciales, lo que resultaría incompatible con lo establecido en el Plan Andaluz de Orientación Comercial.

- La localización expresa cuando se establezca la ordenación pormenorizada del sector de los grandes establecimientos comerciales, en el caso de que esté prevista la ubicación de los mismos en el sector. Se apunta a que al representar importantes nodos de centralidad, debería considerarse la localización de los mismos como elementos medulares de una estrategia de reequilibrio territorial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Salteras para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

- La Modificación no contiene un documento de Normas Urbanísticas donde se recoja la redacción modificada de los artículos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente que se ven afectados por la Modificación, y la transposición normativa de los nuevos parámetros establecidos para el Sector núm. 1.

- Se establece como uso global del sector el uso industrial-terciario, sin especificar el tanto por ciento de uso industrial y el de uso terciario asumible por el sector, con objeto de buscar la máxima flexibilidad de cara al mercado inmobiliario. Sin embargo, el informe de la Dirección General de Comercio de fecha 16 de octubre de 2006, emitido en base a lo establecido en la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, pone de manifiesto el exceso de la oferta comercial de Salteras, la necesidad de valorar la incidencia de la modificación sobre la oferta comercial del municipio y la necesidad de controlar la implantación de grandes superficies comerciales por su incidencia territorial. Teniendo en cuenta este informe, el proyecto debe concretar la superficie máxima terciaria admisible en el ámbito y valorar los posibles usos pormenorizados que serían admisibles dentro del uso global terciario con objeto de dar respuesta a las recomendaciones establecidas en el informe de la Dirección General de Comercio.

- La edificabilidad asignada al sector PPI-4.1 es, en principio, excesiva. Por ello, debe justificarse expresamente el incremento la edificabilidad en el sector en base a la distribución de usos requerida en el párrafo anterior y a las posibles tipologías de espacios industriales y terciarios, justificando la necesidad de estos espacios en el municipio, en base a lo establecido en el artículo 36.2.a.1.ª de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Debe corregirse el aprovechamiento medio para el área de reparto núm. 4, que queda reducida al sector PPI-4.2 y, en base a este parámetro, justificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 60.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con objeto de garantizar una equidistribución justa de beneficios y cargas.

Quinto. Las deficiencias urbanísticas que presenta el proyecto obligan a que, previamente a la resolución definitiva del expediente, sean corregidas adecuadamente por el Ayuntamiento, tal como dispone el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), sector PPI-4.1, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 30 de mayo de 2006, para que, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Ayuntamiento de dicha localidad se proceda a subsanar las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

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

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 15 de noviembre de 2006.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2006, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 26 de octubre de 2006, en relación con la modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Umbrete (Sevilla), para uso industrial en parcelas 54 y 86 del Polígono 6 (Expte. SE-303/05).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la