

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de diciembre de 2014, en relación con la modificación del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, sector «Pinar de Adrián» del municipio de Espartinas (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2014, por la que se suspende la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA Sector «Pinar de Adrian» del municipio de Espartinas (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el proyecto de Modificación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA Sector “Pinar de Adrián” del municipio de Espartinas (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos 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 presente proyecto tiene por objeto clasificar como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar por un Plan Parcial, unos terrenos de 29.172 m² de superficie, correspondiente a tres parcelas catastrales pertenecientes al polígono 8, parcela 80, parcela 11 y parte de la parcela 15, actualmente clasificados como suelo no urbanizable de especial protección del olivar, situados en la zona oeste del municipio, entre dos actuaciones urbanísticas consolidadas, un Escolar apoyado en la carretera A-8076 y la urbanización La Viña. La modificación trata de colmatar la franja entre las dos actuaciones, así como la ampliación lateral de la urbanización La Viña, manteniendo la geometría irregular de la parcela catastral 11, asignando a los terrenos el uso global residencial y asignando al sector los siguientes parámetros para su desarrollo mediante el correspondiente plan parcial:

Superficie: 2,9172 ha.

Superficie neta sector: 2,7381 ha.

- Uso global: Residencial.
- Uso compatible: Terciario.
- Núm. máximo de viv.: 136 viv.
 - 48 viv libres unifamiliares, pareadas adosadas
 - 88 viv de protección, plurifamiliares 3 ó 4 plantas.
- Crecimiento poblacional máx.: 326 hab.

Densidad máxima: 50 viv/ha.

- Edificabilidad máxima: 13.690 m²t (0,50 m²t/m²s).
 - 7.530 m²t viv. P (55,24% edificabilidad residencial).
 - 6.160 m²t viv. L.

Aprovechamiento medio: 0,28859 UA/m²s.

Coef Homogeneización Viv.L: 1,00.

Coef. Homogeneización Viv.P: 0,30.

- Sistema General A.L.: 1,778.88 m² (5,45 m²/hab).
- Sistema de Actuación: Compensación.

Áreas libres locales: 3.944 m².

Docente: 1.540 m².

SIPS: 136 m².

Segundo. El expediente se ha tramitado conforme a lo determinado en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. El proyecto ha sido informado por los siguientes organismos:

a) Informe de Incidencia Territorial de la Oficina de Ordenación del Territorio de Sevilla de fecha 5 de marzo de 2011.

b) Endesa informa en fecha 23 de septiembre de 2011, indicando las instalaciones necesarias a realizar, condiciones técnicas e importe de las mismas correspondiente al promotor de la actuación.

c) Informe favorable de fecha 4 de agosto de 2011 de la Delegación Territorial de Sevilla de Educación, Cultura y Deporte, en el que se recoge que se deberá incorporar al documento una prospección superficial de todo el sector, donde se evalúen de forma precisa los impactos de carácter cultural, identificando los bienes inmuebles susceptibles de protección y la delimitación de sus ámbitos, especialmente en lo referente a yacimientos arqueológicos.

d) Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura, de fecha 24 de noviembre de 2011, por el que se autoriza la actividad arqueológica preventiva, prospección arqueológica superficial de los terrenos afectados por la Modificación.

e) La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Carreteras, en fecha 3 de octubre de 2011, comunica que la actuación queda fuera del ámbito de las carreteras gestionadas por la Junta de Andalucía.

f) Informe del Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla de fecha 21 de marzo de 2013, en el que se hacen una serie de observaciones que deben ser cumplimentadas para su viabilidad, observaciones que son cumplimentadas en los informes de Aljarafesa de fecha 27 de junio de 2013 y 18 de septiembre de 2013.

g) Aljarafesa informa: en fecha 14 septiembre de 2011 sobre viabilidad, en fecha 27 de octubre de 2011 sobre disponibilidad de recursos hidráulicos conforme al Plan Hidrológico de Cuenca, en fecha 27 de junio de 2013, sobre la viabilidad del proyecto referente a las aguas residuales y en fecha 18 de septiembre de 2013 sobre la capacidad del EDAR.

h) La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, informa favorable condicionado, en fecha 9 de abril de 2014.

i) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, oficina de Planificación Hidrológica informa favorable condicionado en fecha 13 de junio de 2013 en relación a la disponibilidad de recursos hídricos, reiterando el informe emitido en fecha 7 de noviembre de 2011.

j) Declaración de Impacto Ambiental de fecha 13 de mayo de 2014 en la que se considera la actuación ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de dicha declaración.

k) La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente Informe favorable condicionado, en fecha 27 de marzo de 2014.

l) Informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la información de fecha 5 de noviembre de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Tercero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.h) del Decreto 36/2014.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Espartinas para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 19 y 36 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 la Comisión Territorial 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.

Quinto. 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, según el informe del servicio de urbanismo de fecha 11.12.14, se realizan las siguientes consideraciones en relación al cumplimiento de lo especificado en los artículos 19 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- En relación con la legislación urbanística:

El presente documento no contiene el "Resumen Ejecutivo", que debe ser incluido en los documentos de planeamiento, tal como establece el apartado 3 del artículo 19 de la LOUA.

El art. 37.2 de la LOUA, "Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia", establece que "se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando se determine, por si misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al 25% de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos". Así, dado que en el municipio de Espartinas se han abordado un gran número de modificaciones del planeamiento general, se entiende necesario que la justificación de la improcedencia de la Revisión de éste conforme a lo determinado en el artículo 37 de la LOUA, se realice de manera detallada y concisa, añadiendo los datos numéricos tanto de crecimiento poblacional como territorial de cada una de las modificaciones aprobadas.

En relación a los terrenos objeto de la modificación, si bien al norte se colmata el vacío existente entre los terrenos ocupados por el equipamiento escolar y la urbanización la viña, la extensión propuesta hacia el este de los terrenos no justifica la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, exigida en el artículo 3.2 de la LOUA, presentando los terrenos una morfología arbitraria que parece responder a la estructura catastral existente y no a criterios de ordenación urbanística. Asimismo, la estructura viaria propuesta no cuenta con continuidad alguna, no respondiendo, consecuentemente, a una planificación racional y coherente que integre los suelos urbanos existentes con el resto de la ciudad, con los equipamientos y con las infraestructuras urbanas, tal y como exige la legislación andaluza.

Es por ello, que en tanto que son fines de la actividad urbanística, según lo establecido en el artículos 3.1 de la LOUA, conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades, vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales así como subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuera su titularidad, al interés general, se considera que la propuesta no responde a las exigencias legales que le son de aplicación, habiéndose ceñido al parcelario existente y planteando una estructura viaria sin continuidad. Sin responder tampoco a lo establecido en los apartados E) y F) del artículo 9 de la LOUA en los que se recoge que el planeamiento a de procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos así como propiciar la mejora de la red de tráfico.

En relación a la densidad de vivienda asignada al nuevo sector de 50 viv/ha, ésta supera notablemente la densidad de la zona residencial colindante recogida en el planeamiento general vigente, no dándose cumplimiento a lo establecido en el art. 9.B) de la Ley 7/2002, acerca de que se debe mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades previstas en la ciudad consolidada, en tanto que el nuevo sector es colindante con un área de suelo urbano consolidado, con una densidad de 20 viv/ha y tipología vivienda unifamiliar adosada-pareada de dos alturas, planteándose en la modificación una tipología de vivienda plurifamiliar, con altura de 3 ó 4 plantas que rompe con la ordenación establecida en la actualidad.

Respecto al Sistema General propuesto en el documento ésta está incluido en el sector, según lo recogido en la documentación gráfica y en la ordenación establecida. No obstante, a la vista de las determinaciones establecidas en la memoria y en la ficha urbanística, se trata el mismo como si estuviera adscrito al sector, en tanto que se extrae del mismo para el cálculo de viviendas totales susceptibles de ser construidas. Es por ello, que deberá aclararse dicha contradicción teniendo en cuenta que la morfología del sistema general ha de responder a criterios de ordenación racionales y coherentes y habría de extraerse de la superficie del sector en caso de que se optara por adscribirlo al mismo. De igual forma, habrá de corregirse el número total de viviendas o la densidad establecidas, en su caso, así como la reserva del sistema general a establecer en función de la solución adoptada.

Han de establecerse en la ficha urbanística las determinaciones de carácter estructural conforme a lo determinado en el artículo 10 de la LOUA, así como identificar las determinaciones de carácter pormenorizado que sean vinculantes para el planeamiento de desarrollo. En este sentido, en la memoria se establece un viario de carácter estructurante, sin estar dicho concepto contemplado en la LOUA. Es por ello que respecto a la

estructura viaria establecida ha de concretarse si se considera un sistema general viario o si se trata de un viario establecido con carácter vinculante para la ordenación detallada del sector.

- En relación con el planeamiento superior vigente:

El instrumento de planeamiento general vigente en Espartinas son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Resolución de la CPOTU de fecha 30.6.2000, cuentan con Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30.7.2009.

La Modificación incide en la necesidad de colmatar un vacío urbano existente entre la urbanización consolidada la Viña y un Escolar, argumentando que el nuevo sector propone un crecimiento en continuidad con dicha zona residencial. Analizando la propuesta, se observa en primer lugar que los terrenos de la Urbanización la Viña, están clasificados como suelo urbano consolidado uso global residencial, pero el Escolar está clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural-rural, siendo lo procedente abordar el cambio de clasificación del suelo del equipamiento escolar en este mismo documento para dotar al mismo de coherencia. En este mismo sentido ya fue informado el proyecto de actuación para centro docente privado sector "Pinar de Adrián", de fecha 25 de mayo de 2009, en el que se le comunicaba al Ayuntamiento que la implantación del equipamiento docente debería llevarse a cabo con la incorporación de los terrenos al desarrollo urbanístico reglado, dotándolos de la adecuada clasificación y calificación urbanística y no mediante un proyecto de actuación.

Sexto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la suspensión del documento tal como establece el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento elaborar un documento que subsane las deficiencias expuestas en el fundamento de derecho quinto así como subsanando las deficiencias recogidas en los informes sectoriales vinculantes y solicitando la ratificación de los mismos por el órgano competente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla en virtud de lo establecido por el art. 10.1 Decreto 26/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de Espartinas, Sector "Pinar de Adrián", aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 24 de mayo de 2013, 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 Quinto de esta resolución así como a dar cumplimiento a las exigencias recogidas en los informes sectoriales.

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 Territorial, ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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, 19 de enero de 2015.- La Delegada, M.^a Dolores Bravo García.