

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 20 de octubre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución 11 de octubre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con la Innovación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA del municipio de Arahal (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 11 de octubre de 2017, por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA del municipio de Arahal (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el documento correspondiente para el levantamiento de la suspensión de las determinaciones establecidas en la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) de fecha 16 de diciembre de 2014, en relación a la Innovación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, con última aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Arahal de fecha 31 de marzo de 2016, así como el expediente administrativo tramitado al efecto, resultan los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente en Arahal son unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 2.3.1994, que cuentan 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 Arahal de fecha 24.9.2009.

Por otra parte, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal (en adelante PEPCHA) se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29/05/2014.

Las Normas Urbanísticas del PEPCHA, contienen una disposición adicional única "Relaciones del Plan Especial con el Planeamiento General vigente y futuro", referida al ámbito objeto del proyecto de la «Innovación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, Nuevas Categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito del Conjunto Histórico de Arahal», estableciendo que:

"... las determinaciones de esos cuatro ámbitos de SUNC quedarán subordinadas a las determinaciones del futuro planeamiento general, ya se materialice éste a través de un nuevo PGOU o de una innovación del mismo, de tal forma que dichas determinaciones serán de aplicación, tal y como se regulan en el presente instrumento de planeamiento, una vez que entre en vigor dicho planeamiento general. Mientras tanto, prevalecerán

las determinaciones que se contengan en el planeamiento general vigente sobre las de PEPCHA. [...]"

3. Hasta el momento en que entre en vigor la innovación del planeamiento general, en cualquiera de las formas referidas en el apartado anterior, los ámbitos de referencia tendrán la consideración de suelo urbano consolidado, y se mantendrá la aplicación del artículo 20.3 de la LPHE no operando la delegación de competencias prevista en el artículo 30.4 y 40 de la LPHA.

4. El Ayuntamiento de Arahal promoverá la Innovación del Planeamiento General aludida en los apartados anteriores y en los términos que se recogen en el presente documento den el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del PEPCHA.»

Segundo. La «Innovación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA», en cumplimiento de la DA del PEPCHA expresada en el apartado anterior, fue ya sometida a la consideración de la CTOTU que, en su sesión de fecha 16.12.2014, acordó:

«Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación núm. 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, Nuevas categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el Ámbito del Conjunto Histórico de Arahal (Sevilla), aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 1 de octubre de 2014 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.»

El tenor literal del Fundamento de Derecho Quinto de la referida resolución es el siguiente:

«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 1.12.14, 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:

a) 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.

b) El proyecto contiene un error de concepto, y es que considera los ámbitos delimitados como "Unidades de Ejecución" a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior. Una unidad de ejecución no es un ámbito para ser desarrollado u ordenado por un instrumento de planeamiento, sino el ámbito de gestión y ejecución del planeamiento, debiendo referirse este proyecto urbanístico a "Áreas de Reforma Interior" para su desarrollo posterior por PERI o a Sectores para su posterior desarrollo mediante Planes Parciales, en su caso.

c) En relación con lo mencionado en el apartado anterior, el documento justifica el cambio de categoría dado que constituyen "vacíos relevantes que permiten la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras, y dotaciones públicos precisos y requieren de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes", ésto es, según lo establecido en el artículo 45.2.B.a) de la LOUA. Sin embargo, concreta su posterior ordenación mediante Planes Especiales de Reforma Interior, ésto es, como si se tratara de Áreas de Reforma Interior, tal como se indica en el artículo 45.2.B.b) de la LOUA, debiendo pues concretar el documento si los ámbitos identificados son sectores o áreas de reforma interior.

d) Las Fichas de Planeamiento deben concretar las siguientes determinaciones:

Si se trata de Sectores o Áreas de Reforma Interior, según lo estipulado en el artículo 45 de la LOUA.

Debe diferenciar las determinaciones de aplicación en base a lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, distinguiendo entre determinaciones de carácter estructural, en su caso, pormenorizado preceptivo y pormenorizado potestativo.

Debe darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA en relación a la reserva de dotaciones locales o justificarse, en su caso, la exención parcial de lo establecido en el mismo.

e) En relación al cumplimiento del Artículo 10 de la LOUA, se realizan las siguientes consideraciones:

No se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, en relación a la reserva de vivienda protegida que establece que en cada ARI o Sector con uso residencial, no siendo de aplicación la exención recogida en dicho artículo en tanto que no se incurren en ninguno de los dos supuestos contemplados en la Ley para proceder a la misma. Así pues, de un lado, la densidad de viviendas no es inferior a 15 viv/ha y de otro, no queda justificado que la tipología de residencial plurifamiliar prevista no pudiera ser apta para la construcción de viviendas protegidas.

La Ficha de Planeamiento de cada ámbito debe concretar cada una de las determinaciones establecidas para la categoría de suelo establecida (según lo establecido en el artículo 45.2.B) de la LOUA) y según sea el instrumento de planeamiento de desarrollo.

f) En relación al cumplimiento del Artículo 17 de la LOUA, se realizan las siguientes consideraciones:

No deben considerarse los aparcamientos bajo rasante como sustitutos de dotación de SIPS ya los que se les ha otorgado un aprovechamiento lucrativo. En este sentido, debe darse cumplimiento de las reservas para dotaciones establecidas en la LOUA. No obstante, el apartado 2 de este artículo permite la exención parcial de dicho cumplimiento en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, pero deberán ser justificadas suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

En caso de tratarse de Áreas de Reforma Interior, habrá de estarse a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

g) En relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, así como en relación a la reserva de los Sistemas Generales prevista en la memoria del documento, éstos, según recoge el documento, son bienes privados, no pudiendo formar parte de las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en la legislación urbanística, debiendo, consecuentemente darse cumplimiento a las reglas 2.^a y 5.^a del artículo 36 estableciéndose y cuantificándose, de un lado las medidas compensatorias en relación al incremento de aprovechamiento de los terrenos y de otro, los sistemas generales a implementar por el incremento poblacional derivado de la modificación de planeamiento.

h) De otro lado, la Adaptación Parcial a la LOUA establece un estándar de Sistema General de Espacios Libres de 5,44 m²s por cada habitante. En este sentido, mencionar que las 79 nuevas viviendas suponen un incremento poblacional (a razón de 2,4 habitantes por vivienda) de 190 nuevos habitantes, lo que supondría un incremento de 1.031 m²s de Sistemas Generales de Espacios Libres para absorber los nuevos crecimientos.

i) En relación al aprovechamiento bajo rasante, el documento establece que "los garajes bajo rasante no computarán para el parámetro de edificabilidad lucrativa pero si como aprovechamiento a tener en cuenta para la cesión del 10% del mismo al Ayuntamiento". En ese sentido, es incongruente el hecho de contemplar un aprovechamiento urbanístico pero no la edificabilidad que lo genera, en tanto que según lo determinado por el artículo 59.4 de la LOUA "se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las

edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación". Así pues, habrán de establecerse justificadamente los coeficientes correspondientes y calcularse el aprovechamiento objetivo de cada una de las áreas de reparto creadas, teniendo en cuenta cada uno de los usos previstos en las mismas, incluida la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Igualmente se realizan las siguientes consideraciones en relación al cumplimiento del planeamiento general vigente de aplicación:

a) El proyecto urbanístico concreta que se introduce un nuevo artículo en las normas urbanísticas vigentes, que denomina: "Artículo 4.2.37. Condiciones generales de aplicación a las unidades de ejecución de Interiores de Manzana", que subdivide en los siguientes apartados:

- a. Definición, caracterización y superficie.
- b. Objetivos.
- c. Condiciones de uso.
- d. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.
- e. Condiciones de edificación.
- f. Condiciones de las infraestructuras.
- g. Configuración de los terrenos de la Unidad.
- h. Espacios Libres Interiores.
- i. Accesos a la Unidad.
- j. Condiciones de desarrollo y ejecución.
- k. Dotaciones mínimas.
- l. Cesiones obligatorias y gratuitas.
- m. Ordenación.
- n. Arqueología.
- o. Dotaciones mínimas en las Unidades de Ejecución

En primer lugar, el artículo 4.2.37 ya existe en la normativa vigente, por lo que debe renombrarse, si bien previamente deberán corregirse las deficiencias de carácter urbanístico que se están poniendo de manifiesto en el presente informe.

Por otra parte, el contenido de este artículo puede reflejarse de manera mas clara mediante unas Fichas de Planeamiento correctamente redactadas, tal como se ha recogido en las observaciones anteriores.

Tercero. El objeto del presente proyecto urbanístico es la transformación de cuatro zonas de suelo actualmente clasificadas como suelo urbano consolidado, para categorizarlas como No Consolidado, para dar cobertura legal a lo establecido en el PEPCHA, en cumplimiento de su disposición adicional única.

Con esta Innovación, se pretende la regulación y ordenación de grandes vacíos urbanos localizados en interiores de manzanas del Conjunto Histórico de Arahal, con la implantación del uso residencial característico del entorno.

Cuarto. Previos otros trámites que constan en el expediente, con fecha 15.4.2016 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el documento de planeamiento "Innovación núm. 35 del PGOU (Nuevas Categorías de Suelo urbano consolidado en el ámbito del Conjunto Histórico" con aprobación provisional tercera en sesión plenaria de fecha 31.3.2016.

Quinto. Tras varios requerimientos por el Servicio de Urbanismo al objeto de subsanar la documentación obrante en el expediente administrativo, con fecha 14.9.2017 tiene entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación Territorio la documentación solicitada, considerando el Servicio de Urbanismo, desde ese momento, completo el expediente e iniciado el cómputo del plazo para su resolución.

Sexto. En cuanto a la tramitación administrativa, en fase municipal.

Tras el acuerdo de la CTOTU de fecha 16.12.2014 y tras una primera aprobación provisional, con fecha 31.3.2016 el Ayuntamiento de Arahál en sesión plenaria acuerda nuevamente aprobar provisionalmente el proyecto del instrumento de planeamiento citado. El acuerdo, es sometido a trámite de Información Pública por plazo no inferior a un mes, de conformidad con el artículo 39 de la LOUA, publicado en el BOP de Sevilla núm. 157, de fecha 8.7.2016, en el diario "El Correo de Andalucía" de fecha 15.7.2016, así como en el tablón de anuncios del municipio, en la sede electrónica y en la página web del Ayuntamiento de Arahál por el plazo de un mes. No presentándose, durante su exposición, alegación alguna, según Certificado de la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Arahál de fecha 25.5.2016.

Asimismo, obra en el expediente administrativo comunicación personal de la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Innovación, según Certificado de la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Arahál de fecha 2.10.2017.

Séptimo. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales.

Tras la aprobación provisional de fecha 31.3.2016 se solicitan informes en materia de patrimonio histórico y telecomunicaciones, ambos con carácter preceptivo y vinculante, obrando Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de Arahál de fecha 18.8.2016, por el que se acredita el transcurso del plazo para su emisión y se presume el sentido favorable de los mismos de conformidad con la normativa sectorial vigente. Asimismo, obra en el expediente solicitud de informe a la agencia "CIAR: Ciclo Integral de Agua del Retortillo", y a "Endesa Distribución Eléctrica, S.L. Unipersonal", así como Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de Arahál de 18.8.2016 acreditando el transcurso del plazo legal regulado para emitirlos y el sentido favorable, de ambos informes, presumible de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

Octavo. A la vista de la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Arahál y una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe de fecha 5.10.2017, concluyendo que si bien puede informarse favorablemente, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: "Debe corregir el "Artículo 4.2.37.bis) Condiciones generales de aplicación a las áreas de reforma interior del conjunto histórico", en sus apartados "e.3 Implantación: subapartados b y c", así como su apartado "f. Condiciones de la infraestructuras", sustituyendo la denominación de Unidad de Ejecución por Área de Reforma Interior.»

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 (LOUA), 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 el Decreto de la Presidencia de 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente 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.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) 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.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. La tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 19, 32, 36.2 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. En base a las consideraciones recogidas en el informe del Servicio de Urbanismo, citado en el Antecedente Octavo, procede corregir las deficiencias que se citan a continuación:

Debe corregir el «Artículo 4.2.37.bis) Condiciones generales de aplicación a las áreas de reforma interior del conjunto histórico», en sus apartados «e.3 Implantación: subapartados b y c», así como su apartado «f. Condiciones de la infraestructuras», sustituyendo la denominación de Unidad de Ejecución por Área de Reforma Interior.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público,

«HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la “Innovación 35 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, Nuevas Categorías de Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)”, con aprobación provisional segunda por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del día 31 de marzo de 2016, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección del documento, en los términos expresados en el Fundamento de Derecho Cuarto de la presente, supeditando a ello el registro y publicación del citado documento urbanístico.

Segundo. Documento de cumplimiento de la presente Resolución. El Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones citadas, dándole conocimiento del mismo al Pleno del Ayuntamiento y presentarlo ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Tercero. Notificar al Ayuntamiento de Arahál y publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta 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.»

El contenido íntegro del instrumento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime conveniente.

Sevilla, 20 de octubre de 2017.- El Delegado, José Losada Fernández.