

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 26 de abril de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 3 del planeamiento general (PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS) de El Pedroso (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

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 público el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 3 del planeamiento general (PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS) de El Pedroso (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de julio de 2015, y con el número de registro 6557, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 3 del planeamiento general (PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS) de El Pedroso (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«VISTO el documento Modificación núm. 3 del Planeamiento General de El Pedroso, (Sevilla), (PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS), así como el expediente administrativo tramitado al efecto, resultan los siguientes.

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

HECHOS

Primero. El planeamiento general vigente en el término municipal de El Pedroso, son unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19.12.1991, 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 El Pedroso de fecha 13/03/2009.

Segundo. El objeto de la presente modificación es la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado situado al norte del municipio y ubicado entre los Sistemas Generales de Áreas Libres y uso Deportivo ya consolidados a un lado y otro del futuro sector. Se trata de un suelo clasificado como No Urbanizable que pasaría a ser clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial.

La superficie del Sector es de 9.842,24 m² colindante con el núcleo urbano de El Pedroso lo que posibilita su integración en la estructura urbana, previéndose su desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial. Limita al norte con suelo no urbanizable, al este con suelo urbano consolidado, polideportivo y las piscinas municipales, al sur con el Paseo del Espino y al oeste con suelo no urbanizable, Sistema General de Áreas Libres. El Sector se corresponde con la parcela 258 del polígono 5 aunque según se establece en el documento, actualmente el Catastro no dispone de los datos correctos de dicha parcela.

Tercero. Siendo la legislación aplicable:

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Cuarto. La tramitación seguida en la esfera municipal para la aprobación del presente proyecto urbanístico se ha ajustado a lo que, a tal fin, establece el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así mismo al tratarse de una modificación de la ordenación estructural del planeamiento vigente, corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la resolución definitiva del presente proyecto urbanístico.

Quinto. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de Endesa Distribución Eléctrica S.L., de fecha 5.8.2011, por el que se comunica que «para atender el suministro derivado de la demanda que genera el proyecto urbanístico de referencia, a cargo del promotor deberán realizarse las siguientes infraestructuras generales para dar cobertura a las demandas del PGOU:

- Instalaciones de extensión y modificación necesarias según Real Decreto 1955/2.000.

- Centros de transformación dotacional de 630 KVA con su correspondiente Red de BT.»

b) Informe de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Cultura, de fecha 2.4.2012, que concluye:

«Se considera que previo a cualquier pronunciamiento, es necesario que se realice un análisis arqueológico conforme al Decreto al artículo 29.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.»

c) Informe de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 9.5.2012, solicitando se aporte determinada documentación acreditativa de haber realizado el análisis arqueológico requerido por la Consejería de Cultura previo a la formulación de la Declaración Previa.

d) Informe de Incidencia Territorial de 10.5.2012, de la Oficina de Ordenación del Territorio de la DP de la COPV pone de manifiesto las siguientes consideraciones:

- El proyecto urbanístico debe acreditar la previsión del sistema general de áreas libres que demanda el crecimiento propuesto, en concordancia con el estándar establecido por el planeamiento vigente.

- El proyecto urbanístico debe acreditar la no inundabilidad de los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable sectorizado se propone.

- El proyecto debe definir adecuadamente las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda del nuevo crecimiento previsto, acreditando la viabilidad de

las mismas por parte de los organismos responsables, y cuantificando justificadamente la inversión y los agentes responsables de la misma.

e) Informe de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 16.2.2012, en relación a la afección de la modificación de referencia a las Vías Pecuarias, indicando que «no existen afecciones al dominio público pecuario que precisen de autorización sectorial.»

f) Informe de Aguas del Huesna de 10.10.2011, en sentido favorable.

g) Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 07/02/2012 solicitando Certificado del Consorcio Aguas del Huesna en relación a la disponibilidad de recursos hídricos así como saneamiento y depuración.

h) Informe de ratificación de Aguas del Huesna de 26.10.2012, ... «El incremento de consumo planteado por el referido sector es asumible por el sistema de abastecimiento del Aguas del Huesna., la red de evacuación de aguas residuales podrá conectarse al alcantarillado municipal, el incremento de carga contaminante puede ser asumido por la depuradora actualmente en servicio.

i) Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 7.2.2013, en sentido favorable a la Modificación contando con la conformidad del organismo de cuenca.

j) Informe favorable condicionado de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de fecha 08/05/2013, estableciendo una serie de modificaciones que se introducirán e informarán por la Administración Hidráulica Andaluza previamente a la aprobación Provisional del Plan General.

k) Declaración Previa de Impacto Ambiental del proyecto de referencia, de fecha 26/07/2013, emitida conforme al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental seguido desde la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que concluye lo siguiente:

- A los solos efectos ambientales se informa favorablemente el proyecto de referencia.

- Se considera que la actuación será ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de esta Declaración Previa.

l) Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Sevilla de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de fecha 22/02/2013, comunicando que «la actuación queda fuera del ámbito de las carreteras gestionadas por la Junta de Andalucía».

m) Informe de la Diputación de Sevilla en el que se establece «que la Modificación núm. 3 no afecta a carretera ni vía alguna de titularidad provincial».

Tras la Aprobación Provisional Segunda se emiten los siguientes informes:

n) Informe del Servicio del Infraestructuras del Dominio Público Hidráulico de fecha 6.8.2014 en sentido favorable a la segunda aprobación provisional.

ñ) Informe de Endesa Distribución Eléctrica S.L., de fecha 5.8.2014, por el que se comunica, ratificándose en el informe anterior, «que para atender el suministro derivado de la demanda que genera el proyecto urbanístico de referencia, a cargo del promotor deberán realizarse las siguientes infraestructuras generales para dar cobertura a las demandas del PGOU:

- Instalaciones de extensión y modificación necesarias según Real Decreto 1955/2.000.

- Centros de transformación dotacional de 630 KVA con su correspondiente Red de BT.»

o) Informe de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de fecha 12/08/2014 en relación a la segunda Aprobación Provisional en el que se establece «la modificación no afecta al patrimonio histórico en el ámbito y en los términos en los que ha sido aprobado provisionalmente».

p) Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de fecha 31.7.2014, en sentido favorable a la Aprobación Provisional.

q) Informe de Aguas del Huesna de 18.7.2014, de ratificación en los informes emitidos con anterioridad.

r) Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de referencia, de fecha 02/10/2014, emitida conforme al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental seguido desde la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, que concluye lo siguiente:

- A los solos efectos ambientales se informa favorablemente el proyecto de referencia.

- Se considera que la actuación será ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de esta Declaración de Impacto Ambiental.

- Cualquier modificación del Plan, acontecimiento o suceso imprevisto, que implique una alteración de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial.

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 el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 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 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. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 19, 32 y 36.2 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. y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Cuarto. Basado en lo anteriormente expuesto se concluye que el documento de «Modificación núm. 3 del planeamiento general (PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS) de El Pedroso (Sevilla)», cuyo objeto es el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable (SNU) a Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) de uso global residencial SUS R-1, se ajusta a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º APROBAR DEFINITIVAMENTE la «Modificación núm. 3 del Planeamiento General de El Pedroso, (Sevilla), (PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS.), Cambio de Clasificación del Suelo», aprobado provisionalmente por segunda vez por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de abril de 2014, de conformidad con lo especificado por el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, 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 se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1

Normas generales

Artículo 1.º Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión propias del suelo Urbanizable Sectorizado, tal como se exige por el artículo 19.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2.º Alcance y contenido.

Las normas urbanísticas regulan las determinaciones propias de la ordenación estructural definidas por el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a saber:

- Sectorización.
- Usos globales.

- Densidad.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento Medio.

Asimismo, la Modificación establece determinaciones propias de la ordenación pormenorizada ya especificadas en la memoria y planos de ordenación de este documento.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de uso y edificabilidad

Artículo 3.º Usos globales. Coeficientes de ponderación.

La presente modificación del P.G.O.U. de El Pedroso establece los siguientes usos globales y sus correspondientes coeficientes de ponderación:

- Uso y tipología: Residencial libre C =1,00.
- Uso y tipología: Residencial protegida C =0,80.

La fijación de los referidos coeficientes se realiza atendiendo a los valores relativos establecidos en los distintos planeamientos y de acuerdo al decreto 11/2.008. No obstante, el Plan Parcial de Ordenación podrá completar estos coeficientes, si, ajustados al uso global descrito, definen diferentes tipologías pormenorizadas, dentro de la global reseñada, que aconsejen una determinación más específica.

Artículo 4.º Usos compatibles.

Serán usos compatibles con los usos globales aquellos que estime el Plan Parcial en desarrollo de las normas establecidas en la presente modificación y en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 5.º Características del Sector.

La edificabilidad reseñada en el documento anterior se distribuirá, dentro del ámbito, de acuerdo con lo recogido a continuación:

- Residencial Renta Libre: 4.133,74 m²c.
- Residencial Vivienda Protegida: 1.771,60 m²c.

La edificabilidad residencial destinada a viviendas con algún tipo de protección pública supone un 30,00 % de la edificabilidad máxima permitida para uso residencial, cumpliendo así con las determinaciones del artículo 10.1.A.b de la L.O.U.A.

Artículo 5.º Aprovechamientos.

Considerando las superficies del Sector, y según se ha detallado en el apartado «3.2. Determinaciones de la Ordenación Estructural», resulta el siguiente Aprovechamiento Medio para el Área de Reparto:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: 0,564 u.a/m²s.
- Aprovechamiento Objetivo Ponderado: 5.551,02 u.a.
- Aprovechamiento Subjetivo: 4.995,92 u.a.
- 10 % Cesión Ayuntamiento: 555,10 u.a.

El aprovechamiento municipal es un 10% del aprovechamiento medio y el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio, esto viene de las participaciones del Ayuntamiento en las plusvalías creadas.

Artículo 6.º Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial gestionará la superficie del Sistema General de Espacios Libres interior al sector en cumplimiento de la LOUA.
2. El Plan Parcial deberá sufragar el Sistema General de Infraestructura viaria, aún con el posible exceso de aprovechamiento del Sector.

3. En la ordenación pormenorizada que determine el Plan Parcial se resolverá la conexión viaria y de las instalaciones con el resto del municipio.

4. Volumetría y altura: se deberán establecer parámetros mínimos y máximos en concordancia al respeto con el entorno.

5. Se estará a lo establecido en el posible convenio de gestión que se pueda firmar en un futuro entre promotor y Ayuntamiento, al igual que a lo especificado en la Memoria de Ordenación de la presente modificación.

Artículo 7.º Desarrollo y Gestión.

El Sector de suelo Urbanizable objeto de la presente modificación se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, que deberá presentarse para su Aprobación Inicial en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente modificación.

El Plan Parcial podrá establecer las unidades de ejecución que considere oportunas, siempre y cuando se cumpla con la legislación vigente, y en particular con el art. 105 de la LOUA y el art. 36 del Reglamento de Gestión R.D. 3288/1978.

La cesión de los Sistemas Generales se realizará mediante la cesión de las parcelas urbanizadas, no equipadas.

FICHA URBANÍSTICA

INTRODUCCIÓN A LA FICHA URBANÍSTICA

La presente Modificación concreta, por remisión al PGOU del municipio de El Pedroso, los Sistemas Generales, los Sistemas Locales, las Infraestructuras y los Servicios cuya obtención y ejecución considera necesarias para la autonomía urbanística de la actuación

IDENTIFICACIÓN			
SECTOR	SUS R-1 «EL PEDROSO»	Área de Reparto	Única
		Aprov. Medio	0,564 ua/m ² s

ORDENACION ESTRUCTURAL							
SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS					
Sup. Total	Sup. con Aprovechamiento	Aprovechamiento Medio	Aprov. Objetivo Ponderado	Aprov. Objetivo Ponderado Sector	Aprovechamiento Subjetivo	10% Cesión	Exceso/ Defecto
9.842,24 m ² s	9.842,24 m ² s	0,564 ua/m ² s	5.551,02 u.a.	5.551,02 u.a.	4.995,92 u.a.	555,10 u.a.	-
EDIFICABILIDAD		USOS		DENSIDAD		VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coefficiente Global	Edificabilidad Global	Uso Global	Distribución	Nivel de Densidad (Art. 10.1.A.d LOUA)	Número Máximo de Viviendas:	Edificabilidad mínima: 30% Residencial.	
0,60 m ² c/m ² s	5.905,34 m ² c	Residencial	100%	Media: 30-50 Viv/Ha.	45 Viv.	1.771,60 m ² c	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS							
S.G. Viario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos		S.G. Infraestructuras		Total	
0,00 m ² s	1.486,08 m ² s	0,00 m ² s		0,00 m ² s		1.486,08 m ² s	

00134938

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACION DETALLADA							
GENERALES				DETERMINACIONES VINCULANTES			
USOS LUCRATIVOS							
Distribución		Aprov. Objetivo (Edificabilidad)	Coeficientes de Ponderación Parciales			Coeficiente de Ponderación	Aprov. Objetivo Ponderado
			Uso y Tipología	Situación	Corrector V. Prot.		
Residencial	Adosada Libre	4.133,74 m ² c	1	1	-	1	4.133,74 u.a.
Residencial	Adosada Protegida	1.771,60 m ² c	0,8	1	-	0,8	1.417,28 u.a.
Total Usos Lucrativos							5.551,02 u.a.
DOTACIONES LOCALES MINIMAS							
Jardines y Áreas de Juegos			Equipamientos			Total Dotaciones	
1.771,60 m ² s			0,00 m ² s			1.771,60 m ² s	
GESTIÓN							
Sistema de Actuación	Programación		Instrumentos de Desarrollo				
	Plazo Total	Plazo Planeamiento	Plan Parcial	Proyecto de Urbanización	Proyecto de Reparcelación	Proyectos de Edificación	
Compensación	Cuatro Años	Dos Años					

Sevilla, 26 de abril de 2018.- El Delegado, José Losada Fernández.