

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 16 de abril de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación de los acuerdos y resoluciones relativos a la aprobación definitiva de la «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones» del municipio de Tomares (Sevilla).*

Atendiendo a la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, que prevé que aquellos procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre y, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de esta ley, estos instrumentos urbanísticos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de este Decreto 36/2014, de 11 de febrero, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de fecha 16 de abril de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda 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 17 de octubre de 2024, por el que se aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones» de Tomares (Sevilla), en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la Resolución de fecha 28 de marzo de 2025 de esta misma Delegación Territorial, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento mencionado, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Conforme establece el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con fecha 7 de abril de 2025, y con el número de registro 10432, 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 Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Tomares.

De conformidad con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 17 de octubre de 2024, por el que se aprueba definitivamente la «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones» del municipio de Tomares (Sevilla), en los términos

00319463

del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Anexo I).

- Resolución de 28 de marzo de 2025 por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones» del municipio de Tomares, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla arriba mencionado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo III).

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y el documento técnico en relación a la “Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector ‘La Cartuja’ y otras determinaciones”, aprobada provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 27.7.2023, resultan los siguientes:

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

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, aprobado por Resolución de la CPOTU de fecha 19 de octubre de 2005 con Texto Refundido de fecha 16 de diciembre de 2005.

Segundo. Con fecha 25.4.2024, se recibe en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Tomares solicitando la aprobación definitiva de la Modificación núm. 19 del PGOU, promovido por Ic, y aprobada provisionalmente por el Pleno con fecha 27.7.2023.

Analizada la documentación aportada, desde este Servicio, se efectúa, con fecha 14.5.2024, requerimiento de subsanación a los efectos de completar el expediente, el cual es respondido por el Ayuntamiento con aportación de nueva documentación el 3.6.2024. No obstante, se comprueba que el expediente sigue sin completarse por lo que se hace nuevo requerimiento el 12.6.2024. El expediente queda finalmente completado mediante nuevo envío de documentación el 17.6.2024, lo que se comunica al Ayuntamiento mediante oficio de fecha 24.6.2024, e inicia el cómputo del plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva que nos ocupa, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 14.8.2024 se remite el expediente a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se recabe dictamen del Consejo Consultivo al constatarse que la ordenación se encuentra en el supuesto determinado por el artículo 36.2.c).2.<sup>a</sup> de la LOUA, quedando interrumpido el cómputo del plazo para resolver y notificar.

Con fecha de registro de 30.9.2024 tiene entrada en el Servicio de urbanismo oficio mediante el que se recibe el dictamen emitido por el Consejo Consultivo con fecha 25.9.2024, con carácter favorable; lo que reanuda el cómputo del plazo de cinco meses para resolver y notificar, y se comunica al Ayuntamiento de Tomares el 2.10.2024.

Tercero. La Modificación propuesta tiene por objeto la recalificación para uso residencial de parte de una parcela de suelo urbano consolidado destinada actualmente a equipamiento y, vinculada a ella, la reordenación de los usos dotacionales en una serie de

terrenos ubicados en el entorno, con la finalidad de mantener la debida proporcionalidad de tales usos, así como de mejorar su funcionalidad.

La mejora que la actuación comporta para el bienestar de la población y, en general, para el cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística se justifica, precisamente, en la oportunidad que la nueva ordenación supone para mejorar la funcionalidad de algunas dotaciones (como por ejemplo el Parque Cavaleri, que se amplía y se dota de un equipamiento) y para facilitar la gestión de suelos dotacionales aún no obtenidos.

Cuarto. En el expediente constan las siguientes actuaciones:

1. Tramitación municipal:

- Trámite ambiental:

El inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se encuentra sujeta la Modificación se produce mediante la preceptiva solicitud por parte del Ayuntamiento ante el órgano ambiental, con fecha 2.7.2020, la cual es admitida a trámite el 2.12.2020.

El procedimiento finaliza con la emisión por el órgano ambiental del Informe ambiental estratégico, con fecha 9.4.2021 y publicado en el BOJA núm. 87, de 10.5.2021, que declara que la modificación no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales incluidas en el informe, en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico.

- Aprobación Inicial de fecha 30.12.2021:

- Informe jurídico, de fecha 5.11.2021, e informe técnico, de fecha 2.12.2021.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 17.1.2022, sobre el acuerdo adoptado en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30.12.2021, en relación a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual núm. 19 "Modificación del PGOU Municipal de Tomares para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del Sector 2 'La Cartuja' y otras determinaciones".
- Trámite de Información Pública, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: consta publicación del proyecto urbanístico en el BOP de Sevilla núm. 60, de 15.3.2022; en el tablón electrónico de edictos del Ayuntamiento; en el periódico «ABC» de 20.1.2022 y en el Portal de la Transparencia; sin que se hayan presentado alegaciones, de conformidad con el certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 12.4.2023.

Tras la aprobación Inicial, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban los siguientes informes autonómicos:

- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud, de fecha 4.4.2022, favorable condicionado.
- Informe de Incidencia Territorial, emitido con fecha 7.6.2022, al que se adjunta informe técnico, con carácter favorable.
- Informe en materia de carreteras, de fecha 20.4.2022, de no afección.
- Informe de Aguas, de fecha 1.4.2022, favorable.
- Informe en materia de Vivienda, de fecha 21.3.2022, de no afección.
- Consta solicitud de informes en materias de patrimonio histórica y de memoria democrática.

Otros informes:

- Aljarafesa, de fecha 25.11.2022, de carácter favorable.

Informe estatales:

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 12.9.2022, emitido con carácter favorable condicionado.

- Informe en materia de Telecomunicaciones, de fecha 10.2.2022; de carácter favorable.
- Informe Servidumbres aeronáuticas, de fecha, 25.2.2022, de carácter favorable.
- Aprobación provisional, de fecha 27.7.2023:
- Informe jurídico, de fecha 2.5.2023, e Informe técnico, de fecha 12.4.2023.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 8.11.2023, sobre el acuerdo adoptado en Pleno, en sesión celebrada el día 27.7.2023, en relación a la Aprobación Provisional de la "Modificación del PGOU Municipal de Tomares para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del Sector 2 'La Cartuja' y otras determinaciones" (Versión febrero 2023), que incorpora los Anexos correspondientes de Estudio Hidrológico e Hidráulico del cauce innominado, Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, Informe Ambiental Estratégico y el Convenio Urbanístico.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 3.6.2024, sobre el acuerdo adoptado en Pleno, en sesión celebrada el día 29.5.2024, en relación a la Aprobación Provisional de la Modificación, indicando expresamente la inexistencia de modificaciones sustanciales.

Tras la aprobación Provisional, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban los siguientes informes autonómicos de verificación, de carácter vinculante:

- Informe de Incidencia Territorial, emitido con fecha 17.1.2024, al que se adjunta informe técnico, con carácter favorable.
- Informe de Impacto en la Salud, emitido con fecha 15.1.2021, con carácter favorable.
- Informe en materia de Patrimonio Histórico, de fecha 14.2.2024, de carácter favorable.
- Informe en materia de Memoria Democrática, de fecha 5.7.2023, de no afección.

Con fecha 12.2.2024 se emite Pronunciamiento por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, al respeto.

Asimismo consta informe en materia Desarrollo Educativo y Formación Profesional, de fecha 24.10.2023, con carácter favorable.

Informes estatales:

- Informe en materia de Telecomunicaciones, de fecha 22.2.2024; de carácter favorable.
- Informe en materia de Aviación Civil, de fecha 5.4.2024; de carácter favorable.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 15.4.2024, emitido con carácter favorable.

Quinto. Con fecha 11.10.2024, el Servicio de Urbanismo, tras el estudio del documento, emite Informe técnico-jurídico previo a la propuesta elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que dispone que los procedimientos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021 mencionada, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, a estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer

00319463

acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento, que en el caso del presente instrumento se produjo con fecha 2.7.2020, por lo que es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la que resulta de aplicación al presente instrumento urbanístico, por tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones, deben ajustarse a lo que la referida ley establezca.

Segundo. En cuanto al contenido documental de este instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, se ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 32, 36 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. De conformidad con el artículo 6 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda las competencias que actualmente ostenta, así como las hasta ahora ejercidas por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en materia de puertos. Asimismo, se aprueba el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4.j) del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Asimismo, de conformidad con la disposición transitoria tercera del citado decreto, las competencias recogidas en 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, hasta tanto no se adapten al referenciado decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

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 citado Decreto 36/2014.

Cuarto. De conformidad con el informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 11.10.2024, así como el dictamen emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía con fecha 25.9.2024, la "Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector 'La Cartuja' y otras determinaciones", aprobada provisionalmente con fecha 27.7.2023 por el Pleno del Ayuntamiento, se ajusta a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, debiendo, no obstante, subsanarse determinados aspectos recogidos en el apartado "Conclusiones" del referido informe.

De conformidad con la propuesta formulada, con fecha 15.10.2024, por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en

virtud de lo establecido por el artículo 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 artículo 9.4 del citado decreto, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento urbanístico “Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector ‘La Cartuja’ y otras determinaciones”, del municipio de Tomares aprobado provisionalmente por el Pleno municipal de fecha 27.7.2023; a reserva de la simple subsanación de deficiencias; debiendo subsanarse el documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 11.10.2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial tal y como se indica en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente; supeditando a ello su registro y publicación.

2.º Documento de subsanación. El Ayuntamiento de Tomares deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de la subsanación de los aspectos relacionados en el apartado “Conclusiones” del informe técnico-jurídico, emitido con fecha 11.10.2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, dándole conocimiento del mismo al Pleno. El referido documento deberá presentarlo el Ayuntamiento ante esta Delegación Territorial para su verificación, con carácter previo al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y a la publicación en BOJA del contenido del articulado de las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento (artículos 40 y 41 de la LOUA, y artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico).

3.º Una vez verificada la subsanación, se procederá, previo depósito, a la publicación del planeamiento 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. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA.

4.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tomares, así como al Consejo Consultivo de Andalucía.»

Contra el contenido del presente acuerdo, 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 publicación, conforme al artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 20.3 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; así como los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley.

**ANEXO II**

Resolución por la que se ordena el registro y publicación del instrumento de planeamiento urbanístico «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones», del municipio de Tomares (Sevilla), en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17.10.2024, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

El instrumento de planeamiento urbanístico «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones», del municipio de Tomares (Sevilla), fue sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 17.10.2024, acordó:

«1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento urbanístico “Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector ‘La Cartuja’ y otras determinaciones” aprobado provisionalmente por el Pleno de fecha 27.7.2023; a reserva de la simple subsanación de deficiencias; debiendo subsanarse el documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 10.11.2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, tal y como se indica en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente, supeditando a ello su registro y publicación.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento de Tomares deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de la subsanación de los aspectos relacionados en el apartado “Conclusiones” del informe técnico-jurídico emitido, con fecha 10.11.2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, dándole conocimiento del mismo al Pleno; y deberá presentarlo esta Delegación Territorial, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA.»

Con fecha 28.3.2025, se emite informe por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, que concluye lo siguiente: Procede la inscripción en RIU y publicación del presente documento al haberse procedido a subsanar adecuadamente las consideraciones expresadas en la Resolución de la CTOTU de fecha 17 de octubre de 2024 de aprobación definitiva del proyecto de referencia «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones», del municipio de Tomares, conforme a lo establecido en el artículo 33.2.b) de la LOUA, en base a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y siendo conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación.

En su virtud, y 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

00319463

**R E S U E L V E**

1.º Proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento urbanístico «Modificación núm. 19 del PGOU, para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del sector “La Cartuja” y otras determinaciones», del municipio de Tomares (Sevilla), en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17.10.2024, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resultando la referida normativa de aplicación, con base en lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (BOJA núm. 233, de 3.12.21).

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

**ANEXO III****ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****Artículo 1. Objeto y contenido.**

Las presentes ordenanzas desarrollan la ordenación del Ámbito de la Actuación de Dotación Sector Cartuja delimitada por la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares para la ampliación del Parque Cavaleri, la obtención de determinadas dotaciones, la modificación del equipamiento educativo local del Sector 2 «La Cartuja» y otras determinaciones.

Su ámbito territorial es el delimitado en el plano O-4, Ordenación pormenorizada preceptiva, de dicha Modificación.

**Artículo 2. Vigencia.**

La ordenación aquí establecida tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la normativa vigente.

**Artículo 3. Documentación; contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos de la Ordenación Pormenorizada Potestativa del Ámbito de la Actuación de Dotación Sector Cartuja integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran la ordenación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la ordenación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.

b) Plano de Calificación del Suelo. Contiene los usos pormenorizados del suelo y de la edificación y la distribución de las parcelas edificables. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Alineaciones, Rasantes, Alturas y Definición Geométrica. Contiene la definición geométrica de la propuesta de ordenación, con el nivel suficiente para el posterior desarrollo de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización y de las áreas de movimiento de la edificación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de Gestión y Urbanización. Expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución, de las áreas a urbanizar interiores a esta. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Las presentes ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos de ordenación para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

f) Plan de Etapas, en el que se establecen los plazos para el desarrollo de la gestión urbanística, la ejecución de la urbanización y la edificación de las parcelas resultantes.

g) Estudio Económico con el contenido de evaluación económica que establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

h) El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## TÍTULO PRIMERO

### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

#### Artículo 4. Desarrollo.

En desarrollo de la Ordenación Pormenorizada Potestativa podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la legislación vigente.

#### Artículo 5. Gestión.

1. El Ámbito de la Actuación de Dotación se ejecutará mediante una sola Unidad de Ejecución, cuyo ámbito coincide con la delimitación del Área de Reparto definida en la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, y que se delimita en la documentación gráfica de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

2. La ejecución se realizará mediante Convenio o por el Sistema de Compensación.

3. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Tomares.

#### Artículo 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones será efectuada mediante un Proyecto de Urbanización de los previstos en la normativa vigente.

2. El Proyecto de Urbanización preverá la totalidad de las obras necesarias para la implantación o mejora de los servicios urbanísticos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

00319463

**TÍTULO SEGUNDO****RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Artículo 7. Régimen Urbanístico de la propiedad.

- Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas.

Artículo 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Tomares: el suelo de los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos incluidos en la Unidad de Ejecución; y la superficie de parcelas lucrativas necesaria para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan al Ayuntamiento de Tomares.

La cesión del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento de Tomares podrá ser sustituida por el pago de su valor económico, de acuerdo con la legislación vigente y la Memoria de la presente Modificación.

2. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución están obligados además a:

a) Costear la urbanización en los términos señalados en la legislación vigente.

b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta tanto no sea recepcionada por el Ayuntamiento de Tomares.

3. Los adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico en la Unidad de Ejecución están obligados a solicitar licencia de edificación en los dos años siguientes a la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización y a ejecutar la edificación en los plazos establecidos en dichas licencias.

Artículo 9. Actuaciones en el ámbito previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación pormenorizada completa, es decir, del presente documento de planeamiento.

b) Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, si no se optase por la ejecución por Convenio.

c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) Ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización en los términos establecidos en la legislación vigente.

e) Formalización de las cesiones.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el ámbito de actuación que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la legislación vigente con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá simultanear las obras de urbanización y edificación en los términos previstos en la legislación vigente.

**TÍTULO TERCERO****ORDENANZAS DE ZONA****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 10. Remisión Normativa.**

Para todo lo no regulado en el capítulo siguiente serán de aplicación las Ordenanzas de la zona Pareada-Adosada (PA) del Plan Parcial Sector A, del PAU Cartuja, recogidas en los anexos del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

**CAPÍTULO II****Ordenanza de la zona residencial****Artículo 11. Condiciones particulares de parcelación.**

El número máximo de viviendas que podrá edificarse en cada manzana-parcela resultante de la ordenación es:

Parcela R1, 13 viviendas.

Parcela R2, 15 viviendas.

Las condiciones de parcelación mínima son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela, 100 (cien) M2s.
- Longitud mínima de fachada: 6,00 (seis) metros.

**Artículo 12. Ocupación.**

La ocupación máxima por la edificación sobre la superficie de parcela será la que resulte de los retranqueos y resto de condiciones de edificación establecidas.

**Artículo 13. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad neta máxima en cada manzana-parcela delimitada en la ordenación será:

- Parcela R1, 1.950 (mil novecientos cincuenta) M2t.
- Parcela R2, 2.250 (dos mil doscientos cincuenta) M2t.

**Artículo 14. Altura máxima.**

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de PB+1 (planta baja+una), con un máximo de altura de cornisa de 7,50 (siete y medio) metros; dicha altura se medirá desde la rasante del terreno en el punto medio del lindero de fachada. No obstante, en los casos en los que la cota natural del terreno de la parcela se encuentre por encima de dicha rasante, y con miras a una mejor adaptación de la edificación al terreno natural, se tomará como cota de referencia la del terreno en el centro geométrico de la superficie a ocupar por la edificación.

La altura de las construcciones auxiliares no podrá superar la altura de los cerramientos interiores de parcela.

**Artículo 15. Construcciones sobre la altura máxima.**

Sobre la altura máxima sólo podrán establecerse:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30,00° (treinta grados sexagesimales) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

b) Un cuerpo construido o torreón que posea superficie inferior al 50 (cincuenta) por ciento de la ocupación en planta, destinado a cualquier uso funcionalmente vinculado

al de éste, además de los relacionados en el apartado g) de este artículo. Dicho cuerpo computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

c) Los petos de barandilla de fachada y de patios interiores y que tendrán una altura máxima de 1,20 (uno coma dos) metros.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o azotea plana, con una altura máxima total de 1,50 (uno y medio) metros.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, placas solares y demás elementos técnicos, con alturas que, en orden a su correcto funcionamiento determine la legislación aplicable y, en su defecto, el buen hacer constructivo. En todo caso se situarán de forma que no sea posible su visión desde la vía pública, salvo que estén integrados en la cubierta del edificio.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

g) Los remates de las cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 (tres y medio) metros sobre la cornisa.

#### Artículo 16. Sótano.

Podrán construirse sótanos con destino a garaje, trastero y otros usos complementarios al residencial. La superficie ocupada por los sótanos respetará las exigencias sobre distancias a linderos establecidas en la ordenación para la edificación sobre rasante.

#### Artículo 17. Separación a linderos.

Las edificaciones se situarán dentro de las líneas máximas de edificación representadas en los planos de ordenación pormenorizada potestativa.

#### Artículo 18. Superficie libre de parcela.

No podrán ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación. Sin perjuicio de lo anterior, se autorizan las construcciones auxiliares en los términos y con las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística y en el artículo 14 anterior.

#### Artículo 19. Estacionamiento.

Será de obligado cumplimiento el artículo V.24 de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

#### Artículo 20. Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el residencial unifamiliar, con viviendas unifamiliares adosadas.

Además, se autorizan los siguientes usos compatibles:

- Garaje al servicio de las viviendas, en espacio cubierto en planta baja o sótano.
- Trasteros vinculados a las viviendas, en planta baja o sótano.
- Estacionamiento de vehículos al servicio de las viviendas, en el espacio libre de parcela.
- Despachos profesionales domésticos, anexos y vinculados a las viviendas.
- Usos no residenciales en sótanos, funcionalmente complementarios a los asentados sobre rasante, con acceso a través de éstas y ocupados sólo de forma temporal y limitada, tales como salas de juego, bodegas particulares, almacenes, despensa de alimentos, cuartos de instalaciones, habitaciones no vivideras y similares.
- Dotacional y Servicios de Interés Público y Social, conservando siempre el carácter público y que podrá incluir los usos sanitario, asistencial, cultural, administrativo y similares. En todo caso, este tipo de uso será exclusivo en la vivienda.

Sevilla, 16 de abril de 2025.- El Delegado, Francisco de Paula José Juárez Martín.

00319463