

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 24 de julio de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), por Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, «El Huerto», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 19 de febrero de 2010, publicada en el BOJA núm. 129, de 2 de julio de 2010, por la que se aprueba definitivamente el instrumento mencionado, en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 pública la resolución por la que se dispone proceder al registro de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), por Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, «El Huerto», y a la publicación de sus Normas Urbanísticas, conforme a la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de febrero de 2010, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 129, el día 2 de julio de 2010, por la que se aprueba definitivamente la modificación mencionada, según lo establecido en el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de julio de 2020 y con el número de registro 8379, 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, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción.

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:

- Resolución de 24 de julio de 2020, por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), por Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, «El Huerto», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de febrero de 2010 (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción, «El Huerto», en cumplimiento de la CPOTU de fecha 19/02/2010 de aprobación definitiva de dicho documento, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA. (Expte: TIP/2011/219784).

00177795

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción, «El Huerto», fue sometida a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, que, en su sesión de fecha 19/02/2010, acordó lo siguiente:

«Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), por Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, El Huerto, aprobado provisionalmente por el pleno municipal con fecha 24 de septiembre de 2009, de conformidad con lo especificado por el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de deficiencias señaladas en el fundamento de derecho cuarto de la presente resolución, supeditando a ello el registro y publicación del Plan.»

El Fundamento de derecho cuarto de la resolución de la Comisión Territorial tiene el tenor literal siguiente:

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

Atendiendo a lo establecido en el art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, en cada área o sector con uso residencial, se deberá reservar para su destino a vivienda protegida al menos el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito, calculada en base a las condiciones edificatorias de aplicación y modificadas en el presente proyecto, en vez de aplicar dicho porcentaje al número total de viviendas como se establece en el mismo.

Por otra parte, deben cumplirse las condiciones señaladas en el informe de la Consejería de Cultura y en los demás informes que constan en el expediente.»

El Pleno del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción, en su sesión de fecha 30.1.2020, toma conocimiento la subsanación de las deficiencias descritas en el acuerdo de la CPOTU de Sevilla de 19.2.2010, respecto del documento aprobado definitivamente, denominado Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción, «El Huerto».

Con fecha 24.7.2020, se emite por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, informe que concluye que una vez analizado el artículo 2.3.1 «Contenido de la Modificación» del documento presentado por el Ayuntamiento para subsanar, y constatada la existencia de los informes de verificación correspondientes, se comprueba que se han subsanado las deficiencias puestas de manifiesto en el Acuerdo de la CPOTU de fecha 19.2.2010.

En su virtud, 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

RESUELVE

1.º Proceder al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del documento urbanístico aprobado por la CPOTU en sesión celebrada el 19/02/2010, denominado Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valencina de la Concepción, «El Huerto», así como del artículo 2.3.1 «Contenido de la Modificación» del documento presentado para subsanación de

00177795

deficiencias, correspondiendo al Ayuntamiento, en su caso, la aprobación definitiva del Texto Refundido de la Modificación.

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 art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANEXO II

2.3.1. Contenido de la modificación.

La Modificación propone la ampliación de la superficie de cesión de equipamientos, que pasa de 1.213,35 m² a 2.873,61 m² y el cambio del uso.

Asimismo, se determinan las siguientes condiciones para la ordenación pormenorizada del ámbito:

Clasificación de suelo: Urbano no Consolidado Calificación: Residencial compacta, subzona 2.^a

Superficie de la Unidad de Ejecución: 15.036,07 m².

Superficie de Espacios Libres: 1.539,77 m² Superficie de Equipamiento Educativo: 2.873,61 m² Superficie edificable lucrativa: 7.219,14 m² Superficie de viario y aparcamientos: 3.403,55 m².

Asimismo, se determinan las condiciones de uso y edificación del ámbito permitiendo la tipología de vivienda plurifamiliar.

Se redactará un Estudio de Detalle que ajuste la ordenación pormenorizada.

Condiciones para la ordenación pormenorizada:

- El viario no accederá directamente a la Avenida Virgen de Loreto.
- El Equipamiento educacional se ordenará con acceso desde la Calle Sevilla.

Se deberán considerar las circunstancias que afectan a la Resolución de 10 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Bienes Culturales.

Se incrementa el número máximo de viviendas a 125 viviendas.

El 30% de la edificabilidad residencial se vinculará a algún tipo de protección

Edificabilidad la resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad de la Zona de Edificación Compacta, Subzona 2.

Aprovechamiento medio.

El resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad de la Zona de Edificación Compacta, Subzona 2, a la superficie de suelo ordenada por el Estudio de Detalle en la que se pueda ubicar la edificabilidad correspondiente a los usos lucrativos.

Aprovechamiento subjetivo.

El 90% del aprovechamiento resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad de la Zona de Edificación Compacta, Subzona 2, a la superficie de suelo ordenada por el Estudio de Detalle en la que se pueda ubicar la edificabilidad correspondiente a los usos lucrativos

Área de reparto.

El ámbito constituye en sí un área de reparto única y completa.

Condiciones para el desarrollo.

- Con carácter previo a cualquier actuación que suponga afección al sustrato se requerirá una intervención arqueológica que conforme al correspondiente Proyecto Arqueológico cubra los objetivos de detección de episodios arqueológicos o la documentación del registro estratigráfico, documentándose en cualquier caso la totalidad de la superficie y profundidad objeto de remoción.

En todo caso deberá cumplirse con lo dispuesto en el D. 57/2010, con carácter general, y en atención a lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, antes de obtener cualquier licencia o autorización que suponga remoción del terreno o modificación o cambio de uso del suelo en la Zona Arqueológica debe obtenerse autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio.

- Toda la infraestructura eléctrica futura, así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa.

- Los instrumentos urbanísticos que desarrollen la modificación, comprenderán las infraestructuras precisas y necesarias para hacer efectivos los puntos de conexión. Debiendo discurrir todas las instalaciones a ejecutar por zonas de dominio público y libre acceso, debiendo disponer en caso contrario de las debidas autorizaciones de los propietarios y servidumbres permanentes de acueducto.

2.3.2. Modificaciones en el actual documento de planeamiento:

Para permitir el desarrollo del ámbito objeto de la presente modificación, se concretan las siguientes modificaciones en el vigente planeamiento municipal. Quedan recogidas éstas a continuación:

- Memoria: queda alterada incorporando las determinaciones del aparatado anterior.
- Artículos 94 y 95 que quedan redactados como sigue:

Artículo 94. Condiciones de la edificación.

1. Tipología de edificación:

Subzona 1.^a: Edificación según alineada de vial en manzana cerrada.

Subzona 2.^a: Edificación según alineación de vial en manza cerrada o viviendas adosadas.

2. Condiciones de volumen:

- Altura máxima: 2 plantas.

La altura en metros de la planta baja, como la de piso y la total de la edificación deben entenderse a la de las colindantes. Si estas fueran muy dispares o excepcionales, o bien se tratase de suelos no consolidados, será de 6,50 m la total de la edificación. Si la edificación colindante de altura excepcional, fuese alguna edificación de interés, la nueva edificación deberá adaptarse a ella.

- Ocupación máxima de parcela :

En subzona 1.^a: 90%.

En subzona 2.^a: 80%.

Se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela en planta baja siempre que se trate de un uso no residencial y que las necesidades específicas de dicho uso no precisen de ventilación o iluminación por patios.

- Retranqueos mínimos:

En subzona 1.^a: no se permiten.

En subzona 2.^a: No se exigen a la fachada principal, no permitiéndose a los linderos laterales.

3. Parcela mínima:

En subzona 1.^a:

Superficie: 50 m².

Frente mínimo: 5m.

En subzona 2.^a:

Superficie: 80 m².

Frente mínimo: 6 m.

En el ámbito del Huerto se establecen las siguientes condiciones para la edificación residencial:

Las de la Subzona 2.^a, Edificación según alineación de vial, en manzana cerrada o viviendas adosadas, permitiéndose también la vivienda plurifamiliar.

- Altura máxima: 2 plantas (PB+1).

- Áticos: Por encima de esta altura, y en el ámbito de la zona de El Huerto se autoriza un ático con un máximo del 25% de la superficie de la planta inferior y retranqueado un mínimo de tres metros de la línea de las fachadas exteriores. Este ático se podrá destinar a viviendas independientes de las de las plantas inferiores.

La altura máxima en metros será de 6,50 mts la total de edificación para alturas máximas de 2 plantas y de 9,50 mts hasta la cara inferior del forjado de techo del ático.

- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de las parcelas será del 80%

Se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela en planta baja siempre que se trate de un uso no residencial y que las necesidades específicas de dicho uso no precisen de ventilación o iluminación por patios.

- Edificabilidad.

Se ajustará la ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle, en el que la superficie edificable de cada parcela será la asignada en la ordenación de volúmenes, manteniéndose en todo caso la edificabilidad global asignada por el planeamiento general vigente a la zona.

- Retranqueos.

La edificación se retranqueará un mínimo de tres metros de los linderos a parcelas colindantes. No se exigen a las fachadas principales. En cualquier caso, el Estudio de Detalle que se redacte podrá ajustar las condiciones de retranqueo.

Artículo 95. Condiciones de uso.

1. Usos Principales:

Residencial en sus dos categorías. Actividades terciarias en todas sus categorías. Actividades industriales en categoría 2.^a y 3.^a

2. Usos complementarios:

Cualquiera de los principales que no tenga dicho carácter.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución del Huerto se establecen las categorías siguientes para el uso residencial:

1.^a Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso.

2.^a Vivienda unifamiliar complementaria de otros usos que se consideran principales, a los que está ligada.

3.^a Vivienda bifamiliar, en base a la existencia en gran parte del casco de esta tipología. Se define como un caso particular de la unifamiliar pero con dos viviendas en la misma parcela y sin necesidad de entrada independiente.

4.^a Vivienda plurifamiliar. Es la que comparte parcela con otras viviendas, con posibilidad de acceso y zonas comunes.

Condiciones del uso residencial:

a) No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

b) Se podrán disponer viviendas interiores con las siguientes condiciones:

Ha de tener una longitud de fachada de cuatro metros como mínimo a la que recaigan piezas habitables dando a un espacio libre de parcela en el que se pueda inscribir un círculo mínimo de siete metros. Las viviendas podrán acceder desde los espacios comunes.

- Plano 6A, en el que se contienen las condiciones para la ordenación pormenorizada.

Sevilla, 24 de julio de 2020.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.

00177795