

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 1.759/2019

Que con fecha 28 de mayo de 2019, la Sra. Concejala de Urbanismo en funciones de este Iltre. Ayuntamiento, en virtud de la delegación efectuada por el Sr. Alcalde-Presidente por Decreto 750/2017, de 30 de mayo, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local, ha dictado el Decreto 1334/2019 que a continuación se transcribe:

"Decreto de Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del Sector UE/NE-1/03 del PGOU de esta ciudad.

Visto que el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad, Aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29-4-2010, y publicado en el BOP Nº 111 de 13/06/2011 y BOP Nº 112, de 14/06/2011, e innovado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25-10-2018 y publicado en el BOP Nº 20 de 30-1-2019 (en adelante PGOU) recoge entre los sectores de Suelo Urbano No Consolidado el UE/NE-1/03, con una superficie bruta de 13.326 m², situados al noreste del Municipio e integrados por la parcela de referencia catastral 9454201TG9795S0001XK, constituido en parte por la finca registral 1417 con una superficie de 12.342 metros cuadrados, correspondiendo los 984 metros restantes a viario público, siendo su ficha de ordenación la siguiente:

| | |
|--|---|
| Nombre: Esquina Granados – Aulio Cornelio | CODIGO: UE/NE-1 |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL | |
| Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO | Superficie bruta m ² : 13.326 |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO | |
| Área de Intervención: Reforma áreas industriales | |
| Uso global: TERCARIO | |
| Superficie edificable total m ² : 10.000 | |
| Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 | Libres: 0 |
| Total: 0 | |
| Área de Reparto: 03 | Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 14.000 |
| | Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 9.799 |
| DOTACIONES PÚBLICAS | |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| Suelo (m ²) | 1.700 |

Visto que según el PGOU el sistema de actuación previsto para el sector UE/NE-1 es el de Compensación y la figura de planeamiento para establecer la ordenación pormenorizada es el Estudio de Detalle, siendo la iniciativa privada, señalándose los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

-Sustitución de los usos y edificaciones industriales por parcelas de Uso Terciario alineadas a vial, que formalicen el encuentro de Gran Vía Aulio Cornelio y la Calle Enrique Granados. Previsión de espacios libres en el interior resolviendo el contacto con los suelos urbanizables colindantes. La ejecución de la unidad estará sujeta al cese o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas.

-Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Visto que por la entidad PROMOCIONES BEMBEZAR, con CIF B14512370 se ha presentado ante el Iltre. Ayuntamiento el 11-2-2019 para su aprobación el Estudio de Detalle relativo al sector UE/NE-1, habiéndose Informado Favorablemente por el Técnico de Disciplina y Gestión mediante Informe Nº 144/2019 de fecha 16 de mayo de 2019, en el que se hace constar que se mantienen y respetan los Objetivos y criterios de Ordenación indicados en la ficha de planeamiento del PGOU, a los que se añaden:

-Dotar de Acerados a la linde sureste del sector, al objeto de crear un recorrido perimetral peatonal, dentro del ámbito de actuación.

-Culminar el acerado en los tramos de la Gran Vía Aulio Cornelio Palma y la Calle Enrique Granados, dotando de aparcamientos a esta última.

-Crear, como obras exteriores al ámbito de actuación un viario de acceso en los terrenos incluidos en el sector SUS/NE-1/11, pertenecientes al promotor de este Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la entrada al sector sin obstaculizar el tráfico en la Gran Vía Aulio Cornelio Palma.

-La parcela de uso terciario se divide en dos al objeto de dar cobertura urbanística a las instalaciones de Gimnasio existentes actualmente.

Visto que en el citado Informe Técnico 144/2019 de 16 de mayo también se recoge el resumen por superficies de la ordenación:

| Calificación | Parcela | Ordenanza | Superficie m ² | Total m ² | Porcentaje % |
|--|--------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
| Terciario | P 1 | T-1 | 8.157,81 | 9.174,73 | 68,85% |
| | P 2 | T-1 | 1.016,92 | | |
| Espacios Libres | EL 1 | P.J. Parques y Jardines | 1.702,20 | 1.892,58 | 14,20% |
| | EL 2 | P.J. Parques y Jardines | 190,38 | | |
| Viario Público | Aparcamiento | | 143,97 | 2.258,69 | 16,95 |
| | Acerado | | 1.866,70 | | |
| | Viario | | 248,02 | | |
| Total Ámbito UE/NE 1 | | | 13.326,00 | 13.326,00 | 100,00 % |
| Viario (Fuera del Ámbito de Actuación) | | | 420,00 | 420,00 | |

Visto que el sector UE/NE-1 según el PGOU pertenece al área de Reparto 3, que está integrada por los sectores el UE/NE-1, la UE/NE-2 y PERI NO-1, de los que según el Informe Técnico resulta:

| | Fórmulas | Unidades | UE/NE-1 | UE/NE-2 | PERI NO-1 | |
|---|---------------------------------|---------------|----------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| Datos del Planeamiento | Superficie | S | m ² s | 13.326,00 | 9.148,00 | 48.716,00 |
| | Índice de Edificabilidad | le | m ² s/ m ² | | | |
| | Techo Máximo | TM = le x S | m ² t | 10.000,00 | 5.946,00 | 25.600,00 |
| Usos | | | Terciario | Residencial | Terciario | |
| | Coefficiente Uso y Tipología | Cu (CPH) | | 1,40 | 1,40 | 1,40 |
| Datos de Aprovechamiento | Aprovechamiento Medio | Am = AT1c | | 0,8170 | | |
| | Aprovechamiento Real (Objetivo) | ApR= TM x CPH | Uds.Aprov. | 14.000,00 | 8.324,00 | 35.840,00 |
| | Aprovechamiento Tipo | AT = AT1c x S | Uds.Aprov. | 10.887,73 | 7.473,92 | 39.801,00 |
| Excesos / Defectos | | | | | | |
| | ApR - AT | Uds.Aprov. | 3.112,27 | 849,61 | -3.962,10 | |
| Aprovechamiento Administrativo Actuante | Aprovechamiento | A = 0.10 x AT | Uds.Aprov. | 1.088,73 | 747,39 | 3.980,10 |
| | En m ² | B = A / CPH | m ² | 777,00 | 533,85 | 2.842,86 |

| | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------|----------------|----------|----------|-----------|
| ción Actuante | En m ² | B = A / CPH | m ² | 777,00 | 533,85 | 2.842,86 |
| | En % | A / AT x 100 | % | 10 | 10 | 10 |
| Aprovechamiento de los propietarios del Sector | Aprovechamiento Subjetivo | ASA = 0,90 AT | Uds.Aprov. | 9.799,00 | 6.727,00 | 35.822,00 |
| | (E) en m ² | E = ASA / CPH | m ² | 7.000,00 | 4.805,00 | 25.587,14 |

Visto que según el análisis de aprovechamientos realizado en el Informe Técnico antes citado, existen excesos de aprovechamiento en la UE/NE-1 de 3.112,27 unidades de aprovechamiento, y en la UE/NE-2 de 849,61 unidades de aprovechamiento; y en el PERI/NO-1 existe un defecto de 3.962,10 unidades de aprovechamiento, por lo que corresponde al propietario del PERI/NO-1 el 90% de las unidades de aprovechamiento excedentes en las UE/NE-1 y UE/NE-2.

Visto que con fecha 24 de mayo de 2019 se ha emitido Informe Jurídico por la Asesora Jurídica Responsable del Departamento Jurídico de Urbanismo, sobre el procedimiento a seguir para la aprobación del Estudio de detalle, la legislación de aplicación, entre la que se cita el art. 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) que regula el régimen del suelo urbano no consolidado estableciendo que su régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, como es el supuesto de sector UE/NE-1, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado:

-Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

-Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

-Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

-Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Visto que el contenido sustantivo y documental cumple lo preceptuado en el artículo 7.1.b), 15 y 19 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, vigente, en todo lo que no se oponga o sea incompatible, hasta tanto se produzca el desarrollo regla-

mentario de la LOUA.

Y, en el ejercicio de la competencia que me atribuye el art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Decreto 750/2017, de 30 de mayo, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local,

HE RESUELTO:

Primero. Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle relativo al sector UE/NE-1/03, promovido por Promociones Bembezar, con CIF B14512370 conforme a las prescripciones recogidas en el Informe Técnico 144/2019, de 16 de mayo y en el Informe Jurídico de 24 de mayo de 2019, siendo los Objetivos y criterios de Ordenación del Estudio de Detalle los incluidos en la ficha de ordenación del PGOU del citado sector, a los que se añaden:

-Dotar de Acerados a la linde sureste del sector, al objeto de crear un recorrido perimetral peatonal, dentro del ámbito de actuación.

-Culminar el acerado en los tramos de la Gran Vía Aulio Cornelio Palma y la Calle Enrique Granados, dotando de aparcamientos a esta última.

-Crear, como obras exteriores al ámbito de actuación un viario de acceso en los terrenos incluidos en el sector SUS/NE-1/11, pertenecientes al promotor de este Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la entrada al sector sin obstaculizar el tráfico en la Gran Vía Aulio Cornelio Palma.

-La parcela de uso terciario se divide en dos al objeto de dar cobertura urbanística a las instalaciones de Gimnasio existentes actualmente.

Segundo. Publicar el presente en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los Diarios de mayor circulación y en el tablón de anuncios de este Il. Ayuntamiento.

Tercero. Notificar a las personas interesadas."

Lo que se hace público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para que en el plazo de veinte días pueda ser examinado por los interesados y presentadas las alegaciones procedentes.

El expediente y documentación técnica se encuentra de manifiesto en la Asesoría Jurídica de Urbanismo, donde podrán ser consultados en horas de oficina.

Palma del Río, 29 de mayo de 2019. Firmado electrónicamente por la Concejala-Delegada de Urbanismo en funciones, Ana Belén Santos Navarro.