

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Puente Genil

Núm. 3.891/2018

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2018, aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial R-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

En cumplimiento de la normativa vigente se procede a la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas de dicho Plan Parcial R-5

CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACION

Doña Carmen López Prieto, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Puente Genil,

Certifica: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 25 de junio de 2018, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PUNTO DECIMOCUARTO. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP R-5 DEL PGOU DE PUENTE GENIL.

Conocido el expediente tramitado para modificación puntual del PP R-5 del PGOU de Puente Genil, aprobado ya provisionalmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 20 de junio de 2018, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo Municipal, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2018, al punto sexto del orden del día y que es como sigue:

“PUNTO SEXTO. APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL R-5

Visto que tras la aprobación inicial de la modificación puntual del Plan Parcial R-5, el informe de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía dice que las determinaciones contenidas en este instrumento de planeamiento, en general, se adecúan a la ordenación estructural establecida en el Plan General de Ordenación Urbana con las siguientes consideraciones:

“... ”

- De la documentación remitida relativa a la tramitación del presente instrumento de planeamiento urbanístico, no consta la Evaluación ambiental Estratégica previa a la aprobación inicial...

Teniendo en cuenta que la presente modificación pudiera estar sometida a dicha tramitación previa, este extremo deberá confirmarse con el órgano ambiental e incorporarse en caso afirmativo el Informe Ambiental Estratégico o la Declaración Ambiental Estratégica, o en otro caso, la innecesariedad de someter la modificación al trámite de evaluación ambiental estratégica, requiriéndose en caso de modificación del documento urbanístico, nueva remisión a esta Delegación para nuevo informe de acuerdo con el artículo 31.2 de la LOUA.

- Habida cuenta que el sector tiene asignado un exceso de aprovechamiento en el marco del área de reparto del Segundo Cuatrienio del Vigente PGOU, el documento de modificación debe contener el reparto de las unidades de aprovechamiento correspondientes a dichos excesos para cada una de las unidades de ejecución resultantes.

“... ”

Visto que durante el periodo de exposición pública en escrito de fecha de Registro de Entrada 02/05/2017, número RT/2017/999, se han formulado alegaciones por D. Enrique Villafranca Arenas,

en representación de la mercantil Aljono, SA de Promociones.

Dada cuenta del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal en relación a las consideraciones hechas por el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que es tal como sigue:

“La presente modificación del plan parcial R-5 presenta los siguientes objetivos:

- * Delimitación en dos unidades de ejecución del sector del Plan Parcial R-5.

- * Modificación de los coeficientes de ponderación utilizados en el Plan Parcial.

- * Modificación del plan de etapas.

- * Subsanación de error material del cuadro de aprovechamiento lucrativos por manzanas.

Visto el escrito nº 8069 con fecha de registro de entrada 29.09.17 donde se aclara que la presente modificación no se encuentra sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Examinada la documentación entregada con fecha de registro de entrada 24.04.18, nuevo texto refundido. En su anexo II Reparto de las unidades de aprovechamiento de los excesos entre cada una de las unidades de ejecución, se atiende a lo manifestado en el apartado 4. Valoración del informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, urbanismo P-08/17 sobre el reparto de las unidades de aprovechamiento para cada una de las unidades de ejecución. La aplicación de la actualización de los coeficientes de ponderación mantiene la equidistribución dentro de los márgenes que fija la norma.

Visto lo expuesto con anterioridad, y contestada que ha sido las alegaciones presentadas, que no cabe aceptar y que tan sólo ha supuesto un reajuste en la indemnización correspondiente a la arboleda, a partir del nuevo informe valoración aportado. Por tanto, no existe inconveniente urbanístico en aprobarla provisionalmente, habiéndose introducido los siguientes cambios: se ha sustituido la valoración de la arboleda avalada por informe técnico valoración; se ha incorporado el iva a todas las indemnizaciones; se ha trasladado el valor del talado del apartado valoración indemnizaciones al de valoración demoliciones.”

Dada cuenta del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal en relación con las alegaciones presentadas que dice así:

“Examinada la documentación presentada con número de 056/RT/E/2017/999/ de fecha 02/05/17 e informe del técnico redactor de la modificación del plan parcial de fecha de registro de entrada 24.04.18. expongo lo siguiente:

Apartado 1):

Al día de hoy no existe iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación, conforme al artículo 130.1 de la LOUA, sobre la unidad de ejecución del plan parcial R-5. Ni se ha presentado ante la administración el proyecto de reparcelación mencionado.

La documentación gráfica que dice que se adjunta, en realidad no se ha adjuntado.

Apartado 2):

No existe institución pública que tenga que fundamentar el valor indemnización arboleda.

El estudio económico que incluye este plan parcial, consiste en una valoración con la suficiente precisión, para posibilitar la técnica de delimitación de unidades de ejecución, además la valoración de la indemnización de la arboleda existente se ha refrendado con una valoración emitida por un técnico competente, que ha supuesto un nuevo valor con un importe inferior, que se ha incorporado al nuevo texto refundido. Serán los correspondientes proyectos de reparcelación los que avalen con mayor precisión tal

valoración.

No se conoce disposición normativa que obligue a que los árboles se tengan que trasplantar.

La valoración que incorpora la alegación no viene respaldada por ningún informe de valoración suscrito por técnico, luego no es posible tenerla en consideración.

Apartado 3):

El que la vivienda protegida se concentre en la unidad de ejecución más grande no tiene por qué suponer una desventaja, por que cada tipología edificatoria se ha valorado a un precio distinto conforme al mercado, a la hora de determinar los coeficiente de ponderación utilizados al calcular las unidades de aprovechamiento ponderadas. Por otra parte no se ha variado la ubicación de la vivienda protegida prevista en el plan parcial.

Apartado 4):

Lo que recoge el plan parcial es un esquema de la distribución de energía eléctrica, se dibuja una posible previsión de los centros de transformación. Corresponde a los proyectos de urbanización que se aprueben, en su momento, la ubicación definitiva de los mismos. Cada proyecto de urbanización debe resolver el suministro eléctrico de las edificaciones previstas dentro de cada unidad de ejecución.

Apartado 5):

Se dice que no se está de acuerdo con la relación de propietarios considerada, pero no se aporta documento que la contradiga.

Apartado 6)

Se solicita una reunión con el Ayuntamiento, esto no es propiamente una alegación.

Con lo dicho queda contestada las alegaciones presentadas, que no cabe aceptarlas, y que tan sólo han supuesto incorporar la nueva valoración de la arboleda al documento aprobado.”

Visto el informe jurídico, emitido por la Sra. Secretaria General, a cuyo tenor:

“En relación con las alegaciones formuladas por D. Enrique Villafranca Arenas, en representación de la mercantil Aljonoz, SA de Promociones, referente a la modificación puntual del Plan Parcial, R-5 del PGOU de Puente Genil.

Procede su desestimación, con motivo de su aprobación provisional, por las siguientes razones:

1. En lo que hace a la primera, por cuanto que, como afirma el Sr. Arquitecto en su informe de fecha 24/04/2018, no existe propuesta alguna de proyecto de reparcelación correspondiente al ámbito completo de todo el Plan Parcial referido antes de su división, a efectos de gestión, en unidades de ejecución y, aunque así fuera, nada impediría que se haya planteado tal modificación si con ella se pretende –como es el caso- facilitar la ejecución, que es el fin último del planeamiento, en cuanto materialización de sus determinaciones y puesta en práctica de las transformaciones tanto físicas como jurídicas que conlleva el cumplimiento de las previsiones realizadas por el planeamiento; contenido y desarrollo de la actividad de ejecución que recoge expresamente el art. 86 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en cuyo apartado c) se prevé la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que operan tanto como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de operaciones jurídicas y materiales precisos para la ejecución integral del planeamiento, como de la comunidad de referencia para la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

2. La segunda por las mismas razones explicitadas por el Sr. Arquitecto en el informe antes reseñado, a lo que debo añadir que se ha de indemnizar a los propietarios del ámbito de que se trate,

como gastos de urbanización ex arts. 113.1 g) de la LOUA y 98.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, no solo de las edificaciones que deban demolerse por su incompatibilidad con el planeamiento sino también de las plantaciones que, como en este caso hayan de arrancarse y que existan sobre el suelo; y a los valores que se justifiquen con informe técnico que los sustente, como el que se acompaña por los promotores emitido por la empresa TAXO, que se incorpora al expediente, siendo luego el proyecto de urbanización el que deberá concretar de modo específico, llegado el momento de la demolición o del arrancado de arboleda.

3. La alegación tercera por cuanto que por ella se han modificado los coeficientes de homogeneización a fin de conseguir la finalidad equidistributiva que la fijación de tales coeficientes debe perseguir con arreglo a lo presente en los artículos 59.4 y 61.3 de la LOUA; se han estimado así coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (artículo 61.4 de la LOUA)

Ha quedado además motivada su procedencia o proporcionalidad, en cuanto que tal cuestión no se ha puesto en duda.

4. La cuarta también por los motivos expuestos por el Sr. Arquitecto, amén de que será luego el proyecto de urbanización el que de forma detallada determine las inversiones y gastos que deban realizarse en el ámbito respectivo para que las edificaciones que en él nazcan, como fase última de la gestión urbanística, cuenten con todos los servicios a fin de que puedan ser utilizados conforme a su destino, previsto en la ordenación.

5. La quinta por cuanto que, amén de no presentar esa relación de propietarios disconformes con la modificación, ello no empuja para que sea el Ayuntamiento el que, en ejercicio de su función pública y en aras al interés general decida que procede tal modificación.

Es cuanto viene a informar el funcionario que suscribe, que gustosamente supedita a otro mejor fundado en derecho.”

Considerando que procedería el trámite de aprobación provisional que corresponde al Sr. Alcalde, y tras el mismo se realizaría la aprobación definitiva que compete al Ayuntamiento Pleno, con arreglo al informe de Secretaría emitido en fecha 22/12/2016, antes de la aprobación inicial.

La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes a la misma, lo siguiente:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación provisional del texto refundido a que se refiere el Sr. Arquitecto Municipal en su informe, que recoge las modificaciones hechas en el documento aprobado inicialmente, a efectos de atender las consideraciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en cuanto a los excesos de las unidades de aprovechamiento, rechazando las alegaciones presentadas por D. Enrique Villafranca Arenas, en representación de la mercantil Aljonoz, SA de Promociones por los motivos explicitados en los informes técnicos y de Secretaría para que sirvan de motivación al dictamen con vistas a la aprobación provisional y definitiva por el Ayuntamiento Pleno”.

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintinueve que lo componen, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual del PP R-5 del PGOU de Puente Genil, en los mismos términos de la aprobación provisional.”

Y para que conste y surta efectos se expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Puente Genil a nueve de julio de dos mil diez y ocho.

ORDENANZAS

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN SECTOR R-5

Es de aplicación lo establecido en el PGOU de Puente Genil, y en la Modificación Puntual al PGOU de Puente Genil relativa a la UA-9 y P.P.R-5, aprobada definitivamente el 22 de enero de 2007, donde se recogen los parámetros urbanísticos del sector:

DATOS BÁSICOS:

Denominación: R-5.Residencial.

Delimitación: Según planos B-1.

Superficie del sector: 57.152,17 m².

USOS Y DETERMINACIONES:

Aprovechamiento. Uso: Residencial

Ordenanza: EMC-1, EMC-2 y EPA.

Edificabilidad bruta: 0.76119 m²t/m²s.

Techo máximo edificable 43.477,30 m².

Nº de viviendas: 379 viv.

Dotaciones: según artículo 17 L.O.U.A y artículo 10 del anexo al reglamento de planeamiento.

GESTIÓN:

Figura de planeamiento: Plan parcial (Residencial).

Programación: 2º cuatrienio.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa del planeamiento: Privada.

Programación, plazos:

Plan Parcial: Un año desde la aprobación definitiva de la modificación del PGOU.

Iniciativa de Gestión y Estatutos y Bases: Un año desde la aprobación definitiva del P.P.

Proyecto de Reparcelación: Seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación y como máximo dos años desde la aprobación definitiva del P.P.

Proyecto de Urbanización: Seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación y como máximo dos años desde la aprobación definitiva del P.P.

Ejecución de la Urbanización: Dos años desde la aprobación definitiva de P.U. y P.R.

Para solicitar licencia de edificación: Cuatro años desde la recepción de las obras de urbanización.

Aprovechamiento medio del cuatrienio: 0,12.

Coefficiente de homogeneización: 0,20.

Aprovechamiento medio del sector: 0,15.

Excesos de aprovechamiento: +1.837,5.

ORDENACIÓN Y OBJETIVOS:

- La ordenación se establece conforme a la banda y rotonda central de Espacios Libres de Suelo Urbanizable (en eje a la edificación de Espuny).

- Creación de un viario de conexión entre el P.E.R.I.-6 y el

P.P.R-5 y la banda central de equipamientos públicos en eje con los jardines de espuny.

- Se exceptúa de la condición de superficie mínima de parcela, la calificada con EPA en la presente ordenación.

3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN SECTOR

R-5.1

DATOS BÁSICOS:

Denominación: R-5.1. Residencial.

Delimitación: Según plano O-1.

Superficie del sector: 7.380,27 m².

USOS Y DETERMINACIONES:

Aprovechamiento. Uso residencial

Ordenanza: EMC-1.

Edificabilidad bruta 0,8474 m²t/m²s.

Techo máximo edificable 6.254,21 m².

Nº de viviendas: 53 viv.

Dotaciones: Viario 3.905,71 m²

GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

Planeamiento de ejecución: Proyecto urbanización

Sistema de actuación: Compensación

Iniciativa del planeamiento: Privada

Programa de actuación: 2º cuatrienio

3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN SECTOR

R-5.2

DATOS BÁSICOS:

Denominación: R-5.2. Residencia.

Delimitación: Según plano O-1.

Superficie del sector: 49.771,90 m².

USOS Y DETERMINACIONES:

Aprovechamiento. Uso: residencial

Ordenanza: EMC-2, EPA.

Edificabilidad bruta: 0,7459 m²t/m²s.

Techo máximo edificable: 37.124,04 m².

Nº De Viviendas: 326 viv.

Dotaciones: Viario 19.373,74 m²

Áreas libres: 8.322,90 m²

Docente 6.304,63 m²

Deportivo 2.304,00.

Comercial-Social 758,00.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

Planeamiento de Ejecución: Proyecto Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa del planeamiento: Privada.

Programa de actuación: 2º cuatrienio.

Puente Genil, 14 de noviembre de 2018. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Esteban Morales Sánchez.