



SECCIÓN DE URBANISMO

23.7.14

ASUNTO: Informe del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General vigente en El Viso del Alcor, redactado por SEVILLA ACTIVA S.A.U (RE 8012 de 21.7.14)

**A) Antecedentes.-**

1.- Por acuerdo del Pleno Municipal de 14.9.11, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente, redactado por el equipo Técnico de la Universidad de Sevilla dirigido por el Dr. Arquitecto D. Domingo Sánchez Fuentes fue sometido a información pública por plazo de un mes entre el 8.10.11 y el 8.11.11, mediante anuncios publicados en BOP de 7.10.11 (pág. 66) y Diario de Sevilla de 18.10.11 (página 5). En el mismo plazo de su exposición pública fueron solicitados informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de Adaptación y no contempladas en el planeamiento vigente; y se solicitó valoración sobre el contenido de la Adaptación Parcial a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 22.11.11 que debió emitirla en plazo de un mes, según el artículo 7.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, transcurrido el cual sin comunicación expresa al Ayuntamiento podía continuar su tramitación.

2.- Las alegaciones e informes sectoriales recibidos que se analizan en documentos anexos aconsejaron reelaborar el documento de Adaptación para ceñirse exclusivamente al contenido del artículo 2 del Decreto 11/2008, lo cual fue encomendado a la Sociedad SEVILLA ACTIVA S.A.U, que lo ha elaborado en Julio de 2014, siendo este documento el que ahora se informa.

**B) Normativa de aplicación.-**

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 construcción de viviendas protegidas.

**C) Estudio del documento de Adaptación redactado por SEVILLA ACTIVA S.A.U.**

1.- En líneas generales, el documento cumple el Decreto 11/08 actualizando las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con sus modificaciones y desarrollo aprobados, respeta los usos globales establecidos, categoriza el Suelo No Urbanizable, delimita el suelo Urbano No Consolidado, fija el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado vivienda protegida y calcula la densidad y edificabilidad globales en las distintas zonas del suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

2.- Ante la ausencia de reserva de suelo calificado para vivienda protegida, el documento establece su implantación en el Sector 2 del Suelo Urbanizable para lo cual incrementa en un 9% su edificabilidad global y en un 15,60% su densidad global, resultando 32.032 metros cuadrados adicionales de techo residencial y 372 viviendas adicionales del cuadro comparativo que figura en la página 33 de la Memoria General y prevé su calificación en los nuevos sectores del suelo urbano no consolidado.



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

3.- El coeficiente de ponderación del uso pormenorizado vivienda protegida, se establece en 0,8 mientras que en el documento expuesto al público por acuerdo del Pleno Municipal de 14.9.11 este coeficiente se fijaba en 0,7. No se explica este aumento del precio del suelo de la vivienda protegida (un 14,29% más alto) cuando a pie de la página 37 se transcribe la misma justificación con idénticos parámetros, que consta en el documento expuesto al público para justificar el valor de 0,7.

4.- La tabla 32 propone unificar en la misma zona Z5 las actuales zonas R5 y R12. Esto se prestaría a confusión. Aunque sean ámbitos colindantes las parcelas actuales de R5 de Vista Verde tienen una superficie aproximada de 1.000 m<sup>2</sup> cada una y se les asigna 200 m<sup>2</sup> de ocupación, mientras que las parcelas de la actual R12 tienen una superficie que en algunas no supera los 200 m<sup>2</sup>. Debe respetarse la diferencia entre R5 y R12 para no dejar fuera de ordenación todos los edificios que resulten contrarios a las ordenanzas Z5.

5.- El documento de Adaptación Parcial determina nueve ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en su página 31, Tabla 25 B pero no establece su ordenación estructural.

La ordenación de estos nueve ámbitos deberá hacerse mediante Planes Parciales o Planes Especiales con las determinaciones del artículo 17 y las condiciones específicas de cada ámbito.

6.- Debe precisarse en todos los documentos de la Adaptación: Memoria General, Anexo de Normas Urbanísticas y planos, los ámbitos de suelo de especial protección por legislación específica (carretera, vías pecuarias y dominio público hidráulico)

7.- El Parque de La Muela debe clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Territorial y Urbanístico al estar protegido por el POTAU y por el planeamiento urbanístico vigente por sus valores paisajísticos (forma parte del ámbito PS2 Paisaje Sobresaliente), independientemente de que sea Sistema General de Espacios Libres.

8.- Se acompaña un anexo con las erratas encontradas en el documento de Adaptación Parcial que deben ser subsanadas.

#### **D) Pronunciamiento.-**

Con las condiciones anteriormente indicadas procede finalizar la tramitación del expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente en el El Viso del Alcor, según el documento redactado por SEVILLA ACTIVA S.A.U en Julio de 2014, siguiendo lo indicado en el artículo 7 del Decreto 11/08 de 22 de Enero.

El Arquitecto Jefe de la Sección de Urbanismo.-



## ANEXO DE FE DE ERRATAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE, REDACTADA POR SEVILLA ACTIVA.

### I. MEMORIA GENERAL.

1.- Categorías en suelo no urbanizable: La Memoria General indica dos de cuatro en su página 34, son tres las categorías que deben establecerse y no dos.

En la categoría de Especial Protección por legislación específica deben incluirse las vías pecuarias, carreteras y cauces y sus áreas de servidumbre, protección y afección y cautela en cumplimiento del artículo 46.2.a) en relación con el 46.1.b) por estar sujetos estos ámbitos a la legislación administrativa de vías pecuarias, carreteras y dominio público hidráulico.

2.- En la página 37 se cita una tabla 29,b que no se encuentra en el texto, por el contexto se deduce que debe ser la 27 B.

3.- En la misma página 37 se indica un coeficiente de ponderación del uso pormenorizado vivienda protegida de 0,8 mientras que en el documento expuesto al público por decisión del Pleno Municipal de 14.9.11, este coeficiente es de 0,7.

4.- En la Tabla 30 de la página 39 ha de eliminarse el texto entre paréntesis que aparece en las denominaciones SGEQ15A, SGEQ15B y SGEQ15C dejando para las dos últimas el texto "(antigua sede del Ayuntamiento)".

5.- En la Tabla 31, en la página 38. Nota 2 y en la relación de elementos del Sistema General de infraestructuras (p.39) debe eliminarse "SGI4 almacenamiento de escombros y tierras" que no figura como tal en el planeamiento vigente, que si incluye los otros cuatro elementos en el apartado 4.6 de su Memoria Justificativa (pág. 10 a 12).

Ese ámbito es Sistema General de Espacios Libres. No es un vertedero, sino un antiguo quemadero de basuras domiciliarias de los años setenta que ocupaba una carcava originada por la extracción de barro y que fué sellada en los años ochenta.

6.- Habiéndose aprobado los instrumentos de desarrollo y ejecución de la UESU-12 durante el periodo de tramitación de la Adaptación Parcial, debe añadirse a la TABLA 3: "PERI UESU-12/P.A 10.4.12/BOP nº 108 (11.5.12)/Plan Especial de Reforma Interior/Antonio Bandrés Marín/Ordenar pormenorizadamente la UESU-12"; a la TABLA 4: "P.U. UESU-12/ Resolución Alcaldía 2.7.12/BOP 175 (28.7.12)/Proyecto de Urbanización UESU-12/Antonio Bandrés Marín" y a la TABLA 5: "P.R. UESU-12/ Res. Alc. 19.6.12/BOP nº 155 / 5.7.12)/Proyecto de Reparcelación UESU-12/Antonio Bandrés Marín/Distribución de Beneficio y Cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución".

7.- En la TABLA 12 la superficie del ámbito S1 debe ser 440.800,43 y en el epígrafe Nº de VIVIENDAS EXISTENTES debe sustituirse "EXISTENTES" por "PREVISTAS".

8.- En la página 19 debe añadirse "camino Huerta El Militar" a la relación del Sistema General de Comunicaciones.

9.- En el pie de la TABLA 18 debe sustituirse "18.331 habitantes" por "19.099 habitantes a 1 de Enero de 2013" y cambiarse "91.665 m2 s" por "95.495 m2 s"



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

10.- En las TABLAS 19 y 30 debe sustituirse "IES Profesor Juan Bautista" por "IES Secretario Juan Bautista" y "Dos mercados" por "un mercado tras la aprobación de la Modificación M2" y anteponerse la palabra "Alcalde" a "Gil López" y "León Ríos".

11.- En la TABLA 29 debe sustituirse "Urbano" por "No Urbanizable", al estar incluidos en el ámbito PS2 de Paisaje Sobresaliente esos dos suelo.

## II. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS.-

1.- En la página 8, artículo 14 deben incluirse los suelos de especial protección por legislación específica (carreteras, vías pecuarias y patrimonio público hidráulico)

## III.- PLANO OR.T.01

1.- falta la zona de afección del cauce del Arroyo Laderas.

2.- faltan vías pecuarias veredas de Mairena a El Viso y del Bailador.

3.- No todo el lindero con el T.M de Carmona y el T.M de Mairena del Alcor es camino público, solo lo es el que consta en el inventario aprobado por el Ayuntamiento.

4.- La delimitación del término municipal deja fuera la antigua chatarrería junto al depósito de aguas del Balcón de Los Alcores. Debe ajustarse la delimitación del término a las Actas de 14.5.1871 y 14.10.1871 que fijan los límites del término municipal de El Viso del Alcor con los de Carmona y Mairena del Alcor respectivamente, según la Orden de 4.5.12 y 12.4.12 del Director General de Administración Local de la Consejería de Administración y Justicia notificadas al Ayuntamiento en 9.5.12 y 19.4.12.

5.- No debe usarse el mismo color para caminos y vías pecuarias. El tono y grosor de línea no deben ocultar las líneas subyacentes. Las vías pecuarias son suelos de especial protección por legislación específica.

6.- Deben figurar las zonas de especial protección y cautela de carreteras y vías pecuarias.

7.- No debe usarse el mismo color para redes eléctricas y de Alcantarillado.

8.- Debe incluirse el trazado del "Acondicionamiento de la Carretera A-8025 desde Mairena y El Viso del Alcor hasta la A-4" requerido por la Agencia de Obras Públicas de Andalucía en su informe sectorial de 5.12.11.

9.- El Parque del Escarpe (Parque Natural de La Muela) debe colorearse como el resto del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Escarpe.



#### IV PLANO OR.V.02

- 1.- En el Sector 6 no se han colocado todas sus manzanas, la falta de color hace que estas se confundan con el suelo urbano.
- 2.- Falta indicar el Suelo Urbanizable de Especial Protección por legislación específica (carreteras, cauces, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos)
- 3.- La carretera SE-207 debe nombrarse con su actual denominación SE-3201 y eliminarse la bifurcación de su extremo norte (continúa hacia el T.M de Carmona)
- 4.- Sólo forman parte del Sistema General de Comunicaciones los caminos públicos (están recogidos en el Inventario Municipal aprobado en 28.5.01).
- 5.- El Cordel del Monte no se prolonga hacia el norte como vía pecuaria "Camino del Viso", sino como Cordel del Monte.
- 6.- El Cordel de Sevilla debe coincidir en su eje con el de la vía asfaltada.
- 7.- El nombre de "Camino de Cantosales" está mal puesto, su nombre según el Inventario es Camino Huerta El Militar, el Camino de Cantosales es otro que no se encuentra en el ámbito de este plano.
- 8.- Algunos nombres de los colegios tiene errores los correctos son:  
  
IES Secretario Juan Bautista.  
C.P. Alcalde León Ríos.  
C.P. Alcalde Gil López.  
Igual corrección ha de hacerse en la Tabla 30 de la Memoria General (pág. 38 y 39)
- 9.- Los ámbitos en suelo urbano no consolidado AB6 y AB7 tienen intercambiados sus denominaciones.

#### V. PLANO OR.V.03

- 1.- El ámbito Z4 procedente de la UE 21.3 no puede incluir la glorieta situada en su extremo norte, ni los triángulos curvilíneos que rodean a esta por su lado este.
- 2.- El ámbito Z7 no debe incluir el apéndice de viario que lo une a la glorieta del T.M. De Carmona.

#### VI. PLANO OR.V.04

- 1.- En la leyenda del plano debe sustituirse "zona urbana Z1" por "ámbito interior a la zona Z1".



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

2.- En la leyenda y en el dibujo deben recogerse la zonas de servidumbres, protección, afección y cautela de zonas arqueológicas, carreteras, vías pecuarias y dominio público hidráulico.

El Arquitecto Jefe del Sección de Urbanismo.-

Fdo: José Antonio Morillo Buzón.-

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del Sr. José Antonio Morillo Buzón, situada a la derecha del texto de la firma.