

**MODIFICACION
PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL "SANTA RITA"
EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION N° 2
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
LA PUEBLA DEL RIO**

PROMOTOR: MEGRADECO E24 S.L.

REDACCION: ANGEL PINEDA VALDECANTOS

INDICE :

1.- ANTECEDENTES, OBJETIVO Y ALCANCE

2.- PROPIETARIOS Y PROMOCION DE LA MODIFICACION

3.- REDACCION

4.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

5.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION

a) Reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y aquellas no sujetas a protección en la manzana R4 de la U.E. n° 2.

b) Establecer dentro de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" nueva alineación de la edificación, posibilitando el retranqueo de la fachada para el caso de Proyecto de Edificación Individualizado por parcela en la manzana R10 de la U.E. n° 2.

c) Establecer Plan de Etapas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución n° 2

6.- JUSTIFICACION LEGAL

7.- DETERMINACIONES EN EL AMBITO DE LA U.E. N° 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "SANTA RITA" AFECTADAS POR LA MODIFICACION.

7.1.- Reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y aquellas no sujetas a protección en la manzana R4 de la U.E. n° 2.

7.2.- Modificación del Artículo 19 "Alineaciones" de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita"

7.3.- Plan de Etapas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución n° 2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita".

8.- DOCUMENTACION GRAFICA

- **PLANO N° 1:
SITUACION**
- **PLANO N° 2:
SITUACION Y AMBITO DE LA U.E. N°2**
- **PLANO N° 3:
CALIFICACION PARCELAS DE LA U.E. N°2
SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE**
- **PLANO N° 4:
CALIFICACION PARCELAS DE LA U.E. N° 2
SEGÚN MODIFICACIÓN**
- **PLANO N° 5:
ALINEACIONES EN LA MANZANA R10 DE LA
U.E. N° 2 SEGÚN MODIFICACIÓN**
- **PLANO N° 6:
PLAN DE ETAPAS EN LA U.E. N° 2
SEGÚN MODIFICACION**

1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS Y OBJETIVO

Antecedentes urbanísticos:

- Con fecha 31 de mayo de 2000, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba definitivamente la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias cambiando la clasificación de la finca Santa Rita de suelo no urbanizable con uso agropecuario a suelo apto para urbanizar. Esta Modificación Parcial del Planeamiento General establecía una calificación vinculante para el destino específico a vivienda del sector público o protegido, en un porcentaje mínimo del 75% de la capacidad residencial del sector.

- Con fecha 21 de julio de 2000 es aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el planeamiento de desarrollo correspondiente constituido por el Plan Parcial de Ordenación del Sector "Santa Rita" en el que se recogió la diferenciación de dos Unidades de Ejecución (UE n° 1 y UE n° 2). La zonificación del Plan Parcial, de conformidad con la referenciada Modificación de las Normas Subsidiarias, establecía en su ordenación pormenorizada la calificación con carácter vinculante en las manzanas o parcelas necesarias para completar el porcentaje mínimo del 75% del total de viviendas previstas en el sector destinadas a viviendas protegidas.

- Con fecha 13 de octubre de 2000 se aprueba el Proyecto de Urbanización interior de la Unidad de Ejecución n° 1 y de las infraestructuras de conexión exterior compartidas por las dos Unidades.

- Con fecha 12 de marzo de 2009 es aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Santa Rita" por la que se reubica la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y de aquellas no sujetas a protección. Se argumentó en su justificación que la ubicación que inicialmente proponía el Plan Parcial para los dos tipos de viviendas era muy dispersa, no garantizando tal disposición una construcción uniforme de los espacios urbanos. En la fecha de redacción de la modificación ya había sido completamente desarrollada la UE n° 1, y la totalidad de viviendas ejecutadas en la misma se habían realizado bajo el régimen de protección oficial. Por ello la modificación puntual del Plan Parcial recogió la reserva de todas las manzanas residenciales de la UE n° 1 para la construcción de viviendas de protección oficial, mientras que en el ámbito de la UE n° 2 generó un frente uniforme de VPO a calle Sol planteando igualmente, con el mismo fin de lograr la comentada uniformidad urbana, que todas las parcelas que rodeaban al equipamiento docente sirvieran de ubicación para las viviendas de promoción libre.

- Con fecha 26 de octubre de 2009 se aprueba el Proyecto de Urbanización interior de la Unidad de Ejecución n° 2.

- Con fecha 22 de enero de 2010 se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2.

En este marco de actuaciones, y a día de hoy, cabe destacar el desarrollo completo, con urbanización y edificación lucrativa, de la Unidad de Ejecución nº 1. En referencia a la Unidad de Ejecución nº 2 se suscribe Convenio Urbanístico de Gestión – conforme al Art. 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía- entre los propietarios del ámbito territorial de esta actuación urbanística y el Ayuntamiento de La Puebla del Río, estableciéndose como sistema de actuación el de Compensación por el procedimiento de Propietario Único, sin necesidad de constitución de Junta de Compensación. A la fecha de redacción del presente documento, y pese a que el referenciado convenio urbanístico se suscribió en el año 2008, se aprobó el proyecto de urbanización en el año 2009 y se aprobó el Proyecto de Reparcelación en el año 2010, aún no se han iniciado las obras de urbanización de esta Unidad de Ejecución.

Objetivo y alcance:

El objeto del presente Documento es la tramitación de una Innovación del Instrumento de Planeamiento constituido por un Plan de Desarrollo a través de la figura de la **modificación** del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" de las Normas Subsidiarias de La Puebla del Río en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2. Es propuesta de esta modificación:

- a) Reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y aquellas no sujetas a protección en la manzana R4 de la U.E. nº 2.
- b) Establecer dentro de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" nueva alineación de la edificación, posibilitando el retranqueo de la fachada para el caso de Proyecto de Edificación Individualizado por parcela en la manzana R10 de la U.E. nº 2.
- c) Establecer Plan de Etapas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2

2.- PROPIETARIOS Y PROMOCION DE LA MODIFICACION

Propietarios:

La estructura de la propiedad de los suelos incluidos en el ámbito de planeamiento de desarrollo de la actuación urbanística UE-2 "Santa Rita" estaba constituida a priori por:

- PROIRWING S.L. (con domicilio en Sanlúcar de Barrameda, calle Pregonero Díaz Prieto, Edificio Algas, bajo B-2, con CIF número B-91455741): aporta 16.901,00 m², correspondiéndole una cuota de participación del 72.22% y una cuota de derecho resultado de la equidistribución del 64.90%.
- MEGRADECO E 24 S.L. (con CIF B91234872, cuyo apoderado es D. César Fernández Margarit, con DNI 28.655.922 S, y domicilio social en C/ Enea nº 15, en La Puebla del Río): aporta 6.501,86 m², correspondiéndole una cuota de participación del 27.78% y una cuota de derecho resultado de la equidistribución del 24.94%.
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RIO (con domicilio en Avda. Blanca Paloma, 2 y CIF P-41/07900-E): aporta 731,88 m² de Dominio Público existente, a quién le corresponde el resto de la superficie edificable hasta completar el 100%, es decir el 10.16%.

Según se desprende del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 el Excmo. Ayuntamiento acepta la compensación económica sustitutiva, fórmula mediante la cual las otras dos propiedades adquieren a este la totalidad de la superficie lucrativa que le correspondía en relación con sus porcentajes de participación; en consecuencia los propietarios se han reducido a los dos primeros.

En la fecha de redacción del presente documento Proirwing S.L. deviene en situación de insolvencia y la entidad financiera hace valer sus garantías hipotecarias; como consecuencia de ello es SERVIHABITAT (compañía de servicios inmobiliarios de " La Caixa ", 100% propiedad del grupo " La Caixa ") el nuevo titular, quién asume las cargas y beneficios en exacta proporción a la cuota de porcentual de suelo con la que participaba Proirwing S.L. sobre la superficie total del ámbito de la UE-2, así como las cargas que les corresponde por ejecución previa de los sistemas y viarios compartidos que ya fueron sufragadas íntegramente en el desarrollo de la UE-1.

- SERVIHABITAT (con domicilio en c/ Provenzal, 39, Planta 13, C.P. 08019, Barcelona, representado por D. Carles Cerera Molina)

Promoción de la Modificación:

Desde su condición de copropietario, con las cuotas referenciadas, de los terrenos de la citada UE-2, la promoción de la presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Santa Rita en el ámbito de la UE nº 2 corresponde a MEGRADECO E 24 S.L. (con CIF B91234872, cuyo apoderado es D. César Fernández Margarit, con DNI 28.655.922 S, y domicilio social en C/ Enea nº 15, en La Puebla del Río).

3.- REDACCION

Actúa como redactor Angel Pineda Valdecantos, Arquitecto, colegiado nº 3.490 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla; con D.N.I. 27.294.135 N y con domicilio profesional en calle Larga, número 111, 1º B, de Puebla del Río.

4.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Del epígrafe correspondiente a los antecedentes se deduce que el planeamiento urbanístico vigente, cuyas determinaciones afectan directamente a la presente Modificación, está constituido por las siguientes figuras:

- Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Río (aprobación definitiva el 14 de julio de 1984). Texto Refundido (24 octubre 1988).
- Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias Sector Residencial "Santa Rita" (aprobación definitiva 31 de mayo de 2000).
- Plan Parcial de Ordenación del Sector "Santa Rita" (aprobación definitiva el 21 de julio de 2000).
- Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Santa Rita" (aprobación definitiva 12 de marzo de 2009).

El Plan Parcial de Ordenación del Sector "Santa Rita", con un ámbito de 86.568,86 m², establece dos Unidades de Ejecución:

- U.E. nº 1, con ámbito de 62.434,12 m² y 30.682,20 m² de suelo residencial.
- U.E. nº 2, con ámbito de 24.134,74 m² y 11.875,15 m² de suelo residencial.

La máxima capacidad residencial determinada en el mismo era de 302 viviendas, de las que al menos 232 viviendas habrían de ser de protección oficial pudiendo ser las 70 restantes viviendas de libre promoción.

En el desarrollo de los antecedentes se ha destacado el desarrollo completo de la U.E. n° 1 – comprendiendo tanto la urbanización como la totalidad de la edificación lucrativa -. La totalidad de las viviendas ejecutadas en esta Unidad n° 1 lo han sido bajo el régimen de protección oficial, por lo que ya se han realizado 218 VPO.

En la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Santa Rita" se establecía como calificación vinculante 235 VPO (218 VPO en la U.E. n° 1, las ya ejecutadas; y 17 VPO en la U.E. n° 2) y 67 viviendas de promoción libre localizadas en la U.E. n° 2. Es de observar como la Modificación aumenta en dos el número total de VPO con respecto a las que establecía el Plan Parcial inicialmente. Esta innovación del planeamiento afectó exclusivamente a la reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a los dos regímenes de viviendas unifamiliares; al objeto de conseguir una mejor imagen urbana del conjunto se propuso una disposición diferente de las mismas sin alterar la superficie edificable ni los restantes parámetros urbanísticos para no variar así las determinaciones pormenorizadas del sector.

5.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION

a) Reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y aquellas no sujetas a protección en la manzana R4 de la U.E. n° 2.

En el epígrafe I del presente documento ya se indicó como con fecha 22 de enero de 2010 fue aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución n° 2. En esta Reparcelación las parcelas resultantes en la manzana R4 con frente a calle Sol, reservadas a V.P.O., presentan fachadas de dimensiones próximas al frente mínimo de 6 metros reguladas en el Plan Parcial. MEGRADECO E 24 S.L., desde su condición de adjudicataria de una parte de esta manzana, pretende acometer una modificación de la parcelación de la misma que si bien se ajustaría a las condiciones de parcelación establecidas en el Plan Parcial no se acomodaría a la calificación vinculante que estableció la Modificación Puntual del mencionado Planeamiento de Desarrollo

en lo que respecta a la ubicación concreta de las parcelas destinadas a las viviendas protegidas: Dadas las enormes dificultades actuales para poder acometer unitariamente el desarrollo completo de la Unidad de Ejecución n° 2, MEGRADECO E 24 S.L orienta la comercialización del suelo a la autopromoción para uso propio, detectando que el mercado demanda **mayores dimensiones de fachada** que los establecidos en el Proyecto de Reparcelación. Satisfaciendo una demanda real es intención de esta sociedad promover la agregación, en la manzana R4, de varias parcelas destinadas a VPO con frente a C/ Sol para proceder posteriormente a su segregación en varias parcelas independientes de mayores superficies que las iniciales. En la manzana en cuestión, y como resultado de este proceso, resultaría una parcela menos de las previstas en el planeamiento destinadas, preceptivamente, a VPO con frente a C/ Sol. La necesaria acomodación al planeamiento vigente exige una ampliación de la ubicación concreta del suelo destinado a viviendas protegidas y una reducción en igual cuantía del suelo destinado a viviendas de promoción libre; la nueva disposición que se plantea en la manzana R4 desde esta modificación se realiza sin alterar la superficie edificable ni los restantes parámetros urbanísticos para no variar así las determinaciones pormenorizadas del sector. En el epígrafe 7.1 *"Reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y aquellas no sujetas a protección en la manzana R4 de la U.E. n° 2"*, del presente documento, se realiza un estudio pormenorizado comparando el planeamiento vigente y la Modificación; así mismo en la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado original de la calificación vinculante y la nueva localización que propone esta Modificación; consultar planos n° 3 y n° 4.

b) Establecer dentro de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" nueva alineación de la edificación, posibilitando el retranqueo de la fachada para el caso de Proyecto de Edificación Individualizado por parcela en la manzana R10 de la U.E. n° 2.

En el Plano de Proyecto P.3 "Ordenación de la Edificación" del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" y en el Artículo 19 de sus Ordenanzas Reguladoras se define la alineación de la edificación exigible a cada una de las manzanas y los criterios de aplicación.

La actuación mediante Proyecto Unitario de Edificación para la totalidad de una manzana, o frente continuo a lo largo de alguno de los lados mayores de esta, permite el retranqueo de la edificación con respecto a la alineación de vial. El desarrollo completo de la U. E. n° 1 ha respondido a un proyecto

unitario de edificación que consideró oportuno el retranqueo de la alineación de la edificación con respecto a la alineación a vial para formalizar así un espacio

delantero libre de edificación que es aprovechado para localizar la reserva de una plaza de aparcamiento (dotación esta obligada desde el Planeamiento).

Esta solución resulta oportuna y adecuada para el cumplimiento de la escasa ocupación máxima (60 %) asignada a las parcelas (Art. 39.4 "Condiciones de Edificación" de las Ordenanzas Reguladoras del P.P.) ya que la reserva de la plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, y al aire libre, no computa a efectos de edificabilidad y tampoco a efectos de ocupación.

Para el caso de actuación mediante Proyecto de Edificación Individualizado por parcelas, el Planeamiento de Desarrollo no permite retranqueo alguno de la edificación, estableciendo para este caso como línea obligada de disposición de la edificación la alineación a vial. El deseo manifiestamente expresado por MEGRADECO E24 S.L. de orientar la comercialización de las parcelas de su propiedad (adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación) en la Manzana R10 de la U.E. n° 2 a la promoción individual para uso propio, impide dicho retranqueo. En consecuencia se rompería la imagen abierta y de homogeneidad ya establecida en la zona con la edificación residencial de la U.E. n° 1; con la dificultad añadida que supone que la reserva de la preceptiva plaza de aparcamiento - al no poderse localizar en un espacio libre de edificación - computaría a efectos de edificabilidad y ocupación reduciendo considerablemente, y ante la limitación del 60% de ocupación, la superficie útil residencial de la planta baja. Esta situación cuestiona enormemente la viabilidad económica de la actuación ante el previsible rechazo de los usuarios a las reducidas dimensiones de la planta baja de la vivienda resultado del cumplimiento de estas determinaciones.

MEGRADECO E 24 S.L. plantea razonadamente, ante la realidad de los hechos descritos, una modificación de la ordenación de la edificación en la manzana R10 de la U.E. n° 2 que conlleva una modificación del Artículo 19 "Alineaciones" de las Ordenanzas Reguladoras del P.P. – Capítulo Cuarto: Normas Generales de Edificación- para establecer un retranqueo obligatorio de las fachadas que garantice una imagen urbana homogénea con lo ya construido en el Sector y posibilite además, al igual que en la U.E. n° 1, la dotación de una plaza de aparcamiento en este espacio libre de edificación que no compute a efectos de edificabilidad y ocupación.

C) Establecer Plan de Etapas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución n° 2

Se ha puesto de manifiesto en el epígrafe correspondiente a los antecedentes que en el año 2008 se suscribió Convenio Urbanístico de Gestión

(conforme al Art. 138 de la L.O.U.A.) entre los propietarios del ámbito territorial que nos ocupa e igualmente se ha señalado que en el año 2009 se aprobó el Proyecto de Urbanización. Pese al largo periodo de tiempo transcurrido las

obras de urbanización no se han iniciado al concurrir las siguientes circunstancias:

La U.E. n° 2 no está exenta, dentro del marco o contexto actual, de las dificultades generales para impulsar la gestión y desarrollo del proceso urbanístico; también hay que considerar, por añadidura, la situación de insolvencia de la sociedad mayoritaria PROIRWING S.L. (a la que le correspondía una cuota de participación del 72.22%) y la ejecución de las garantías hipotecarias por parte de la entidad financiera "La Caixa" de manera que actualmente es SERVIHABITAT quién participa en el proceso urbanizador con la cuota que le correspondía a PROIRWING S.L. heredando los compromisos y obligaciones que adquirió este último en el Convenio Urbanístico suscrito.

El nuevo propietario mayoritario no ha manifestado expresamente eludir sus deberes y demás obligaciones derivadas del sistema, pero tampoco muestra especial interés y premura en iniciar de manera inmediata el proceso urbanizador de la U.E. n° 2, paralizado durante años; situación de demora que es contraria a los intereses de MEGRADECO E 24 S.L. quién manifiesta su deseo de impulsar la gestión y desarrollo edificatorio de las parcelas que le han sido asignadas en el Proyecto de Reparcelación.

Cierto es que MEGRADECO E 24 S.L. queda amparada tanto por el Convenio Urbanístico como por la L.O.U.A. ante el posible incumplimiento de las obligaciones por parte del socio mayoritario, ya que, en este supuesto se podrá recurrir a la aplicación de la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de este propietario, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables. La aplicación de esta medida alargaría aún más en el tiempo el proceso y condenaría a MEGRADECO E 24 S.L. a sufragar las cantidades impagadas, situación gravosa no asumible actualmente; o como solución alternativa, no exenta de grandes dificultades, adjudicar las obras de urbanización a contratista dispuesto al cobro en especie mediante parcelas edificables; es el marco actual de falta generalizada de liquidez la que hace prácticamente inviable esta última alternativa.

Con estos argumentos, y aprovechando la presente Modificación, MEGRADECO E 24 S.L. manifiesta - y lo hace desde el convencimiento de que lo ideal sería el desarrollo completo de la urbanización de la U.E. n° 2- el deseo de dejar previsto desde el planeamiento la posibilidad - por si fuera menester, pues como hemos comentado esa casuística, razonadamente, es posible- de que el Proyecto de Urbanización de esta Unidad de Ejecución pudiera establecer dos fases. Se concluye, por tanto, en la conveniencia de posibilitar

la alternativa opcional de establecer un Plan de Etapas en el desarrollo de la U.E. nº 2 de manera que se facilite cierta independencia en la urbanización y edificación de los terrenos ya adjudicados a los dos propietarios favoreciendo

así el inicio, aunque previsiblemente sea parcial, de un proceso, como ya comentamos paralizado durante años, ofreciendo la posibilidad o garantías de desbloqueo de la actual situación.

6.- JUSTIFICACION LEGAL

Las antiguas Normas Subsidiarias de La Puebla del Río consideran en el *Título I " Normas de carácter general", Capítulo I "Introducción", Artículo 4,* que la vigencia de las mismas es indefinida. No obstante en el mismo articulado se establecen los mecanismos para su innovación regulando además que "*el procedimiento para la modificación o revisión será el fijado en el Título I, Capítulo II, Sección 5ª de la Ley de Régimen del Suelo*". Por la fecha de redacción del planeamiento general estas hacen referencia a la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, ya derogada.

Actualmente la norma fundamental que define el marco jurídico de obligado cumplimiento en el ámbito de la ordenación del territorio está constituido por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. EL Artículo 36 del referido cuerpo legal regula el régimen de la innovación practicable a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. En función de la naturaleza y envergadura de la innovación esta se podrá materializar a través de la fórmula de la revisión o de la fórmula de la modificación. Dado que la alteración del planeamiento que se pretende desde este documento afecta de manera parcial al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" y de conformidad con los Art. 37 y 38 de la referida legislación autonómica, procede la innovación a través de la figura de la modificación.

La modificación no altera la ordenación estructural definida en el Art. 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: la mínima modificación de la calificación vinculante respecto a la ubicación residencial de promoción oficial y de libre promoción no afecta a la zonificación o usos, equipamientos y trazado de la trama urbana; se mantiene la edificabilidad residencial fijada en el Plan Parcial y la sujeción a protección pública mínima. En consecuencia se obtienen las mismas unidades de aprovechamiento y las cesiones obligatorias previstas en Plan Parcial permanecen inalterables. No procede, por tanto, la adopción de medidas compensatorias alguna para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento ya alcanzado desde el planeamiento vigente - Art. 36.2.a).2ª de la Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía -.

7.- DETERMINACIONES EN EL AMBITO DE LA U.E. N° 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "SANTA RITA" AFECTADAS POR LA MODIFICACION

7.1 Reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y aquellas no sujetas a protección en la manzana R4 de la U.E. n° 2.

Desde la Modificación Parcial de las N.N.S.S., por la que se cambiaba la clasificación de la finca Santa Rita de suelo no urbanizable con uso agropecuario a suelo apto para urbanizar, se establecía una calificación vinculante para el destino específico a vivienda del sector público o protegido, en un porcentaje mínimo del 75% de la capacidad residencial del sector; es por ello que el Plan Parcial establece, en su ordenación pormenorizada, la calificación con carácter vinculante de las parcelas necesarias para completar ese porcentaje mínimo. La máxima capacidad residencial determinada en el mismo era de 302 viviendas, de las que al menos 232 viviendas habrían de ser de protección oficial pudiendo ser las 70 viviendas restantes de libre promoción.

En la Modificación Puntual del Plan Parcial (consultar epígrafe del presente documento correspondiente a "Antecedentes Urbanísticos") se estableció como calificación vinculante un total de 235 VPO (cantidad superior a las 232 mínimo que exigía el Plan Parcial) con el siguiente desglose: 218 VPO en la U.E. n° 1 (ya ejecutadas) y 17 VPO en la U.E. n°2 (pendiente de ejecutar). A las viviendas protegidas hay que añadirles 67 viviendas libres, computando un total de 302 viviendas (protegidas + libres), parámetro que corresponde con la máxima capacidad residencial determinada por el Plan Parcial.

La nueva reubicación de la calificación vinculante de las parcelas destinadas a la construcción de VPO viviendas libres que se propone en la presente Modificación afecta a la Manzana R4 de la U.E. n°2 de manera que se mantiene el número de 235 VPO (17 VPO en la U.E. n°2) si bien se altera parcialmente, mediante pequeños reajustes, su localización y se disminuye el número de viviendas no sujetas a protección de 67 a 66. La nueva disposición que se plantea en la Manzana R4 se realiza, por tanto, sin alterar la superficie edificable ni los restantes parámetros urbanísticos para no variar así las determinaciones pormenorizadas del sector.

Se adjunta Cuadro Resumen en el que se realiza un estudio comparativo entre el planeamiento vigente y la propuesta de la modificación, justificándose además el cumplimiento de los estándares fijados por el Plan Parcial.

CUADRO RESUMEN

A.- Planeamiento Vigente

Número de VPO: 235 (1)

Número de VPO en la U.E. n°1 : 218

Número de VPO en la U.E. n°2: 17

Número de VPO Manzana R4: 7

Número de VIV. LIBRES: 67 (2)

Número de VIV. LIBRES en la U.E. n°1 : 0

Número de VIV. LIBRES en la U.E. n°2: 67

Número de VIV. LIBRES Manzana R4: 7

NÚMERO VPO = (1) = 235 (235 > 232 Mínimo. exigible P. P.)

CAPACIDAD RESIDENCIAL= (1) + (2) = 302 VIVIENDAS
(302 = Máxima capacidad residencial determinada por el P.P.)

B.- Modificación Propuesta

Número de VPO: 235 (3)

Número de VPO en la U.E. n°1 : 218

Número de VPO en la U.E. n°2: 17

Número de VPO Manzana R4: 7

Número de VIV. LIBRES: 66 (4)

Número de VIV. LIBRES en la U.E. n°1 : 0

Número de VIV. LIBRES en la U.E. n°2: 66

Número de VIV. LIBRES Manzana R4: 6

NÚMERO VPO = (3) = 235 (235 > 232 Mínimo. exigible P. P.)

CAPACIDAD RESIDENCIAL= (3) + (4) = 301 VIVIENDAS

(301 < 302 Máxima capacidad residencial determinada por el P.P.)

En los planos n° 3 y n° 4 del presente documento se podrá consultar la calificación de las parcelas de la U.E. n°2 según el planeamiento vigente y según la modificación respectivamente.

7.2 Modificación del Artículo 19 "Alineaciones" de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita"

Se modifica el Artículo 19 "Alineaciones" de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" añadiendo al apartado a) del punto 2 el siguiente texto:

En la manzana R10, en el ámbito de la U.E. n° 2, se permitirá el retranqueo de la fachada para el caso de Proyecto de Edificación Individualizado por parcela de conformidad con las alineaciones de edificación establecidas en el Plano n° 5 "Alineaciones en Manzana R10 de la U.E. n° 2 según Modificación" del presente documento y que se definen con los siguientes criterios de aplicación: la alineación de la edificación obligatoria con respecto a la alineación de vial coincidirá con la línea perpendicular a los linderos laterales trazada por un punto "x". Para las parcelas con fachada a calle E y calle D este punto "x" se define como la intersección entre la línea paralela a lindero lateral de mayor longitud a una equidistancia del mismo de 2.40 metros y la línea paralela al lindero frontal a una equidistancia del mismo de 4.00 metros. Para las parcelas con fachada a calle B el punto "x" se define como la intersección entre la línea paralela a lindero lateral izquierdo a una equidistancia del mismo de 2.40 metros y la línea paralela al lindero frontal a una equidistancia del mismo de 4.00 metros. Las calles a las que se hace referencia en el presente articulado quedan definidas en el Plano n° 5 del presente documento.

7.3 Plan de Etapas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución n° 2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita".

Aún respetando el Documento integrante del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "Santa Rita" correspondiente al Plan de Etapas se añade con esta Modificación, como una alternativa más – en coherencia con los argumentos desarrollados en el epígrafe 5.c) del presente documento – la posibilidad de recurrir para el desarrollo de la U.E. n° 2 al establecimiento de dos etapas cuyas fases serán recogidas en el Proyecto de Urbanización. Si es

elegida esta opción se tendrá presente la delimitación física de cada una de estas fases y el contenido de la programación de la ejecución de las obras que con carácter normativo son expresadas en el plano n° 6 "Plan de Etapas en la U.E. n° 2 según Modificación" de este Documento.

Como plazos de ejecución de las Obras de Urbanización de las distintas fases se establecen los siguientes:

Fase 1: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que necesariamente tendrá que contemplar la ejecución independiente de las dos fases garantizando su funcionalidad.

Fase 2: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de tres desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Las fases podrán ser recepcionadas independientemente, sin condicionarlas a la conclusión completa de la globalidad de la U.E. n° 2; y también serán susceptibles de ejecutarse simultáneamente con la edificación. Sin el trámite previo de la recepción municipal de las obras de urbanización no se podrá otorgar la primera ocupación de la edificación.

Puebla del Río a Agosto de 2011

Fdo Angel Pineda Valdecantos
ARQUITECTO

8.- DOCUMENTACION GRAFICA

- **PLANO N° 1:
SITUACION**
- **PLANO N° 2:
SITUACION Y AMBITO DE LA U.E. N°2**
- **PLANO N° 3:
CALIFICACION PARCELAS DE LA U.E. N°2
SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE**
- **PLANO N° 4:
CALIFICACION PARCELAS DE LA U.E. N° 2
SEGÚN MODIFICACIÓN**
- **PLANO N° 5:
ALINEACIONES EN LA MANZANA R10 DE LA
U.E. N° 2 SEGÚN MODIFICACIÓN**
- **PLANO N° 6:
PLAN DE ETAPAS EN LA U.E. N° 2
SEGÚN MODIFICACION**