ÍNDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA

1.- antecedentes

- **1.1- objeto y emplazamiento**
- **1.2- promotor y equipo redactor**
- **1.3- situación urbanística**
- **1.4- competencia y procedimiento**
- **1.5- documentación**

2.- propuesta de modificación

- **2.1- justificación legal**
- **2.2- cumplimiento de las reglas de ordenación**
- **2.3- justificación y descripción urbanística**

MEMORIA

1. - antecedentes

1.1- promotor y equipo redactor

El promotor es el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), en aplicación de las potestades recogidas en el artículo nº 1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), representado por D. Carlos Ufano Martín, en su condición de alcalde-presidente. El Ayuntamiento tiene su domicilio social en Pza de la Iglesia, 2, de Almensilla (Sevilla), y su CIF corresponde al número P-4101000-J.

El presente proyecto de modificación está redactado en el ámbito de sus competencias profesionales por Ramal Arquitectos S.L.P., sociedad adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0058 y cuyo domicilio social se encuentra en la c/ Feria, 1 de Olivares (Sevilla). Suscriben el documento, como técnicos competentes, D. Álvaro Cárdenas Fernández, D. Rafael Carmona Ramos y D. Manuel Castro Juncá, arquitectos colegiados en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con los números 4.461, 4.462 y 4.979.

1.2- objeto y emplazamiento

El objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Almensilla, es la concreción de las condiciones urbanísticas de desarrollo de la parcela destinada a equipamiento escolar en el Sector B "Los Cerrillos" de las originarias Normas Subsidiarias de Almensilla.

La parcela equipamental se ubica en el extremo oeste del citado ámbito, en un sector ya desarrollado mediante su correspondiente Plan Parcial de Ordenación, gestionado mediante un Proyecto de Reparcelación, y ejecutado sobre la base del oportuno Proyecto de Urbanización. El sector se encuentra, pues, transformado en suelo urbano consolidado al haber cumplido las obligaciones legalmente aplicables, encontrándose así clasificado en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Almensilla a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, vigente en el municipio.

El Plan Parcial del Sector B "Los Cerrillos" recoge la parcela "ED" destinada a equipamiento docente, y con una superficie de 6.024 m^2s, en unos terrenos prácticamente planos, como continuación de la manzana residencial "UM" definida en el citado planeamiento. La parcela tiene forma irregular y está flanqueada por viario público en todo su perímetro.

El Excmo. Ayuntamiento pretende mediante la presente Modificación regular los usos permitidos en dicha parcela, al no estar suficientemente pormenorizados en la normativa del Plan Parcial, de manera que puedan implantarse en la misma usos de interés público y social realmente necesarios en el municipio, en lugar del equipamiento docente inicialmente previsto.

1.3- situación urbanística actual

Como ya se ha referido, los terrenos objeto de la modificación parcial de las Normas Subsidiarias, corresponden a una parcela de equipamiento docente resultante del desarrollo urbanístico del sector B "Los Cerrillos", contemplados en las originales Normas Subsidiarias de Almensilla.

El Plan Parcial del Sector B fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 27 de Octubre de 1993, posibilitando la transformación real del suelo en cuanto se aprobaran los oportunos proyectos de Reparcelación y Urbanización.

En la actualidad los terrenos se encuentran completamente urbanizados y ya se han efectuado en ellos casi la totalidad de las edificaciones permitidas por el planeamiento.

Entre las parcelas integrantes del Plan Parcial se encuentra la "ED", objeto de la presente modificación. Del análisis de la documentación gráfica y las ordenanzas del planeamiento de aplicación, se deducen las siguientes condiciones de desarrollo de la parcela, acompañándose página de las Ordenanzas relativa a la referida parcela:

- Uso: Equipamiento educativo. Para el caso de que no se considere adecuado el terreno para el uso escolar se considera usos alternativos los de equipamiento con carácter público.

- Tipología: Edificación aislada en el interior de la parcela
- Retranqueos: Tres metros a todos los linderos..
- Altura máxima: 2 plantas o 7 m.
- Edificabilidad y ocupación: Las necesarias para un correcto desarrollo del programa del centro a implantar.

SECCION 5a: ZONA ESCOLAR.

Artículo 43. Condiciones de parcela.

Será indivisible la zona completa definida en el plano de zonificación.

Artículo 44. Condiciones de la edificación.

1. La edificación será aislada en el interior de la parcela.
2. Altura máxima: 2 plantas ó 7 m.
3. Retranqueos: 3 m. a todos los linderos de la zona.
4. La edificabilidad y ocupación serán las necesarias para un correcto desarrollo del programa del centro a implantar.

Artículo 45. Condiciones de uso.

1. Uso exclusivo. Equipamiento educativo.
2. Uso complementario. Aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 100 m2 construidos.
3. Usos alternativos. Para el caso de que no se considere adecuado el terreno para el uso escolar se considera usos alternativos los de equipamiento con carácter público.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA 27 OCT. 1993 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA 7 JUL. 1993 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 SET. 1993 26 SET. 1993
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA (SEVILLA) 5 70/92 Nº 1

24

1.4- competencia y procedimiento

La modificación de las Normas Subsidiarias la formula, en el ámbito competencial recogido en el artículo 31 LOUA, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla.

La aprobación definitiva de la presente Modificación corresponde igualmente al Excmo. Ayuntamiento de Almensilla dado que las innovaciones previstas no afectan a la ordenación estructural, en los términos recogidos en el Art. 10 A) d) de la LOUA. En esta ocasión, al tratarse únicamente de la concreción de los usos pormenorizados ya permitidos por la normativa del Plan Parcial, entendemos que la Modificación debe tramitarse bajo el supuesto de no alteración de la ordenación estructural del municipio. En cualquier caso, la interpretación última de esta circunstancia compete al organismo autónomo que ha de realizar el informe preceptivo a la presente Modificación.

El procedimiento para la aprobación de este instrumento de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1ª. Iniciación: De oficio por la Administración competente, en este caso la Administración Local, mediante la Aprobación Inicial de la presente Modificación Parcial.

2ª. Sometimiento de la Modificación Parcial a información pública por plazo no inferior a un mes. El anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. La regla 3ª del artículo 36.2.c) en cuanto al procedimiento que ha de seguirse en una innovación del planeamiento, establece además que, en la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle. En este caso, y dado que la parcela en cuestión es de propiedad municipal y las modificaciones no son sustanciales, no tiene cabida mayor información que la referida.

3ª. La Administración Local, resolverá, a la vista del resultado de los trámites de información pública, sobre la Aprobación Provisional, con las modificaciones que procedieren. En el caso de que las posibles modificaciones afecten sustancialmente la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos, será preceptiva nueva información pública.

4ª La Administración Local presentará en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo la presente Modificación y las actuaciones practicadas en el procedimiento, al efecto de que ésta emita el informe previo preceptivo en innovaciones de Planes Generales en los que la aprobación definitiva sea

competencia municipal. Este informe habrá de emitirse en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo.

5º La Administración Local, a la vista del informe evacuado por la Consejería competente en materia de urbanismo procederá, en su caso, a la Aprobación Definitiva de la Modificación.

1.5- documentación

El artículo 36.2.b) LOUA establece que el contenido documental de las innovaciones del planeamiento será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

En el presente documento nos encontramos con un caso muy particular, dado que se trata de una parcela en suelo urbano consolidado, en virtud del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Almensilla, que así las clasifica por haberse desarrollado íntegramente el Plan Parcial de Ordenación del Sector B. Dado que la Adaptación de las Normas es **parcial**, no se incluyen en la misma determinaciones de la ordenación pormenorizada, si bien asume como propias la ordenación y parámetros urbanísticos contenidos en los Planes Parciales totalmente ejecutados, como recoge la Disposición Adicional Única del anexo de Normas Urbanísticas del citado documento.

En este sentido, la documentación que se modifica del planeamiento general vigente, no es más que el artículo destinado a establecer las condiciones de desarrollo para la parcela de equipamiento docente afectada, contenido en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector B "Los Cerrillos" que, en virtud del documento de Adaptación Parcial, forman parte integrante del planeamiento general de Almensilla.

2. – propuesta de modificación

2.1- justificación legal

La modificación de las Normas Subsidiarias está fundamentada principalmente en los artículos 36 a 38 LOUA, dentro de lo que la ley denomina "régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento".

El artículo 36.1 establece que *"la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación"*. Los artículos 37 y 38 LOUA determinan la procedencia de uno u otro procedimiento. La ley entiende que "revisión" de un instrumento de planeamiento es la *"alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".*

Dado que la innovación que se pretende no se acoge a esta descripción, debemos entender este documento sujeto al término "Modificación". En este sentido, el artículo 38.3 establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. Se consideran igualmente fundamentales las especificaciones del Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, especialmente su artículo 154 y conexos:

> *154.1 Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán una vigencia indefinida.*
>
> *154.2 La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan.*
>
> *154.3 Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de la capacidad del Plan.*
>
> *154.4 En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.*

2.2- cumplimiento de las reglas de ordenación

El apartado 2 del artículo 36 LOUA establece que toda innovación habrá de atenerse a ciertas reglas de ordenación, documentación y procedimiento. Dado que el contenido documental y las reglas de procedimiento se han desarrollado en otros apartados de esta memoria, justificaremos a continuación, el cumplimiento de las reglas de ordenación del citado artículo.

> • *Art. 36.2.a)1ª. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad y funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

El cumplimiento de esta regla queda recogido en el apartado 2.3 "justificación y descripción urbanística" de la presente memoria, y se fundamentan principalmente en la adecuación de los usos equipamentales permitidos en la parcela en cuestión, a las necesidades reales de la población de Almensilla. Dado que no se recogen en la Modificación nuevas soluciones para infraestructuras, servicios, y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, el citado apartado justifica únicamente las mejoras que supone para el bienestar de la población la Modificación, fundadas en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

> • *Art. 36.2.a)2ª.Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

No se da en la Modificación esta circunstancia.

> • *Art. 36.2.1)3ª. Las innovaciones que identifiquen y delmiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado…*

No se da en la Modificación esta circunstancia.

> • *Art. 36.2.a)4ª. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos…*

No se da en la Modificación esta circunstancia.

> • *Art. 36.2.a)5ª. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.*

No se da en la Modificación esta circunstancia.

2.3- justificación y descripción urbanística

La presente Modificación no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. Sin embargo, como ya se ha explicado, supone una adecuación de las posibilidades de implantación de distintos equipamientos públicos en una parcela originalmente destinada a equipamiento docente, cuando este destino no sea necesario.

El documento, pues, pretende ajustar las condiciones de desarrollo de la parcela "ED" resultante de la urbanización y reparcelación del Sector B "Los Cerrillos", a fin de adecuarlas a unos usos pormenorizados más adecuados a las necesidades y realidades del entorno urbano en el que se ubica lo que, inherentemente, supone un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística

La modificación, en cuanto a la parcela de equipamiento docente referida, se sustenta en los siguientes objetivos:

a) Concreción de los usos alternativos contemplados en el artículo 45 de las Ordenanzas del Plan Parcial B "Los Cerrillos", en el que permite como usos alternativos "los de equipamiento con carácter público" para el caso de que no se considere adecuado el terreno para el uso escolar. Si bien estos usos pueden ser implantados de la simple aplicación del artículo, será conveniente manifestación expresa tanto del Excmo. Ayuntamiento como de la Consejería competente en materia de Educación que acrediten la necesidad de esta parcela para el destino docente inicialmente previsto.

b) Entre los usos pormenorizados de equipamiento público que permitirá la presente Modificación, se contemplará el de "Equipamiento Público para el Fomento del Empleo y la Creación de Nuevas Empresas", consistente en una edificación de titularidad municipal, sub-divisible en varios lotes, en la que el Ayuntamiento permitirá la implantación temporal de empresas locales de nueva creación en régimen de arrendamiento o concesión. Este régimen estará limitado a un espacio temporal de corta duración, y su objetivo es el de fomentar la creación de empresas y empleo entre los

emprendedores locales, suponiendo la actuación un apoyo e incentivo para el inicio de la actividad.

c) Eliminación de la restricción a la divisibilidad de la parcela en varias definida en el artículo 43 de las citadas Ordenanzas, así como de las condiciones de implantación aislada en la parcela recogidas en el artículo 44. Se trata de flexibilizar las posibilidades de implantar diversos equipamientos de carácter público, sin las limitaciones que originalmente se dispusieron para una parcela única destinada a la construcción de un centro escolar.

La propuesta urbanística que desarrolla el presente documento sobre la parcela "ED", resultante de la ejecución y gestión del Sector B "Los Cerrillos", se concreta en los siguientes aspectos:

CLASIFICACIÓN. La clasificación del suelo ocupado por la parcela es de **suelo urbano consolidado**, dado que el Sector B "Los Cerrillos" ha culminado su proceso de transformación previsto en las Normas Subsidiarias, y no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 45.2 LOUA, ni en la actualidad ni a través de la presente modificación, para ser considerado suelo urbano no consolidado.

En este sentido, el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Almensilla a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, vigente en el municipio, recoge esta misma clasificación para la parcela.

CALIFICACIÓN. La parcela mantiene la calificación para ella definida por el Plan Parcial del Sector B "Los Cerrillos", y que el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA hace suya, esto es, Equipamiento Docente.

CONDICIONES DE DESARROLLO. Los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela "ED" resultantes de la ejecución y gestión del Sector B "Los Cerrillos" de Almensilla, y se materializan mediante la modificación del artículo 45 recogidos en el apartado 1.3 del presente documento:

Sección 5ª: Zona Escolar

Artículo 45. Condiciones de uso.

1. Uso exclusivo. Equipamiento educativo.

2. Uso complementario. Aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 100 m^2 construidos.

3. Usos alternativos. Para el caso de que no se considere adecuado el terreno para el uso escolar, se considera usos alternativos los de equipamiento con carácter público, con el siguiente régimen de implantación y edificación:

a. Bajo esta definición se permitirá cualquiera de los equipamientos públicos regulados en las presentes ordenanzas para la Zona de Servicios de Interés Público y Social, así como a los recogidos como tales en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, y cualquier otro análogo a los anteriores.

b. No serán de aplicación las condiciones de parcela del artículo 43 del presente Plan Parcial, permitiéndose la divisibilidad de la parcela en cuantas unidades sea necesaria para la obtención de los fines sociales de la presente Modificación, con un mínimo de trescientos (300) m^2s por parcela resultante.

c. No serán de aplicación las condiciones de situación y retranqueos recogidos en el artículo 44 del presente Plan Parcial, pudiéndose adosar la edificación a todos sus linderos.

d. Específicamente se permite el uso "Equipamiento Público para el Fomento del Empleo y la Creación de Nuevas Empresas", entendiendo como tal a aquel uso implantado sobre suelo y construcción de titularidad pública municipal, sub-divisible en varios lotes, y en el que el Ayuntamiento permita la implantación temporal de empresas locales de nueva creación en régimen de arrendamiento o concesión. Las empresas que se acojan a este régimen habrán de obtener la oportuna licencia municipal de actividad, para lo cual se permitirán únicamente aquellos usos de carácter terciario o industrial que las Normas Urbanísticas del PGOU vigente consideren compatibles con el uso residencial, y durante el periodo temporal que el Excmo. Ayuntamiento determine.

En Almensilla, a marzo de 2011

Álvaro Cárdenas Fernández
Arquitecto

Rafael Carmona Ramos
Arquitecto

Manuel Castro Juncá
Arquitecto