

INDICE

Pág.

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1 PROMOTOR.....	2
I.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.....	2
I.3 DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	2
I.4 INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	3
I.5 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	5

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	6
II.2 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LA INNOVACIÓN.....	10

DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

III.1 PROPUESTA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	10
III.2 TRAMITE AMBIENTAL DE LA INNOVACIÓN.....	8

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO.....9

ANEXO 2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....10

ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....13

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1 PROMOTOR

El promotor de la Innovación es el Excmo. Ayuntamiento de Almonte, con domicilio en Plaza Virgen del Rocío nº 1 de Almonte (Huelva) CP 21730 con CIF P2100500D.

El proyecto se redacta por los servicios técnicos municipales siguiendo instrucciones del equipo de gobierno, en concreto, del concejal responsable del área de Urbanismo. **PROVIDENCIA**

I.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

El municipio de Almonte cuenta actualmente con Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte publicado en B.O.J.A. Nº 27 de fecha 7 de febrero de 2008 y con un Catálogo municipal que recoge los inmuebles protegidos en los distintos núcleos urbanos de la población.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de innovaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del planeamiento general.

El modificado del Plan Parcial SR2 Santaolalla Sur tiene aprobación definitiva por Pleno de 8 de junio de 2012 (publicado en BOP nº 167 de 30 de agosto de 2012).

I.3 DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto de esta Innovación de Planeamiento nº 32 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte es aumentar el número de viviendas protegidas. En la actualidad se han reservado 41 de las 137 viviendas para viviendas de protección, lo que se corresponde con el 30 % del aprovechamiento objetivo permitido por el Plan.

El 15 de septiembre de 2017 se declaró desierto el procedimiento para la enajenación de las parcelas 97 a 112 y de la 115 a 123 ubicadas en el Plan Parcial "Santaolalla Sur" Sector SR-2 de El Rocío, por falta de licitadores.

El 10 de enero de 2018 se aprobó el Primer Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almonte en desarrollo y cumplimiento de lo establecido en la ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda y el Decreto 141/2016 de 2 de agosto del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Existe además un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en el municipio.

En dicho Plan se recoge que el Ayuntamiento es conocedor de la problemática de la despoblación en la aldea de El Rocío, dada las dificultades que en los últimos años

supone el acceso a la vivienda para porcentajes significativos de la sociedad, incrementado por la escasa producción de viviendas protegidas, en relación con la libre, así como por el encarecimiento de las mismas. Por todo ello ha decidido arbitrar los mecanismos que puedan ayudar a disminuir y, si es posible eliminar, los efectos de dicho problema, entre ellos ofertando parcelas a cooperativas.

Es por este motivo por el que se ha decidido aumentar el número de viviendas protegidas del sector en 23. Quedando un total de 64 viviendas protegidas y 67 viviendas libres. Dicho aumento no supone modificación del número total de viviendas ni aumento de la edificabilidad máxima permitida.

I.4 INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

5.- ORDENACIÓN

5.1.- GENERALIDADES

La superficie total del sector que comprende el Plan Parcial es de 74.040,75 m²_s. Únicamente se ve afectado por servidumbres y afecciones en su zona sureste, cercana al afluente del arroyo de Caño Marín. La parcelación de la ordenación se encuentra en todo momento a una distancia superior a 100m del mismo, fuera por tanto de la zona denominada de policía.

5.2.- SUELO RESIDENCIAL Y CASAS DE HERMANDAD

El total de superficie de suelo destinado a uso residencial y casa de hermandad es de 20.647,47m²_s, con una capacidad total de 116 parcelas, de las cuales 106 se destinan a viviendas y 10 a casas de hermandad. De las 131 viviendas totales, 41 de ellas se destinan a viviendas en régimen de protección.

La edificabilidad global asociada a estos usos es de 37.020,38 m²_t.

DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN nº 32 DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SR.2
SANTAOLALLA SUR DEL ROCIO.

5.6.- CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACIÓN Y USOS DEL PLAN PARCIAL

ZONIFICACIÓN		SUPERFICIE		OCUPACIÓN		ALTURA		PARCELA MÍNIMA	CAPACIDAD RESIDENCIAL	RÉGIMEN DEL SUELO
		m²s	Total m²s	m²s	%	Nº P	H	m²s	Nº unidades	Dominio y uso
RESIDENCIAL Y CASA HERMANDAD	Vivienda libre	12.575,32	20.647,47	10.060,26	80	2	7	150	90 viviendas	Privado
	Vivienda V.P.	6.241,75		4.993,40	80	2	7	150	41 viviendas	Privado
	Casa Hermandad	1.830,40		1.464,32	80	2	7	150	10 casas de hermandad	Privado
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Educacional	2.000,62	2.988,54	1.600,50	80	2	7	2.000,62	-	Público
	Comercial	493,96		395,17	80	2	7	493,96		Público
	Social	493,96		395,17	80	2	7	493,96		Público
ESPACIOS LIBRES		25.538,20	25.538,20							
VIARIO		24.866,54	24.866,54							
Total superficie		74.040,75								

Tabla.2 Cuadro resumen de las superficies de suelo destinados a los diversos usos definidos en el plan parcial

5.7.- CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDADES

		m ² /m ²	m ² t	% del Total	Total
Manzanas residenciales R1 y R2	Vivienda libre	1,79	22.621,59	61,11	37.020,38
	Casa Hermandad	1,79	3.292,68	8,89	
	Vivienda en régimen de protección pública	1,78	11.106,11	30,00	

		m ² /m ²
Dotacional público	Educacional	0,60
	Comercial	1,60
	Social	1,60

Tabla.3. Cuadro resumen de edificabilidad y aprovechamientos

DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN nº 32 DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SR.2
SANTAOLALLA SUR DEL ROCIO.

5.8.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PROPUESTAS SEGÚN MANZANAS

USOS/ MANZANAS	R1 m ² s (ud.)	R2 m ² s (ud.)	D1 m ² s	D2 m ² s	D3 m ² s	E1 m ² s	E2 m ² s	E3 m ² s	E4 m ² s	TOTALES m ² s (ud)
Vivienda libre	3.453,67 (23)	9.121,65 (67)	-	-	-	-	-	-	-	12.575,32 (90)
Vivienda en régimen de protección	6.241,75 (41)	-	-	-	-	-	-	-	-	6.241,75 (41)
Casa de hermandad	916,40 (6)	914,00 (4)	-	-	-	-	-	-	-	1.830,40 (10)
Equipamientos	-	-	2.000,62	493,96	493,96	-	-	-	-	2.988,54
Espacios libres (según art.4 anexo R.P.)	-	-	-	-	-	14.677,69	4.026,63	4.819,72	1.514,16	25.038,20
Áreas de juego de niños	-	-	-	-	-	-	500,0	-	-	500,0
TOTAL m²s	10.611,82	10.035,65	2.000,62	493,96	493,96	14.677,69	4.526,63	4.819,72	1.514,16	

Tabla.4 Cuadro resumen de las superficies de suelo destinados a los diversos usos definidos en el plan parcial según manzanas

7.- APROVECHAMIENTO MEDIO

7.1.- DATOS DEL PLAN GENERAL SOBRE EL ÁREA DE REPARTO (SECTOR SANTAOLALLA SUR)

SECTOR	ZONAS	USO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tue)	COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s)
S.R.3	-	Residencial	74.040,75	0,50	37.020,38	-		
	Z ₁	Residencial libre	-	-	25.914,266	1	33.133,24	
	Z ₂	Residencial VPO	-	-	11.106,114	0,65		0,447
	Z ₃	SGR	0	0	0	-	-	
			<u>74.040,75</u>					

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AR3	0 m ²
---	------------------

I.5 LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 1/1994 de 11 de enero, Ordenación del Territorio Comunidad Autónoma Andaluza.

- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 18/2003, Ley 13/2005, Ley 1/2006, Decreto-Ley 4/2012, Ley 11/2010, Ley 13/2011 y Ley 2/2012).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las Competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

El documento de la Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte objeto de esta Innovación de Planeamiento fue aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2006 y el cumplimiento de resolución de 28 de marzo de 2007.

La Innovación del Plan General se fundamenta en el artículo 5 de sus Normas Urbanísticas que establece:

“Art. 5.- Revisiones y modificaciones

1. Procederá su revisión anticipada, parcial o total, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten de forma sustancial a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A. Elección de un “modelo” territorial distinto.

B. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que generasen una oferta de empleo fijo superior al 15% de la población activa local en el sector correspondiente (sin incluir el de la construcción que circunstancialmente pudiera absorber dicha instalación).

C. Por el agotamiento de su capacidad.

D. Cuando así lo acuerde, motivadamente y previa audiencia del Ayuntamiento, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, por



exigirlo las circunstancias concurrentes, o por mayoría absoluta del Pleno Municipal.

E. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito que así lo exigiese.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones de estas Normas, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. (...)

Estas determinaciones se sustentan en los artículos 37 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

“Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento 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.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.



4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.”

Resultando de aplicación el artículo 154 del R.D. 2159/78 de 23 de junio Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con carácter supletorio (D.T. novena de la Ley del Suelo y Ordenación Urbanística),

“Art. 154 R.P. -

- 1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.*
- 2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.*
- 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 sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.*
- 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.”*

Por su parte, según lo previsto en el artículo 10.2 de la LOUA, son determinaciones de ordenación pormenorizada de los Planes Generales de Ordenación Urbanística:

“A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los

usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Por lo tanto, dado que la Innovación es puntual, afectando al carácter no estructural de la normativa del suelo urbano según lo establecido en el art.10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no concurriendo por tanto en ninguno de los puntos antes señalados, resulta adecuada la tramitación de este documento como modificación del Plan vigente.

La modificación de los art. 510 y 511 suponen una modificación parcial de las Normas Urbanísticas reguladas en los citados artículos, encuadrable conforme a la LOUA como una modificación de planeamiento al tratarse de una alteración establecida en el PGOU que no debe ser considerado como revisión.

Tras estos años de aplicación de nuestro planeamiento general se ha detectado que la actual redacción no tiene una justificación razonable para que sea mantenida. El interés general resultaría beneficiado al permitir una mayor coherencia en la interpretación del contenido del PGOU en la zona turística del núcleo urbano de El Rocío, de tal forma que no se generen las dudas actuales al interpretar las normas incluidas en el 511 *Condiciones particulares de estética*. Además, resulta coherente que desde un punto de vista estético lo más aconsejable sea mantener la línea edificatoria también en la calle Sanlúcar y suprimir el retranqueo que actualmente exige la normativa en la subzona de ordenanza TRH1 con el fin de mantener una alineación continua acorde con la trama urbana actualmente consolidada.

Por otra parte, se ha considerado carente de sentido limitar exclusivamente a la zona de ordenanza hotelera la posibilidad de edificar un castillete por encima de la altura máxima permitida tal y como se recoge actualmente en el art. 510 *Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación*, siendo además en estos casos cuando mayor necesidad puede surgir para facilitar la actividad turística en cuestión.

II.2 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LA INNOVACIÓN

Se regula en el artículo 31 de la LOUA, de acuerdo con el mismo, y dado que la presente innovación no afecta a la ordenación estructural del PGOU, su aprobación definitiva corresponde al municipio previo informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio según art. 36 aptdo. C de la LOUA.

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que no requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

III.1 PROPUESTA DE LA INNOVACIÓN

El Ayuntamiento de Almonte ha considerado aumentar el número de viviendas protegidas en 23, con lo que pasarían a ser 64 en todo el sector, por los motivos sociales que se han expuesto con anterioridad.

Por todo lo anterior, los artículos anteriormente reflejados deben decir:

5.- ORDENACIÓN

5.1.- GENERALIDADES

La superficie total del sector que comprende el Plan Parcial es de 74.040,75 m²s. Únicamente se ve afectado por servidumbres y afecciones en su zona sureste, cercana al afluente del arroyo de Caño Marín. La parcelación de la ordenación se encuentra en todo momento a una distancia superior a 100m del mismo, fuera por tanto de la zona denominada de policía.

5.2.- SUELO RESIDENCIAL Y CASAS DE HERMANDAD

El total de superficie de suelo destinado a uso residencial y casa de hermandad es de 20.647,47m²s, con una capacidad total de 116 parcelas, de las cuales 106 se destinan a viviendas y 10 a casas de hermandad. De las 131 viviendas totales, 64 de ellas se destinan a viviendas en régimen de protección.

La edificabilidad global asociada a estos usos es de 37.020,38 m²t.

BU

DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN nº 32 DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SR.2
SANTAOLALLA SUR DEL ROCIO.

5.6.- CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACIÓN Y USOS DEL PLAN PARCIAL

ZONIFICACIÓN		SUPERFICIE		OCUPACIÓN		ALTURA		PARCELA MÍNIMA	CAPACIDAD RESIDENCIAL	RÉGIMEN DEL SUELO
		m²s	Total m²s	m²s	%	Nº P	H	m²s	Nº unidades	Dominio y uso
RESIDENCIAL Y CASA HERMANDAD	Vivienda libre	9.751,69	20.647,47	7.801,36	80	2	7	150	67viviendas	Privado
	Vivienda V.P.	9.065,38		7.252,30	80	2	7	150	64viviendas	Privado
	Casa Hermandad	1.830,40		1.464,32	80	2	7	150	10 casas de hermandad	Privado
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Educacional	2.000,62	2.988,54	1.600,50	80	2	7	2.000,62	-	Público
	Comercial	493,96		395,17	80	2	7	493,96		Público
	Social	493,96		395,17	80	2	7	493,96		Público
ESPACIOS LIBRES		25.538,20	25.538,20							
VIARIO		24.866,54	24.866,54							
Total superficie		74.040,75								

Tabla.2 Cuadro resumen de las superficies de suelo destinados a los diversos usos definidos en el plan parcial

5.7.- CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDADES

		m²/m²	m²t	% del Total	Total
Manzanas residenciales R1 y R2	Vivienda libre	1,79	17.481,15	45,49	37.020,38
	Casa Hermandad	1,79	3.292,68	8,89	
	Vivienda en régimen de protección pública	1,78	16.246,55	45,62	

		m²/m²
Dotacional público	Educacional	0,60
	Comercial	1,60
	Social	1,60

Tabla.3. Cuadro resumen de edificabilidad y aprovechamientos

DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN nº 32 DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SR.2
SANTAOLALLA SUR DEL ROCIO.

5.8.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PROPUESTAS SEGÚN MANZANAS

USOS/ MANZANAS	R1 m ² s (ud.)	R2 m ² s (ud.)	D1 m ² s	D2 m ² s	D3 m ² s	E1 m ² s	E2 m ² s	E3 m ² s	E4 m ² s	TOTALES m ² s (ud)
Vivienda libre	3.453,67 (23)	6.298,02 (44)	-	-	-	-	-	-	-	9.751,69 (67)
Vivienda en régimen de protección	6.241,75 (41)	2.823,63 (23)	-	-	-	-	-	-	-	9.065,38 (64)
Casa de hermandad	916,40 (6)	914,00 (4)	-	-	-	-	-	-	-	1.830,40 (10)
Equipamientos	-	-	2.000,62	493,96	493,96	-	-	-	-	2.988,54
Espacios libres (según art.4 anexo R.P.)	-	-	-	-	-	14.677,69	4.026,63	4.819,72	1.514,16	25.038,20
Áreas de juego de niños	-	-	-	-	-	-	500,0	-	-	500,0
TOTAL m²s	10.611,82	10.035,65	2.000,62	493,96	493,96	14.677,69	4.526,63	4.819,72	1.514,16	

Tabla.4 Cuadro resumen de las superficies de suelo destinados a los diversos usos definidos en el plan parcial según manzanas

7.- APROVECHAMIENTO MEDIO

7.1.- DATOS DEL PLAN GENERAL SOBRE EL ÁREA DE REPARTO (SECTOR SANTAOLALLA SUR)

SECTOR	ZONAS	USO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup. brut. (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tue)	COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s)
S.R.3	-	Residencial	74.040,75	0,50	37.020,38	-	31.334,087	0,423
	Z ₁	Residencial libre	-	-	20.773,83	1		
	Z ₂	Residencial VPO	-	-	16.246,55	0,65		
	Z ₃	SGR	0	0	0	-		
			<u>74.040,75</u>					

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AR3	0 m ²
---	------------------

III.2 TRÁMITE AMBIENTAL DE LA INNOVACION

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece en su art. 36:

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental:

A. Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:

- 1. Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.*
- 2. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.*

B. Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado A, así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medioambiente.

C. Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I.

Las citadas categorías del Anexo I se refieren a:

12. Planes y programas.

12.1. Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo. EA

12.2. Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. EA

12.3. Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable. EA

12.4. Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones. EA

12.5. Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable. EA

12.6. Planes de sectorización EA

12.7. Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental EA

12.8. Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental EA

Se considera que el objeto de la presente modificación puntual no se encuentra incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007, por lo que no se estima necesario trámite ambiental alguno.

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, indica el contenido documental de los instrumentos de planeamiento y de conformidad con el contenido del art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se indica respecto a la necesidad del resumen ejecutivo; lo siguiente:

“Artículo 19.3:

3. *Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*
 - a) *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.”*

PROMOTOR: El promotor de la Innovación es el Excmo. Ayuntamiento de Almonte, con domicilio en Plaza Virgen del Rocío nº 1 de Almonte (Huelva) CP 21730 con CIF P2100500D.

OBJETIVOS: De las 131 viviendas previstas en el sector, sustituir 23 del total de las viviendas de renta libre, que son 90, por viviendas en régimen de protección. Quedando por tanto 67 viviendas en régimen libre y 64 en régimen de protección (frente a 90 y 41 respectivamente que son actualmente). No produciéndose modificación alguna del número total de viviendas ni de la edificabilidad.

FINALIDAD: Visto que la enajenación de viviendas ha quedado desierta y dado que existe un considerable número de demandantes de viviendas protegidas interesados, se considera primar la finalidad social y no empresarial que se atribuye a los patrimonios municipales de suelo para habilitar el acceso a la vivienda a determinados sectores sociales.

ÁMBITO: Manzana R2 del Modificado del Plan Parcial SR2 Santaolalla Sur.

ANEXO 2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero de la Innovación del PGOU es un documento esencial e indispensable, cuya elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan que se aprueba. Se estudia la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra reconocida por la jurisprudencia.

La exigencia de incluir en la documentación del PGOU el Estudio Económico Financiero (EEF) viene determinada por el Art. 19 LOUA, “Contenido documental de los instrumentos de planeamiento”, en su redacción dada por el Artículo Único de la Ley 2/2012, que establece lo siguiente:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas

responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

Asimismo la sección VII, “De la Documentación del Plan General”, del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Art. 37, establece:

SECCIÓN VII.DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 37.Las determinaciones del Plan general se desarrollarán en los siguientes documentos: Memoria y estudios complementarios.

Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.

Normas urbanísticas.

Programa de actuación.

Estudio económico y financiero.

En cuanto a su contenido el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determina lo siguiente:

“El estudio económico y financiero del Plan general contendrá:

1.-La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2.-La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, etc.), el Estudio Económico Financiero de la innovación del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización

correspondientes a la estructura general del territorio y a la implantación de los servicios, la misma evaluación referida a las actuaciones en suelo urbano, los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

1.2.-Contenido del Estudio Económico-Financiero.

El contenido del Estudio Económico-Financiero, documento integrante del Plan General, se establece en los Artículos 41 y 42 del RPU, debiendo referirse a:

1.-La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:

- a) Sistemas generales de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
- b) Sistemas generales de equipamientos y centros públicos.
- c) Sistemas generales de infraestructuras.
- d) Sistemas generales de comunicación.

2.-La evaluación económica de la implantación de los servicios.

3.-La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

4.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (local, autonómico, estatal) y privado.

5.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Para nuestro caso que se limita al aumento del número de viviendas protegidas (manteniendo el número máximo total de viviendas así como no existiendo aumento de edificabilidad), no se ven afectados ninguno de estos parámetros.

ANEXO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente Anexo se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 19 de la LOUA modificado para dar cumplimiento al 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el cual determina que "En

función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Aunque es el planeamiento general el que debe actuar sobre las variables que afectan a este estudio, aun así debe realizarse sobre todos los planeamientos a pesar de que no tengan posibilidad de hacer cambios estructurales que incidan sobre estos parámetros. El concepto de "sostenibilidad económica", no debe confundirse con el de "viabilidad económica". A diferencia del anterior estudio Económico-Financiero de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para los crecimientos previstos, este nuevo documento, denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Local.

Según art. 22 del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, al regular la "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", en su apartado 4, establece que la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al art. 7 del citado texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define a efectos de esta Ley:

- a) Las actuaciones de urbanización que incluyen:
 - 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.



DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN nº 32 DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SR.2
SANTAOLALLA SUR DEL ROCIO.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales, las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

El presente documento no requiere de inversiones que puedan comprometer la viabilidad de la actuación. La aprobación definitiva de la modificación no supone la necesidad posterior de realizar obra alguna de urbanización ya que no se modifica el trazado del viario ni de las infraestructuras, ni se incrementan las dotaciones públicas del ámbito.

En Almonte, a 12 de abril de 2019

La arquitecta municipal
Fdo.: Laura Jiménez Maqueda