

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 500/2017

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2016, acordó aprobar definitivamente la Innovación del Plan Especial de Infraestructuras de esta ciudad, promovido por el Ilustre Ayuntamiento de Palma del Río, que tiene por objeto la ejecución de las infraestructuras indispensables y el establecimiento de condiciones más adecuadas para procesos de urbanización futuros.

Dicho acuerdo ha sido trasladado a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales del Registro Autonómico y habiéndose así mismo certificado el depósito en el Registro Municipal, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del citado Plan, que son las que se contienen en el presente Anuncio.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento del artículo 41.2 de la LOUA.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1. Objeto y contenido

1. El presente Plan Especial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, mediante el diseño, cálculo y valoración de las infraestructuras no locales de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, suministro de gas natural y red de riego de parques y jardines necesarias para la correcta urbanización del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

2. Su ámbito territorial es el municipio de Palma del Río, sin perjuicio de que el desarrollo integral de sus determinaciones se realice sobre los siguientes suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables:

- UE/NE-1 · SUS/NE-5 · SUS/OE-5
- UE/NE-2 · SUS/NE-6 · SUS/OE-6
- UE/NE-3 · SUS/NE-7 · SUS/OE-7
- UE/NE-4 · SUS/NE-8 · SUS/SE-1
- UE/OE-2 · SUS/NO-1 · SUS/SE-2
- UE/SE-1 · SUS/NO-2 · SUS/SE-3
- UE/SE-2 · SUS/NO-3 · SUS/SE-4
- UE/SU-1 · SUS/NO-4 · SUS/SU-1
- UE/SU-2 · SUS/NO-5 · SUS/AL-1
- UE/SU-3 · SUS/NO-6 · SUS/AE-2
- PERI/OE-1 · SUS/NO-7 · SUT/PPI-4
- PERI/NO-1 · SUS/NO-8 · SUT/PPI-5
- SUS/NE-1 · SUS/OE-1 · SUS/NE-1
- SUS/NE-2 · SUS/OE-2 · SUS/AB-1
- SUS/NE-3 · SUS/OE-3
- SUS/NE-4 · SUS/OE-4

Artículo 2. Vigencia e innovación

1. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su revisión, la modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General de Ordenación

Urbanística de Palma del Río.

2. En todo caso será necesaria su revisión cuando se produzca la revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, en los términos y condiciones que dicho documento establezca.

3. Procederá necesariamente la modificación del Plan Especial cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a. La modificación de determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río que supongan la clasificación o desclasificación de suelos como urbanos o urbanizables.

b. La modificación de la normativa reguladora de las infraestructuras contempladas en el presente Plan Especial, cuando esta afecte sustancialmente a las bases de diseño, cálculo o valoración que han servido de referencia al mismo.

c. El resto de supuestos contemplados en los títulos siguientes, cuando no puedan ser considerados como desarrollo, ajustes técnicos o actualización en los términos establecidos en el presente Plan.

Artículo 3. Documentación del Plan Especial. Contenido y valor relativo de los documentos

1. Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria y los Planos de Información, que reflejan las condiciones de partida para la elaboración del Plan Especial. Su contenido tiene carácter meramente informativo.

b. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

c. Los Planos de Ordenación señalan espacialmente las actuaciones previstas por el Plan Especial para cada uno de los servicios urbanísticos que son objeto del mismo. Su contenido tiene carácter vinculante, sin perjuicio del desarrollo o ajuste técnico de sus determinaciones permitidos en los títulos siguientes del presente Plan.

d. Las presentes Normas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, la gestión y la ejecución de lo planificado.

e. El Estudio Económico en el que se analizan los costes de las actuaciones previstas por el Plan, se señalan las actuaciones a realizar por los distintos ámbitos y sectores y se realiza el reparto de las cargas económicas entre ellos para la primera etapa de ejecución del Plan.

f. El Plan de Etapas en el que se establece el orden de prioridades de la ejecución de las distintas actuaciones previstas por el Plan.

3. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable para una mayor y mejor garantía en la prestación de los servicios urbanísticos objeto del presente Plan Especial.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ECONÓMICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 4. Administración Urbanística Actuante

1. La Administración Urbanística Actuante del presente Plan Especial es el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río.

2. En su carácter de Administración Urbanística Actuante, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río:

a) La dirección, supervisión y control del desarrollo, gestión y ejecución de este Plan Especial.

b) La actualización permanente de las cargas derivadas de este Plan Especial.

c) La negociación y suscripción de acuerdos con las compañías suministradoras.

d) El impulso de los Convenios que pudieran celebrarse para la ejecución de las determinaciones de este Plan Especial.

e) La recaudación voluntaria o forzosa de las cargas a abonar por los propietarios de suelo y adjudicatarios de aprovechamiento.

f) El abono a los propietarios de suelo y adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico de las diferencias que pudieran existir a su favor entre las cargas asignadas y las ejecutadas materialmente en obras.

Artículo 5. Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo y de los adjudicatarios de aprovechamiento

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 51.1.A.g) y 113.1 de la LOUA, corresponde a los propietarios o adjudicatarios de aprovechamiento del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable el abono de los costes de la urbanización, incluyendo entre otras:

a) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

b) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego, de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución.

2. En virtud del artículo 4.26 "Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, corresponde a los Planes Especiales de Infraestructuras la distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones necesarias. La distribución deberá tener en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

3. En aplicación de las disposiciones anteriores, corresponderá a los propietarios de suelo o a los adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico de los ámbitos y sectores incluidos en el presente Plan el abono y, en su caso, ejecución de las obras de infraestructuras.

4. Las cargas derivadas del presente Plan, incluyendo las expropiaciones, ocupaciones, servidumbres e indemnizaciones que fueran necesarias para su ejecución, tendrán la consideración de gastos de urbanización de las unidades de ejecución delimitadas, o que se delimiten para la ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, en los siguientes ámbitos:

- UE/NE-1 · SUS/NE-5 · SUS/OE-5
- UE/NE-2 · SUS/NE-6 · SUS/OE-6

- UE/NE-3 · SUS/NE-7 · SUS/OE-7
- UE/NE-4 · SUS/NE-8 · SUS/SE-1
- UE/OE-2 · SUS/NO-1 · SUS/SE-2
- UE/SE-1 · SUS/NO-2 · SUS/SE-3
- UE/SE-2 · SUS/NO-3 · SUS/SE-4
- UE/SU-1 · SUS/NO-4 · SUS/SU-1
- UE/SU-2 · SUS/NO-5 · SUS/AL-1
- UE/SU-3 · SUS/NO-6 · SUS/AE-2
- PERI/OE-1 · SUS/NO-7 · SUT/PPI-4
- PERI/NO-1 · SUS/NO-8 · SUT/PPI-5
- SUS/NE-1 · SUS/OE-1 · SUS/NE-1
- SUS/NE-2 · SUS/OE-2 · SUS/AB-1
- SUS/NE-3 · SUS/OE-3
- SUS/NE-4 · SUS/OE-4

5. Cuando por necesidades justificadas de implantación de infraestructuras para el desarrollo del presente Plan Especial, sea preciso anticipar la ejecución de las obras localizadas en ámbitos de planeamiento aún sin desarrollar, los propietarios de suelo o los adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico de los ámbitos y sectores afectados, deberán facilitar la ocupación temporal o la imposición de servidumbres que resulten imprescindibles.

Artículo 6. Tipos de cargas señaladas por el Plan Especial

El presente Plan, a fin de lograr los objetivos de urbanización propuestos, establece y distribuye los siguientes tipos de cargas:

a) Carga bruta: Es la aportación total que debe realizar cada ámbito de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable para la realización material de las determinaciones propias del Plan Especial.

b) Carga directa en obra: Es la aportación en obra que deben realizar determinados ámbitos según establece el presente Plan Especial.

c) Carga neta: Es el resultado de restar de la carga bruta la carga directa en obra. Su resultado podrá ser positivo o negativo.

Artículo 7. Abono de las cargas, ejecución de las actuaciones derivadas del presente Plan Especial y liquidación

1. Sea cual sea el sistema de actuación que se aplique, las cargas brutas derivadas del presente Plan se considerarán gastos de urbanización a los efectos de la valoración del suelo y de la permuta del abono de obras de urbanización por aprovechamiento urbanístico.

2. Cuando uno o varios propietarios de suelo hayan sido indemnizados por la realización de expropiaciones, ocupaciones temporales o imposición de servidumbres para la realización de actuaciones previstas en el presente Plan, debido al retraso del inicio de la ejecución del ámbito donde se ubiquen, dichas indemnizaciones incrementarán la carga neta a abonar por el indicado ámbito de ejecución.

3. Los proyectos de urbanización de los ámbitos incluidos en el presente Plan deberán incluir para su ejecución material las actuaciones señaladas en él. La ejecución de dichas actuaciones tendrá la consideración de carga directa en obra del Plan Especial, por lo que el importe de la valoración en él contenida, será descontado de la carga bruta señalada.

4. Los propietarios de suelo y los adjudicatarios de aprovechamiento deberán abonar las cargas netas derivadas del presente Plan Especial, cuando éstas sean positivas, en los siguientes momentos procedimentales:

- Un 25% antes de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

- El 75% restante antes de la Recepción de las Obras de Urbanización.

Excepcionalmente, en el Suelo Urbano No Consolidado se po-

drá Acordar por la Administración Urbanística Actante, en la resolución que Apruebe Definitivamente el Proyecto de Urbanización, y siempre que no se prevea la materialización de la Edificabilidad total prevista en el sector en un plazo de 5 años, que solo se pague el PEI correspondiente a la Edificabilidad que se prevea materializar en dicho periodo, devengándose el PEI restante cuando se vaya materializando el Aprovechamiento, previamente a la concesión de la preceptiva Licencia Urbanística de Edificación, abonándose con la solicitud de Licencia, mediante Autoliquidación.

5. El Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río abonará a los propietarios de suelo y adjudicatarios de aprovechamiento las cargas netas derivadas del presente Plan, cuando estas sean negativas, con la recepción definitiva por el municipio de las obras de urbanización correspondientes, siempre que haya disponibilidad con cargo a las partidas positivas del PEI.

6. El abono íntegro de las cargas netas positivas al Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río previsto en el apartado 5 anterior, supondrá la liquidación de la misma, sin perjuicio del cumplimiento de las cargas directas en obra que deban ejecutarse. La recepción definitiva de las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río supondrá la liquidación total de las cargas previstas en el presente Plan Especial, cuestión que se hará constar en el Acta de Recepción.

7. Las obras cuya ejecución corresponde a los propietarios designados en el presente Plan Especial en cumplimiento de las cargas directas en obra, se entenderán como completas, susceptibles de entrega al uso público, y en su caso, susceptibles de ser entregadas a los servicios municipales y compañías suministradoras competentes.

TÍTULO II

DESARROLLO, AJUSTES TÉCNICOS Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Desarrollo del Plan Especial

El presente Plan Especial se desarrollará mediante:

a) Los instrumentos de planeamiento establecidos por el Plan General de Ordenación

Urbanística de Palma del Río para cada uno de los siguientes ámbitos:

- UE/NE-1 · SUS/NE-5 · SUS/OE-5
- UE/NE-2 · SUS/NE-6 · SUS/OE-6
- UE/NE-3 · SUS/NE-7 · SUS/OE-7
- UE/NE-4 · SUS/NE-8 · SUS/SE-1
- UE/OE-2 · SUS/NO-1 · SUS/SE-2
- UE/SE-1 · SUS/NO-2 · SUS/SE-3
- UE/SE-2 · SUS/NO-3 · SUS/SE-4
- UE/SU-1 · SUS/NO-4 · SUS/SU-1
- UE/SU-2 · SUS/NO-5 · SUS/AL-1
- UE/SU-3 · SUS/NO-6 · SUS/AE-2
- PERI/OE-1 · SUS/NO-7 · SUT/PPI-4
- PERI/NO-1 · SUS/NO-8 · SUT/PPI-5
- SUS/NE-1 · SUS/OE-1 · SUS/NE-1
- SUS/NE-2 · SUS/OE-2 · SUS/AB-1
- SUS/NE-3 · SUS/OE-3
- SUS/NE-4 · SUS/OE-4

b) Los proyectos de urbanización que desarrollen los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado anterior.

c) Los Convenios de planificación y ejecución que puedan celebrarse.

Artículo 9. Vinculación de las determinaciones del Plan Especial para su desarrollo

1. Las determinaciones relativas al trazado y características de

las redes de servicios urbanísticos previstas en el presente Plan Especial serán vinculantes para los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización a que se refieren los apartados a) y b) del artículo anterior, en los términos que se establecen en los artículos siguientes.

2. En todo caso deberán respetarse las obligaciones de carácter técnico o constructivo impuestas, en el ejercicio de sus competencias, por los organismos y administraciones sectoriales vinculantes para la aprobación del Plan Especial o de las actuaciones que lo desarrollen.

3. Las mediciones y presupuestos incluidos en el Estudio Económico del presente Plan Especial se consideran vinculantes a los efectos del cálculo de cargas en obras de urbanización. La desviación de estas mediciones respecto a las cantidades finalmente resultantes en los proyectos que se redacten en desarrollo del Plan Especial, en ningún caso excusarán o disminuirán las obligaciones y cargas de los propietarios afectados.

4. En la valoración y presupuesto establecidos en el estudio económico del presente Plan Especial, se entenderán incluidos los conceptos y partidas de seguridad y salud necesarias para la ejecución de estas obras con respeto la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad en la construcción no incluyéndose en ningún caso los impuestos que fueran de aplicación en cada momento.

Artículo 10. Ajustes técnicos del Plan Especial por los instrumentos de desarrollo

1. Sin perjuicio de la vinculación general indicada en el artículo anterior, los instrumentos de desarrollo urbanístico podrán realizar ajustes técnicos de las determinaciones de este Plan Especial, que no tendrán la consideración de modificación de este, sino de mero desarrollo.

2. Tendrán la consideración de ajustes técnicos de las determinaciones los siguientes supuestos:

a) Los cambios de trazado de las redes propias del Plan Especial, cuando no afecten a otros suelos distintos a los ordenados por el instrumento de que se trate.

b) Los cambios de las características de las redes propias del Plan Especial, siempre que estén motivados por un nuevo cálculo de las mismas o por exigencias de las empresas suministradoras o administraciones sectoriales competentes en materia del ciclo del agua e infraestructuras, y mantengan o mejoren las condiciones de servicio previstas para todos los ámbitos afectados por el ajuste.

c) Los cambios de trazado y características de las redes complementarias previstas en este Plan Especial, siempre que sean debidamente justificados o exigidos por las empresas suministradoras o administraciones sectoriales competentes en materia del ciclo del agua e infraestructuras, y no afecten de forma negativa a las redes propias del Plan Especial.

Artículo 11. Modificaciones directas al Plan Especial por los instrumentos de planeamiento de desarrollo

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales) podrán modificar las determinaciones propias de este Plan Especial, sin que sea necesario formular una innovación del mismo, en los siguientes supuestos:

a) Para el cambio de trazado de las redes propias del Plan Especial exteriores al ámbito ordenado, cuando exista acuerdo con el resto de ámbitos afectados.

b) Para el cambio de trazado de las redes propias del Plan Especial exteriores al ámbito afectado, cuando no sea previsible que se vayan a ejecutar en los plazos previstos por el Plan General de

Ordenación Urbanística las actuaciones previas necesarias para los suministros del ámbito objeto de planeamiento son adecuados para la ordenación urbanística, satisfacen los objetivos del presente Plan y su realización material es más viable.

2. Cuando los instrumentos de planeamiento de desarrollo introduzcan alguna de las modificaciones indicadas en el apartado anterior, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) La denominación del expediente deberá indicar de forma explícita que entre sus determinaciones se incluyen modificaciones al Plan Especial de Infraestructuras, así como los ámbitos afectados.

b) La documentación deberá contener un Anexo con las modificaciones que se propongan.

Dicho Anexo deberá ser documentalmente autónomo y contener cuantas determinaciones refundidas sean necesarias para la perfecta comprensión global del Plan Especial de Infraestructuras.

c) Los Acuerdos municipales que se adopten sobre el instrumento de planeamiento deberán indicar de forma explícita que se incluyen modificaciones al Plan Especial de Infraestructuras, así como los ámbitos afectados.

d) Sin perjuicio de las notificaciones a los interesados establecidas en la LOUA, el Acuerdo municipal por el que recaiga la aprobación inicial del instrumento deberá ser notificado a los propietarios de los suelos afectados por las modificaciones del Plan Especial de Infraestructuras.

Artículo 12. Seguimiento del Plan Especial

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los ámbitos indicados en los artículos 1 y 8 anteriores, así como los proyectos de urbanización que se formulen para su ejecución, deberán ser informados previamente a su aprobación sobre su adecuación a este Plan Especial y/o sobre la idoneidad y repercusiones de los ajustes técnicos o modificaciones directas propuestas.

TÍTULO III

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 13. Gestión y ejecución del Plan Especial

1. Las actuaciones previstas en el presente Plan Especial se ejecutarán conjuntamente con el resto de las obras de urbanización necesarias y en el seno del sistema de ejecución por el que se actúe en la unidad de ejecución de que se trate.

2. Las actuaciones que se realicen por una unidad de ejecución fuera del ámbito de la misma, tendrán la consideración de obras externas a la unidad, por lo que los propietarios del suelo exterior que pudiera resultar afectado no tendrán derecho a la adjudicación de aprovechamiento, excepto que se tratara de sistemas generales adscritos a la unidad.

3. El suelo necesario para la realización de las actuaciones de carácter general no asignadas a ningún ámbito de planeamiento o

gestión, se gestionará mediante el procedimiento de expropiación, compra o permuta y su ejecución mediante Proyectos de Obras.

Artículo 14. Utilidad pública

1. En aplicación del artículo 34 de la LOUA, las actuaciones previstas en el presente Plan Especial incorporan la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. La anterior declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación se extiende igualmente a los ajustes técnicos y modificaciones directas a este Plan Especial que realice el planeamiento de desarrollo.

Artículo 15. Convenios de ejecución

Podrán suscribirse Convenios para la ejecución del presente Plan Especial con las siguientes finalidades:

a) Acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río, las compañías u órganos suministradores o prestatarios de servicios y los propietarios de suelo o adjudicatarios de aprovechamiento, soluciones técnicas generales, la programación de su ejecución, los responsables de la misma y el reparto de sus costes.

b) Acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río y los propietarios de suelo o adjudicatarios de aprovechamiento la realización de actuaciones complementarias o exteriores al ámbito de la unidad y su abono.

c) Acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río y los propietarios de suelo o adjudicatarios de aprovechamiento de una o más unidades de ejecución la realización de actuaciones, la programación de su ejecución, los responsables de la misma y el reparto de sus costes.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que podrán igualmente suscribirse Convenios con finalidades similares, para impulsar y facilitar la gestión y ejecución de este Plan Especial.

Disposiciones Transitorias

Disposición Transitoria 1ª. Liquidación de cargas del Plan Especial de Infraestructuras en parcelas de suelo urbano consolidado.

En aquellas áreas o sectores que se encuentren en ejecución o hayan finalizado la misma en los que existan parcelas de suelo urbano consolidado procedentes de ámbitos de ejecución que no hayan satisfecho la totalidad de las cargas derivadas del PEI, no se podrán cancelar las afecciones reales que gravan las fincas registrales hasta tanto no se acredite el pago correspondiente que a su edificabilidad le corresponde como carga del Plan Especial de Infraestructuras.

Palma del Río, a 30 de enero de 2017. Firmado electrónicamente por la Concejalía-Delegada de Urbanismo, Ana Belén Santos Navarro.