


ANEXOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

 JUNTA DE ANDALUCIA
CONSENERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES



AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO (SEVILLA)



En Villaverde del Río, a 29 de julio de 1988, en la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Villaverde del Río, se reúnen: de una parte D. Francisco Alvarez Asencio, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, y de otra D. Manuel Sequera Chaparro, Industrial, mayor de edad, casado, vecino de Sevilla C/ Felipe II nº 25 y D.N.I. 27.827.384; Doña Pastora Solís Sarmiento, mayor de edad, casada, de esta vecindad, C/ Delmedio nº 27, D.N.I. 28.106.616 y Doña Ramona Torres Martínez, mayor de edad, casada, vecina de Sevilla, Avda. Eduardo Dato nº 55, 3º B, D.N.I. 28.044.049.

INTERVIENEN

El primero en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villaverde del Río, y por tanto en nombre y representación del mismo, facultado por acuerdo plenario del día de hoy, que se adjunta el presente documento.

Los segundos en su propio nombre y derecho como propietarios de las fincas catastrales números 102, 103, 104, 106, comprendidas entre la Avda. de Aguas Santas y la carretera a Cantillana.

Ambas partes se reconocen, reciprocamente, la capacidad legal suficiente y necesaria en derecho para este acto y a tal efecto,

EXPONEN

1º.- Que el Ayuntamiento de Villaverde del Río está elaborando a través de este redactor D: Juan García Gil las Normas Subsidiarias de planeamiento urbano de su municipio y en las que, inicialmente, se tiene previsto como criterios y objetivos de planeamiento la inclusión de las expresadas fincas en las necesidades de ampliación y previsiones del desarrollo urbano.

2º.- Que el ayuntamiento tiene necesidades urgentes de contar con parcela de Diez mil metros cuadrados (10.000 m2) que disponga de todos los servicios en infraestructura urbana y

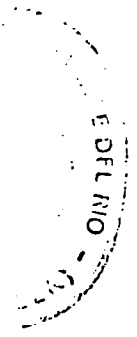
Stamp: APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA 21 DIC. 1993 JUNTA DE ANDALUCIA

Vertical handwritten notes on the left margin: 'Pastora Solís Sarmiento', 'Doña Ramona Torres Martínez'

Handwritten signatures and stamps at the bottom left, including a circular stamp of the Ayuntamiento de Villaverde del Río.



AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVERDE DEL RÍO
(SEVILLA)



clasificada urbanísticamente como tal, para la construcción de un Instituto de Enseñanzas Medias.

3ª.- Por cuanto antecede, las partes suscriben la presente acta de compromisos o convenio urbanístico de clasificación y calificación del suelo, cesiones, desarrollo, gestiones y ejecución, de acuerdo con las siguientes

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA
PUBLICAS Y TRANSPORTES

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Ayuntamiento de Villaverde del Río se compromete a incluir, como antes se ha dicho, las fincas propiedad de los señores Sequera, Solís y Torres en las previsiones de desarrollo urbano de su municipio, en los límites viarios antes expresados, y con una superficie aproximada de 12,8 hectáreas, según delimitación en plano que se adjunta como anexo y firmado por las partes a este documento.

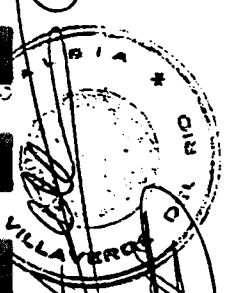
SEGUNDA: De la totalidad de la finca expresada se clasifica de forma inmediata como suelo urbano una superficie de 60.000 m², con la delimitación y usos, residencial, educativo, verde, y viario que constan en el mencionado plano adjunto. Para la clasificación de este suelo como urbano el Excmo. Ayuntamiento de Villaverde aprueba en sesión plenaria del día de hoy una modificación puntual de su vigente delimitación y su tramitación a la Comisión Provincial de Urbanismo para aprobación definitiva.

TERCERA: El resto de la finca hasta el total de 12,8 hectáreas, aproximada, quedará clasificado como suelo urbanizable, para uso residencial, según esquema de ordenación que consta en el citado plano adjunto.

CUARTA: El aprovechamiento será de 40 viviendas por hectárea de suelo bruto, considerado en el conjunto total de las 12,8 hectáreas.

Las seis hectáreas, aproximadas, que se clasifican como suelo urbano, quedarán debidamente pormenorizada en la modificación puntual de la delimitación del suelo urbano, de tal forma que la unidad de actuación que se configura, se desarrolle sin necesidad

Antonio Torres
Dña. Dolores Sequera
Dña. Dolores Solís
Dña. Dolores Torres





AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVERDE DEL RIO
(SEVILLA)



de otra figura de planeamiento que por proyecto de urbanización.

La superficie restante, que constituirá el suelo urbanizable, será desarrollada por el correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización que podrán ser tramitado simultáneamente con las normas subsidiarias de planeamiento, o con posterioridad, a elección de los propietarios. En esta último caso el plazo de presentación, al Ayuntamiento, del plan parcial y proyecto de urbanización, por los propietarios, será de un año a contar de la fecha de aprobación definitiva de las normas subsidiarias.

QUINTA: Los propietarios se obligan a ceder al Ayuntamiento de Villaverde del Río, en concepto de cesiones gratuitas derivadas del planeamiento, las parcelas que constan en plano adjunto, con independencia y además de los viales, para los siguientes usos:

Educativo (I.E.M.)	APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA	10.000 m2
Espacios libres	21.DIC.1993	12.880 m2
Equipamientos	JUNTA DE ANDALUCIA	7.500 m2
Plaza	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES	800 m2
10 % aprovechamiento medio		6.120 m2

SEXTA: La cesión gratuita de la parcela educativa se llevará a efecto, por la propiedad de la finca donde se encuentra ubicada, Señora Doña Ramona Torres Martínez, a la mayor brevedad posible, otorgándose la correspondiente escritura notarial con antelación suficiente para que el Ayuntamiento la pueda poner a disposición, o a su vez ceder, a la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía antes del día 30 del próximo mes de agosto. No obstante, el Ayuntamiento entra desde este momento en posesión de la indicada parcela.

Las partes establecen, igualmente y para el supuesto de que la Comisión Provincial de Urbanismo no aprobase la clasificación, calificación, usos y aprovechamientos antes expuestos, que el Ayuntamiento se compromete a abonar o compensar a la señora Torres Martínez, la disminución que resulte del aprovechamiento de su finca en la cesión escolar por la disminución del número de viviendas, de tal forma que por cada vivienda que se disminuya del total que resulte sobre el cómputo global de 40 viviendas hectárea

Ramona Torres

Dña. Ramona Torres

[Firma y sello notarial]



AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVERDE DEL RÍO
(SEVILLA)

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

superficie bruta de la totalidad de ambas unidades urbanísticas (suelo urbano y suelo urbanizable), el Ayuntamiento de Villaverde del Río hará cesión a la expresada señora de 19,40 m² de terrenos correspondientes a la cesión del 10 % del aprovechamiento medio, de tal forma que llegado el caso de no ser suficiente con los terrenos del citado 10 % que le corresponde ceder a la referida propietaria, se formalizará con los correspondientes al señor Sequer y a la señora Solís. En el supuesto de que dichas parcelas fueran insuficientes para compensar la disminución, la diferencia se abonará a la mencionada propietaria en metálico, tomando como base el valor del m² de los índices unitarios de la zona o calles a las que da frente la parcela cedida, aprobados por el Ayuntamiento a efectos del impuesto municipal sobre incremento de valor de los terrenos (plusvalía), vigentes en la fecha de liquidación.

Finalmente, y para improbable caso de que la Comisión provincial de urbanismo no aceptase las necesidades y previsiones del municipio de Villaverde del Río, y en su consecuencia clasificase los terrenos objeto de este convenio como no urbanizables, las partes, en lo que se refiere a la señora Torres, y el Ayuntamiento acuerdan el abono, como precio de la indicada parcela de 10.000 m² para Instituto de Enseñanza Media, de TREINTA MILLONES DE PESETAS (30.000.000 pts), como tanto alzado y por todos conceptos. Dicho pago se llevará a cabo únicamente, como antes se ha dicho, en el supuesto de que el aprovechamiento urbanístico para uso residencial de la totalidad de la finca de 12,8 hectáreas sea de

Como garantía y compromiso por parte del Ayuntamiento este se compromete a impulsar y dar la mayor celeridad a la redacción y tramitación de las normas subsidiarias de planeamiento de su municipio, de tal forma que si en el plazo de dos años no han sido aprobadas definitivamente el Ayuntamiento incluirá consignación suficiente y partida adecuada en el presupuesto de la corporación del año 1.991, así como su financiación, para el abono de los treinta millones de pesetas, pactado, dentro del expresado ejercicio.

Ramón Torres

Dña. Dolores Torres

Antonio Torres

[Firma]



AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVERDE DEL RIO
(SEVILLA)

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

Los gastos de otorgamiento de escritura de cesión de la parcela educativa serán satisfechos por el Ayuntamiento.

SEPTIMA: También se pacta a efectos de las restantes reservas y cesiones para equipamientos y aprovechamiento medio que estas, para el caso de que el aprovechamiento sea inferior a 40 viviendas por hectárea, serán reducidas en la misma proporción que lo sea el de viviendas, tomando como base las contenidas en la estipulación quinta a excepción de la parcela educativa que se registrá por lo establecido en la estipulación anterior.

OCTAVA: Los propietarios de las fincas mencionadas, actuando como único promotor, se comprometen a ejecutar todas las obras de urbanización de acuerdo con los proyectos que presentarán, tanto para la ejecución de la zona urbana como para la urbanizable. En dichos proyectos constarán los plazos de ejecución de las obras e implantación de los servicios, forma de desarrollarse y alcance y circunstancias de la urbanización. Así mismo dichos proyectos cumplirán las indicaciones contenidas en los informes técnicos y acuerdos municipales, así como los que se deriven y resulten de las normas subsidiarias. Será condición ineludible para los promotores que la urbanización de las vías públicas se realicén sin que produzca fondos de saco en las vías públicas y red general de servicios.

NOVENA: Los propietarios-promotores se comprometen a garantizar el suministro y caudal suficiente para el abastecimiento normal de agua para la urbanización, pudiendo conectarse dicho suministro a la red municipal, o de captación mediante pozos del propio terreno viniendo obligados en este último caso a acreditar su salubridad y potabilidad mediante análisis y certificado de organismo competente.

DECIMA: El Ayuntamiento de Villaverde del Río se compromete a otorgar, si así le fuese solicitado por los promotores, simultáneamente licencia para las obras de urbanización y para la construcción de viviendas, aceptando los promotores la condición de no habitar las viviendas hasta que las obras de urbanización estén terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

Manuel Torres

Isabel Torres

[Handwritten signatures and stamps]



AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVERDE DEL RIO
(SEVILLA)



DECIMOPRIMERA; Los promotores deberán instalar contador de agua, de carácter industrial, por el tiempo que duren las obras de urbanización y de construcción, caso de captación o toma de agua de la red municipal.

DECIMOSEGUNDA: Los propietarios-promotores se comprometen a iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva de los proyectos. Estas obras podrán ser realizadas en las dos fases que se determinan en el plano adjunto. El Ayuntamiento se compromete, igualmente, a recibirlas por fases, siempre y cuando estén completas de servicios.

En todo caso y para el supuesto de que el Ayuntamiento no estime conveniente la recepción de los servicios, los promotores se obligan a constituir una comunidad de propietarios que se ocupe de la conservación y mantenimiento, debiendo hacer constar los promotores esta condición en los contratos de venta de parcelas, viviendas o locales que suscriban con futuros adquirentes.

DECIMOTERCERA: Los propietarios-promotores se comprometen a presentar dentro de los 30 días siguientes a la aprobación definitiva de proyecto de urbanización y, en todo caso, antes del inicio de las obras, aval en cualquiera de las formas que establece la Ley, por un importe del seis % del presupuesto de ejecución. Este aval podrá ser único o varios, según las fases y la cuantía de cada una de ellas.

DECIMOCUARTA: Terminada las obras de cada fase los propietarios-promotores solicitarán por escrito la recepción provisional de las obras de urbanización y servicios, por parte del Ayuntamiento. La corporación municipal, previa las comprobaciones oportunas sobre correcta ejecución de las obras, las recibirá provisionalmente en un plazo máximo de dos meses a contar de tal petición, quedando obligados los promotores a reparar en igual plazo cualquier defecto que se imputase a incorrecta ejecución. Caso de no contestación por el Ayuntamiento en el plazo expresado, se entenderán las obras recibidas provisionalmente de conformidad. De igual manera se entenderá que se produce la conformidad con las reparaciones de subsanación

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA C. P. U. DE FECHA 21 DIC. 1993
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

Ruina Lara

Pastora Cobis

[Handwritten signatures and initials]



AYUNTAMIENTO
- DE
VILLAVERDE DEL RIO
(SEVILLA)

compromisos constituidos en el presente convenio urbanístico. En este caso deberá comunicarse dicha subrogación al Ayuntamiento en plazo de 15 días, considerándose nulas y sin efectos las subrogaciones que se produzcan antes de la firma de este acta de compromiso.

DECIMOSEPTIMA: Por lo que se refiere a las naves agrícolas-industriales, ubicadas en zona verde y propiedad de doña Pastora Solís Sarmiento, se establece especialmente que se pactará su uso y destino directamente entre la propiedad y el Ayuntamiento, quedando los acuerdos que se adopten incorporados a este acta en su anexo correspondiente.

DECIMOOCTAVA: El Ayuntamiento podrá imponer o solicitar la imposición de sanciones previstas en la vigente Legislación Urbanística, caso de que por cualquiera de los promotores sean incumplidas las obligaciones derivadas del presente compromiso.

DECIMONOVENA: En lo no expresamente consignado, las partes se remiten a las obligaciones y especificaciones del proyecto de urbanización, al acuerdo resolutivo del órgano competente para la aprobación definitiva e informes técnicos que lo motiven, así como al texto refundido de la vigente Ley del suelo y reglamentos que la desarrollan.

VIGESIMA: Para cualquier cuestión que se plantee como consecuencia de los compromisos contraídos por la presente acta las partes, en la calidad con que actúan y con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción y competencia de los juzgados y tribunales de los que territorialmente dependan Villaverde del Río.

VIGESIMOPRIMERA: Los acuerdos contenidos en el presente convenio urbanístico tendrán plena validez y eficacia una vez aprobados por el Ayuntamiento Pleno, de lo que se ~~les~~ hará constancia por incorporación al mismo de la correspondiente certificación del acta.

Y para que así conste, y en prueba de conformidad, se firma el presente documento por las partes, con el carácter

Pastora Solís Sarmiento

Pastora Solís

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA C.P.B. DE AENA
21 DIC. 1993
DIRECCION GENERAL DE AERONAVIGACION CIVIL
COMISARÍA GENERAL DE SERVICIOS PUBLICOS Y TRANSPORTES

[Handwritten signatures and stamps]



AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVERDE DEL RIO
(SEVILLA)



que intervienen, por cuadruplicado ejemplar y a un sólo efecto en el lugar y fecha al principio indicados, de lo que como secretario, doy fé

[Handwritten signature]
[Circular stamp]
[Handwritten signature]

ANTE MI
LA SECRETARIO

[Handwritten signature]

Fdo: Me José Gallardo Velázquez

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA
21 DIC. 1993
SECRETARÍA DE OBRAS
PÚBLICAS Y TRANSPORTES

F. J. Altes

Pattara Sotelo y Asociados

AMPLIACION DELIMITACION SUELO URBANO 6.00 Ha.

SUELO URBANIZABLE 6.80 Ha.

E. DOLENTE 10.000 MZ

E. PUBLICO

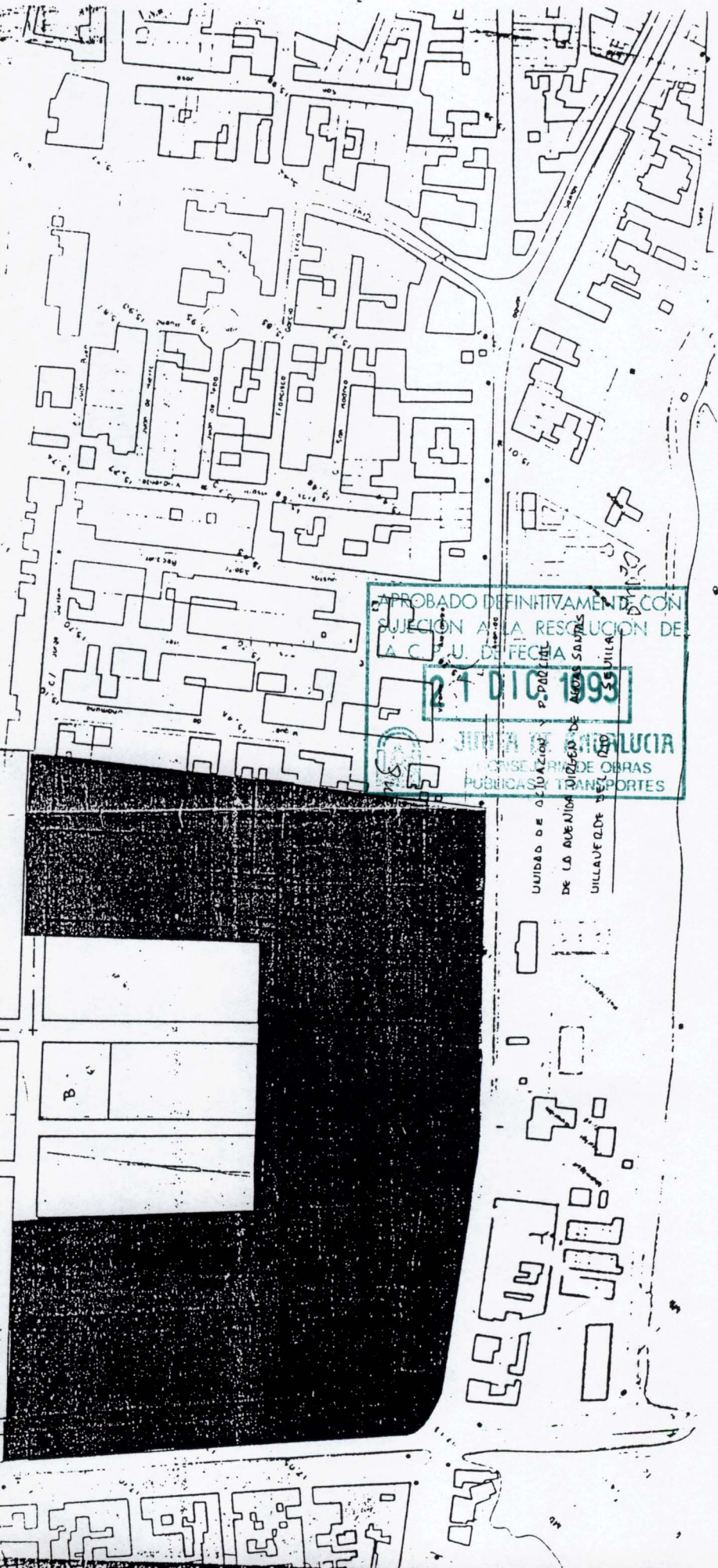
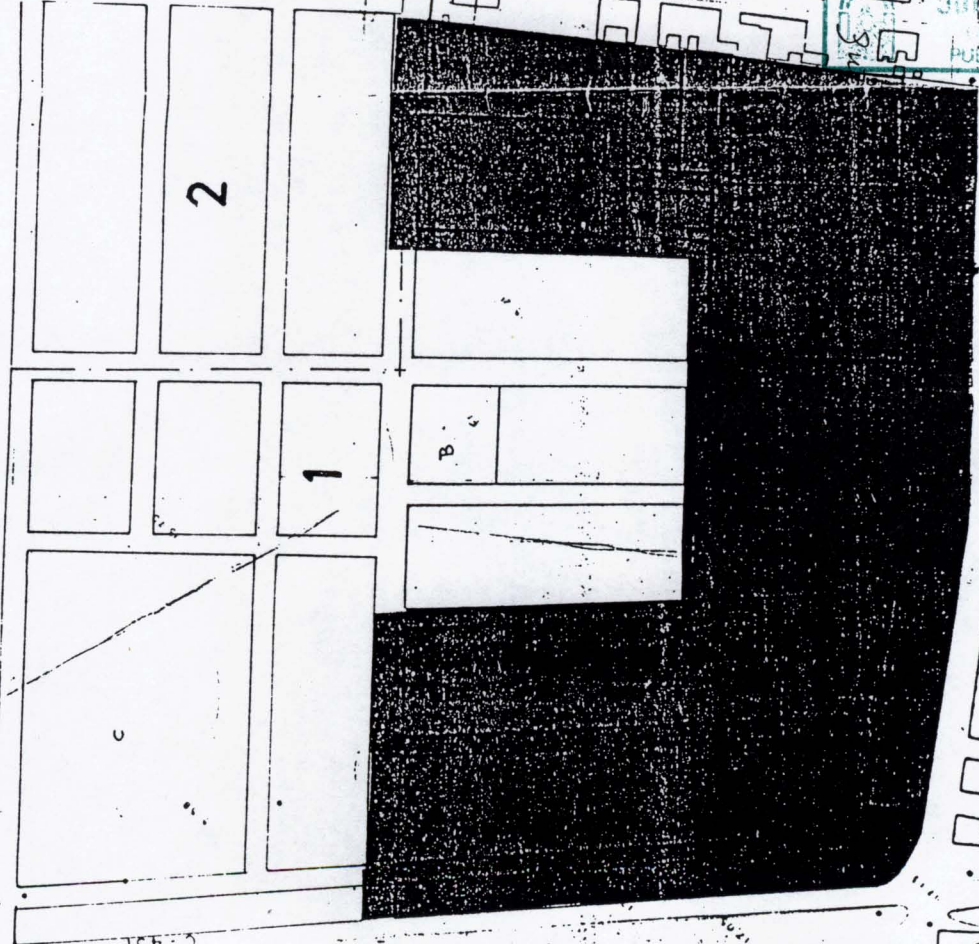
DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO MEDIO



A.

B.

C.



APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECCION A LA RESOLUCION DE
LA C. U. DE FECHA 15 JULIA
21 DIC 1993
JUNTA DE AYUNTAMIENTO DE
MAYORIA DE VOTOS
SECRETARIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

UNIDAD DE EJECUCION
DE LA AGENCIA LOCAL DE
MAYORIA DE VOTOS

Registro de Emplazamiento
Ayuntamiento de Villaverde del Río

Fecha. 24.12.92



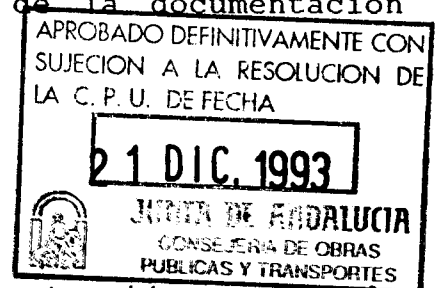
AL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RÍO

D^a PASTORA SOLÍS SARMIENTO, mayor de edad, viuda, vecina de Sevilla, c/ Virgen de la Antigua nº 9-A, D.N.I. 28.106.616, ante ese Ayuntamiento comparece y, E X P O N E:

1º) Que ha tenido conocimiento de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del día 24 del pasado mes de Noviembre, de acuerdo adoptado por ese Ayuntamiento en sesión plenaria del día 29 del pasado mes de Julio por el que se aprobaron inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como la apertura de trámite de audiencia y alegaciones.

2º) Tras el examen y estudio de la documentación aprobada, formula las siguientes,

A L E G A C I O N E S



PRIMERA.- Las determinaciones en la actuación en suelo urbanizable AU-SAU-1 (P.P.R.-1), si bien son coincidentes, en cuanto al número de viviendas por hectárea respecto al documento de calificación y cesiones suscrito con ese Ayuntamiento el 29 de Julio de 1988, no lo son en cuanto al aprovechamiento y ocupación de parcela.

Del documento citado se deducía un aprovechamiento medio de la unidad de 1,5 m²/m². Las Normas Subsidiarias inicialmente aprobadas otorgan el de 0,73 m²/m².

Ello es debido a la reducción de los parámetros de porcentaje de ocupación en planta que llega a reducirlo a un cincuenta por ciento.

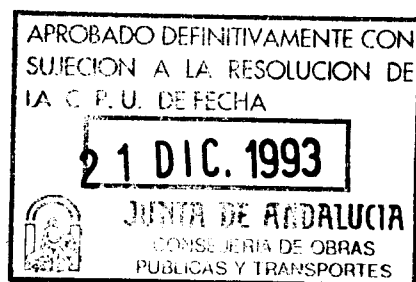
Asimismo se varía o cambia la latitud de los viales respecto a los documentos y planos, en su día aprobados a través del mencionado convenio, dando más anchura tanto en viales, como en acerados.

Deben, pues, respetarse los términos del citado acuerdo ya que en base a los mismos se cedió, entre otras, la parcela del Instituto y se dimensionó la parcela del polideportivo.

Si se mantienen para la propiedad las obligaciones contraídas, paralelamente deben mantenerse los derechos en aquel convenio reconocidos, sin menoscabo alguno.

SUPLICA, tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo; por formuladas las alegaciones que contiene al documento inicialmente aprobado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ese Municipio, y en mérito a los razonamientos expuestos, tras aceptar las alegaciones que contiene, se rectifiquen las Normas, en los términos interesados. Sevilla para Villaverde del Río a veintidós de Diciembre de mil novecientos noventa y dos.

P. Pastorán Ojalís



AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO
Registro de ENTRADA
24 DIC. 1992
Núm. 3886

3886

D. José Antonio López Martínez ,Arquitecto, mayor de edad, con D.N.I. 28.672.896, vecino de Sevilla, con domicilio laboral en la calle Virgen de la Antigua nº 22 ,1º C Sevilla D.P. 41011

EXPONE :

Que conociendo que están expuestas al público las Normas Subsidiarias de Villaverde, presenta las siguientes ALEGACIONES:

1º.- Felicitar al equipo redactor de las Normas por el buen trabajo presentado , conociendo las incidencias y las distintas variaciones sufridas a la hora de diseñar las directrices de las Normas a lo largo de mas de cinco años.

2º.- La heterogeneidad de tipologías edificatorias presentadas en las Normas que van desde el casco tradicional hasta la zona suburbana, cada una con sus correspondientes especificaciones, presenta la siguiente problemática, de un lado, no se corresponde con un crecimiento homogéneo e uniforme que es el que se desarrolla en esta población, y de otro lado, la posibilidad de fomentar la idea de "agravio comparativo" muy extendida en la población, haría necesario y aconsejable ,bajo mi punto de vista, modificar las Normas en el sentido de dar una mayor generalización y homogeneización de las ordenanzas, eliminando por tanto las diferentes zonas previstas.

3º.- Los recursos económicos tan escasos de que dispone el Ayuntamiento tanto para medios materiales como para personal laboral, terminarán por hacer inviable un control urbanístico correcto con el planteamiento de tal diversidad de tipologías edificatorias planteadas en las Normas.

4º.- La protección prevista para los edificios catalogados por las Normas debe contemplar por parte del Ayuntamiento la asunción de todos los gastos anuales que comporte el mantenimiento del edificio o de la fachada según sea tipo A o tipo B, así como la exención de cuantos impuestos y tributos locales le puedan gravar, ya que de lo contrario se estaría perjudicando a unos propietarios por el mero hecho de haber construido con "gusto" sus edificios, y caso de no ser así se obtendría como resultado final una degradación y arruinamiento de los mismos en el mejor de los casos, cuando no el de una desobediencia urbanística.

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

50.- El establecimiento de la red viaria en algunas Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano como son la 4, la 6 y la 7 con una buena solución urbanística, pueden dar al traste con la ejecución de las mismas al no haber un acuerdo posible entre propietarios o en intenciones de los mismos y no disponer el Ayuntamiento de recursos suficientes para poder llevarlos a cabo.

Por lo dicho en el párrafo anterior y conociendo algunas de las actuaciones previstas, creo que se podrían realizar siempre que sin disminuir las cesiones a realizar en cada una de ellas, se permitiera un posterior trazado viario mas acorde con las posibilidades reales en cada actuación. En las cuales se podría tener en cuenta, las medianeras existentes, los corrales, la intencionalidad en la ejecución de cada vecino, etc.

60.- Así mismo, solicito sean recogidas en las normas las modificaciones a la AU-SAU-1 y la AU-SAU - 2 presentadas con anterioridad por el Técnico que suscribe, y ya consensuadas con el Ayuntamiento.

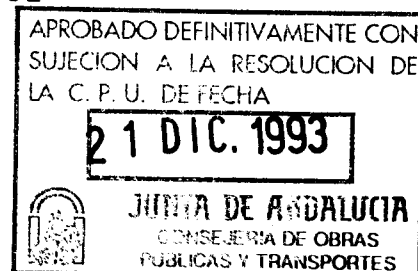
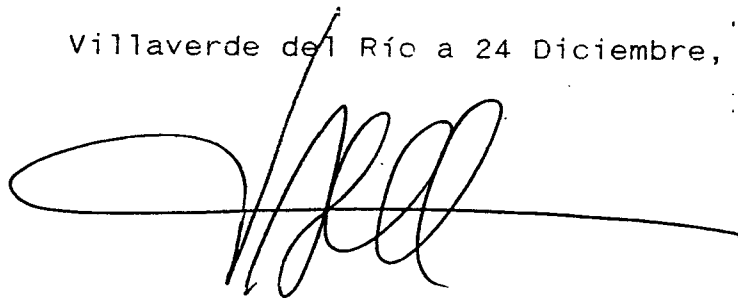
70.- Debería recogerse en las Normas el acceso a la C-431 existente en la actualidad en la UA-SU-1, como así lo hace tanto la modificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Villaverde, como en el convenio suscrito con los Propietarios, a la altura de la división entre el AU-SU-1 y la AU-SAU-2.

80.- Caso hipotético de que se permitieran las tres plantas, se propone que esta última se realizara con un retranqueo de al menos 3,00 m. respecto a fachada, así como que no se permitiera ninguna construcción por encima de ésta.

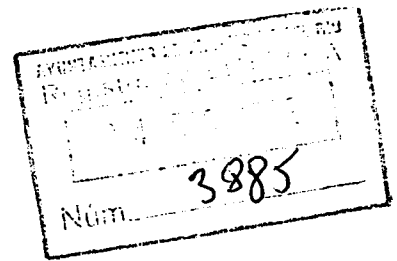
Por todo ello, **SOLICITA:**

se den por presentadas en plazo y forma las presentes alegaciones, y le sea concedido lo solicitado

Villaverde del Río a 24 Diciembre, 1992



EXCMO. SR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO.



D. José Antonio López Martínez ,Arquitecto, mayor de edad, con D.N.I. 28.672.896, vecino de Sevilla, con domicilio laboral en la calle Virgen de la Antigua nº 22 ,1º C Sevilla D.P. 41011

EXPONE :

Que conociendo que están expuestas al público las Normas Subsidiarias de Villaverde, y que el solar de su propiedad situado en la Avenida de Aguas Santas nº 7, antiguo secadero de tabacos, se recoge como un solo solar.

De otro lado, al no poder encontrar un uso adecuado que permita mantener en buen estado el citado edificio, el cual presenta deficiencias estructurales en algunas de sus naves.

Las Normas prevén la apertura de una calle por la zona trasera del mismo, AU-SU-7.

Es por todo lo anterior, por lo que se propone la siguiente segregación del citado solar en 10 parcelas, con una fachada mínima de 6,00 m. y una profundidad de 17,00 m. aproximadamente.

Las mismas se desarrollarían de una manera homogénea y uniforme, con la misma edificabilidad que se permite en la zona.

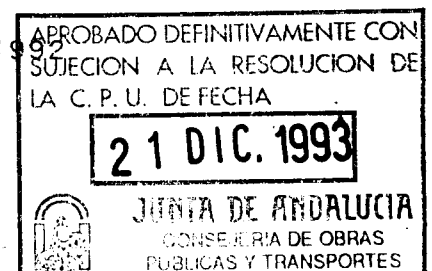
Por ello, SOLICITA :

le sea concedido lo solicitado, reconociendo por el presente, que se presentaría la documentación gráfica y escrita necesaria para poder obtener un acuerdo urbanístico con el Ayuntamiento antes de la aprobación provisional de las Normas, caso de ser necesario.

Villaverde del Río a 23 Diciembre, 1992



26-12-92



EXCMO. SR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO.

Registro de *Civil*
Ayuntamiento de *Vde. del Rio*

Fecha. 24.12.92



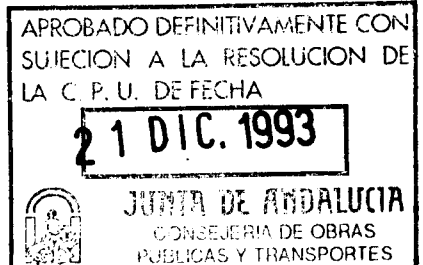
RAFAEL SOLIS SARMIENTO ,casado, con D.N.I. 27.284.505, y con domicilio a efectos de notificaciones en Residencial Aldebaran nº 7 , Urbanización La Motilla (Dos Hermanas), en nombre y representación de los herederos de Don Rafael Solis Sarmiento comparece y expone :

Que encontrandose las Normas Subsidiarias Municipales de Villaverde del Rio, en periodo de exposición al publico PRESENTA ALEGACION :

En el sentido de que se recoja en dichas normas la ordenación del solar de su propiedad sito en la calle Sevilla , correspondiente al corral de la vivienda situada en la calle Enmedio nº 25 de esta localidad, conforme a la propuesta presentada en este Ayuntamiento en días pasados.

En Villaverde del Rio, a 24 de Diciembre de 1.992 .

Sr, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Villaverde del Rio.

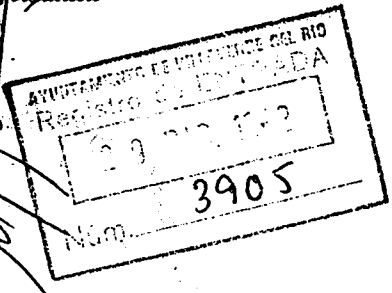


Dilaciones. - Se han presentado para este efecto en el R. Entero de este Ayuntamiento. - Manda del Sr. 7 de mayo 93. - C. Ferrando. - de secretario de C. Ferrando.

Federico Torres Ferrando

Arquitecto

*of. Murillo n.º 1. 4.º - 44
41004 Sevilla*



EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO.

FEDERICO TORRES FERRANDO, Arquitecto, mayor de edad, casado con domicilio en Sevilla, C/ Murillo, Nº 1, con D.N.I. 28.450.958, ante V.E. comparece y con el debido respeto,

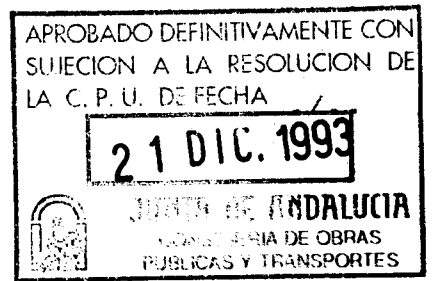
E X P O N E:

Que represento por el presente documento a los propietarios de los terrenos sitos en ese Termino Municipal en los Aledaños de la Carretera a Mesa Redonda y definidos como AU-SU-11, AU-SNU-1 y AU-SNU-2, en la documentación perteneciente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, actualmente en fase de información pública.

Habiendo analizado dicha documentación, y no estando de acuerdo con las determinaciones que las mismas establecen para los terrenos citados, efectuamos en forma y tiempo oportunos las siguientes,

A L E G A C I O N E S

Los terrenos que nos ocupan han sufrido una paulatina y progresiva parcelación, realizada sin el mínimo control urbanístico por el Ayuntamiento de Villaverde del Río desde hace bastantes años, encontrándose registradas casi la totalidad de las parcelas resultantes y bastantes de ellas con edificación construida sobre las misma, sin ningún tipo de Licencia ni control Municipal y cuyas infracciones urbanísticas podía presumirse que han prescrito en muchos de los casos.



Desde hace aproximadamente tres años, los propietarios afectados tiene interesada ante ese Ayuntamiento la legalización de la parcelación, estando igualmente dispuestos a asumir cuantos compromisos de urbanización fuesen necesarios para la puesta en servicio de los terrenos citados.

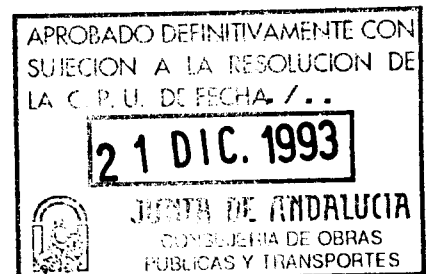
Sin embargo, la ausencia de un marco legal, en este caso unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, han imposibilitado hasta el presente la legalización de una situación que, a todas luces, requiere una urgente solución.

Las Normas Subsidiarias actualmente en fase de Información Pública, divide los terrenos citados en tres sectores claramente diferenciados:

- Un Primer Sector que se identifica como AU-SU-11, con una edificabilidad bruta de 0'3 m²./m²., y una densidad de 250 viviendas, previniéndose unas cesiones que ascienden a 8.000 m² para Espacios Libres y Jardines y 6.800 m² para Zona Deportiva.
- Un Segundo Sector identificado con AU-SNU-1, para el que se establece una edificabilidad bruta de 0'30 m²./m²., uso industrial y una recuperación como suelo no urbanizable, evitando la parcelación urbanística.
- Un Tercer Sector identificado como AU-SNU-2, al que se pretende su recuperación como suelo no urbanizable.

Analizadas las diferentes alternativas y situaciones que se producen de una forma real en los terrenos que nos ocupan, proponemos las siguientes alternativas:

PRIMERO.- Excluir del Sector AU-SU-11, los terrenos situados en la Margen Izquierda de la Carretera a Mesa Redonda, frente AU-SAU- 4 dado que su excesivo grado de consolidación respecto a la edificación realizada y la parcelación existente, imposibilita la gestión del resto de los terrenos. Se propone su inclusión como Unidad de Actuación en Suelo Urbano, independiente de la que nos ocupa y definir para la misma un sistema de gestión a través de un Estudio de Detalles, Proyecto de Urbanización y Reequipamiento mediante compensación económica.



SEGUNDO.- Incluir dentro de la delimitación de la AU-SU-11, los terrenos definidos como AU-SNU-1, dado que la excesiva parcelación de los mismos impide su regeneración como Suelo no Urbanizable.

TERCERO.- Incorporación a la delimitación AU-SU-11 de la zona AU-SNU-2, ubicando en la misma los terrenos necesarios, para su aprovechamiento como áreas libres y equipamiento deportivo.

Pese a que en esta zona se presentan diferentes cotas de inundabilidad, el Plan Especial podría prever la recuperación de gran parte de los terrenos, corrigiendo cotas mediante movimiento de tierras y regenerando la zona mediante plantación de arbolado, obteniéndose unas superficies para equipamiento muy superiores a las previstas en la zona AU-SU-11

CUARTO.- El Sector AU-SU-11, ya redelimitado mediante la exclusión de la zona propuesta y la inclusión de las zonas AU-SNU-1 y mediante un Plan Especial de conjunto cuyas características y el tamaño de las parcelas (de 500 m² de parcela mínima) exigen una reconsideración de las superficies destinadas a equipamiento proponiéndose exclusivamente una cesión de 4.000m² destinados a Jardines ubicados en diferentes zonas y que diesen servicio a los diferentes Sectores que se ubican dentro del Plan Especial. Creemos que la recuperación del Sector AU-SNU-2 para Espacios Libres y Zona Forestal y la propia calificación como Suelo Urbano de los terrenos que nos ocupan ayudan a contemplar las alegaciones expuestas con la generosidad necesaria, y sin que el interés público resulte lesionado en ningún momento.

QUINTO.- Por último creemos que el estado de los terrenos, parcelados en su totalidad exige un tratamiento generoso por parte del Ayuntamiento respecto a las cesiones del aprovechamiento medio y las características de la red viaria, proponiéndose por la presente la consideración puntual de que algunas calles pudieran tener 6 m. de anchura (4 m. de calzada y 1 m. de acera a cada lado), así como la disminución del aprovechamiento medio, contemplándose su compensación económica y valorándose esta con la consideración de que el poder adquisitivo de los propietarios afectados está muy por debajo de la media de Villaverde del Río.

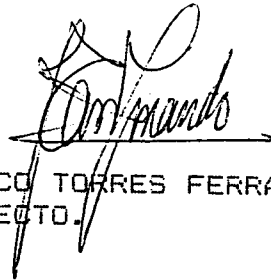
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA
21 DIC. 1993
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

es Ferrando
quitado

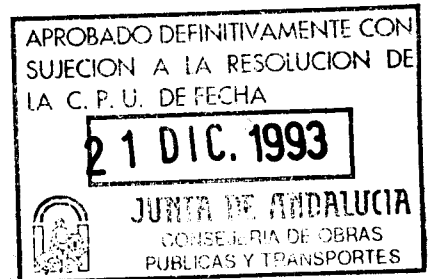
of. Murillo n.º 1. 4.º - 44
41004 Sevilla

Por todo lo anterior, solicito de V.E. tenga por presentado este escrito en forma y tiempo oportunos hechas las manifestaciones que nos ocupan y sean consideradas por el Pleno de ese Ayuntamiento, para su incorporación al Expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a la vez que sean modificadas las mismas mediante las consideraciones expuestas.

Villaverde del Rio, 22 de Diciembre de 1992.



Fdo.: FEDERICO TORRES FERRANDO.
ARQUITECTO.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: AU-SU-11

USOS BASICOS:

SITUACION: Camino del Convento de Aguas Santas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Especial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADO

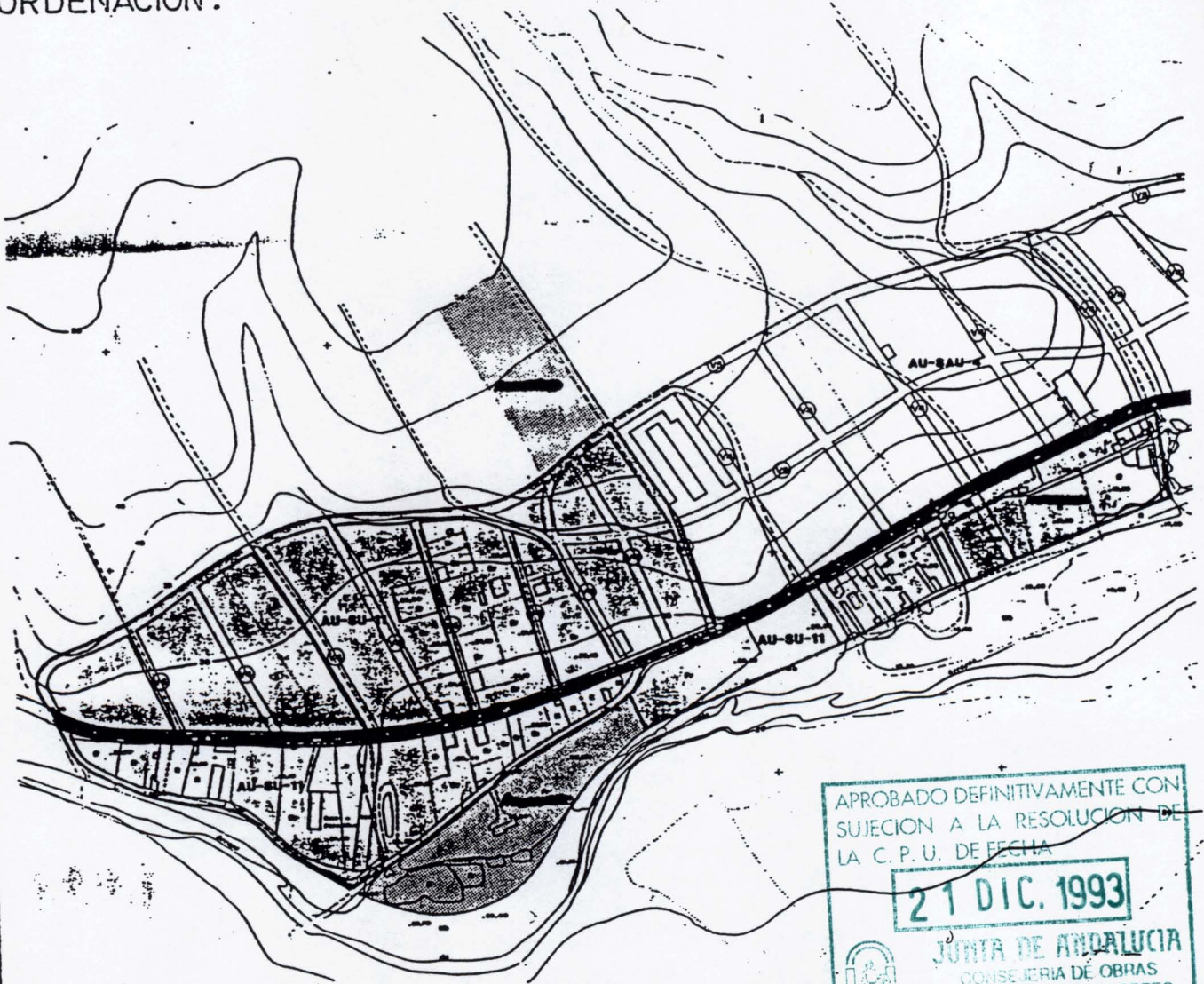
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

SUPERFICIE DE ACTUACION: 167.200 m2 (SU) + 18.900 m2 = 186.100 m2

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SURZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC.
Residencial:	134.100.-	SUB	0,30		250 viv.
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	4.000 (S.U.) + 9.500 m2 (FORESTAL)				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público: DEP.					
Sistema viario:	33.100				
Cesión 15% Aprovechamiento tipo, contribución financiación S.G.Viario					

ORDENACION:



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


OBJETIVOS: Ordenación de los bordes del camino del convento en base a tipología suburbana, reordenando el desarrollo irregular existente. Recuperación de los márgenes del Siete Arroyos e integración en el sistema de espacios libres públicos.

INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON ANTONIO MARTIN COMPAN Y OTROS.

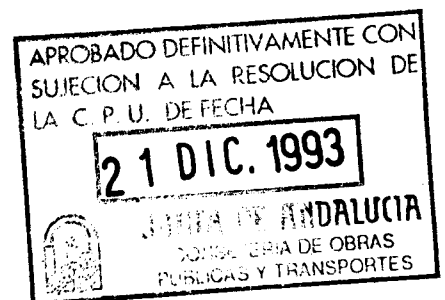
De acuerdo con los datos de titularidad de los terrenos que se aportan en la alegacion, (que deberian confirmarse), los alegantes son propietarios en conjunto de mas del 80% del suelo incluido en la AU-SAU-6, suelo urbanizable de uso industrial, situado en la margen izquierda de la carretera de Cantillana, C-431, cuentan con la representatividad suficiente de acuerdo con la legislacion urbanistica vigente para solicitar el cambio de iniciativa de planeamiento y por tanto el cambio de sistema de gestion , del sistema de cooperacion previsto al de compensacion de iniciativa privada.

Por tanto no se ve inconveniente al cambio de sistema, siempre y cuando entre las determinaciones que especifiquen las Normas Subsidiarias para el desarrollo de estos suelos, se definan unos plazos concretos para la redaccion y desarrollo de los documentos de planeamiento o gestion precisos, plazos que en caso de incumplimiento, signifiquen el cambio de iniciativa de desarrollo a la iniciativa publica y por tanto el cambio al sistema de cooperacion. Ademias se considera necesario que entre las determinaciones de ordenacion definidas por las Normas Subsidiarias, se mantengan con caracter vinculante la situacion y superficie de los equipamientos, asi como la posicion y trazado del unico acceso desde la carretera.

Villaverde del Rio 1 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON RAFAEL SARMIENTO GARCIA

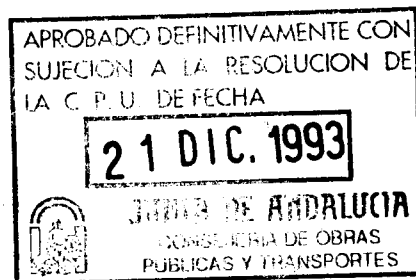
La alegacion la presenta el propietario de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, calificadas con la categoria de "prevencion del desarrollo urbano", categoria cuyo objeto fundamental es precisamente evitar el desarrollo urbano no deseado en las proximidades del nucleo urbano, y por tanto se dota a estos suelos de una normativa mas restrictiva que la normativa generica para el suelo no urbanizable.

Se considera que se debe desestimar la alegacion presentada por cuanto no se justifica de ninguna manera un aumento de los suelos clasificados como "aptos para urbanizar" respecto a los previstos en el documento aprobado inicialmente, al quedar sobradamente garantizadas las necesidades de nuevos suelos tanto de uso residencial como de uso industrial.

Villaverde del Rio, 1 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON RAFAEL DE ROJAS GARCIA

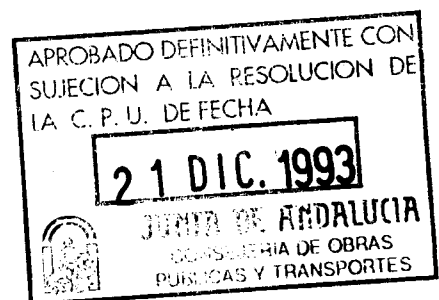
La alegacion la presenta el propietario de fincas clasificadas como "suelo no urbanizable", situado al este del rio Siete Arroyos, solicitando su clasificacion como "suelo apto para urbanizar" de uso industrial, como alternativa a los suelos previstos en el documento aprobado inicialmente.

se desestima la alegacion por cuanto la situacion de los terrenosya clasificados en las Normas se ha considerado la mas conveniente dentro de las alternativas posibles. Ademas la situacion de los terrenos para los que se solicita su recalificacion no es aconsejable, entre otros motivos porque esta afectada por el trazado de la futura variante de la carretera de Brenes, que enlaza con la carretera de Burguillo, discurriendo paralela al rio Siete Arroyos a distancias que oscilan entre 200m y 70 m, quedando por tanto una zona demasiado limitada entre las zonas de afeccion de carreteras y las zonas de policia de cauces de agua. Ademas uno de los objetivos de la futura variante es precisamente separarse de las zonas urbanas, para evitar los traficos locales y de acceso a distintas parcelas, y por tanto se entraria en absoluta contradiccion, no solo con los objetivos de ordenacion expuestos en las Normas Subsidiarias, sino tambien con los criterios del Servicio de Carreteras de la Delegacion Provincial de la Consejeria de Obras Publicas y Transportes.

Villaverde del Rio, 1 de febrero de 1993



Fdo : Juan Carlos Muñoz Zapatero



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DOÑA PASTORA SOLIS SARMIENTO

La alegacion presentada incide en la posibilidad de que las determinaciones de la actuacion urbanistica en suelo urbanizable AU-SAU-1, puedan alterar los derechos y obligaciones de los propietarios incluidos en la actuacion, que se deben regir por el Convenio Urbanistico suscrito en Julio de 1988 con el Ayuntamiento de Villaverde del Rio.

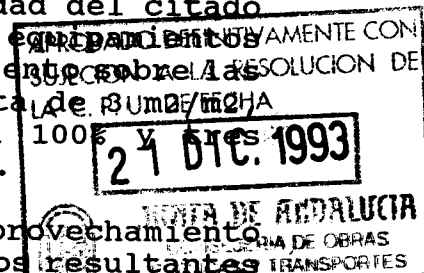
En primer lugar se considera que en las determinaciones de ordenacion de este sector se hace mencion expresa de que sus determinaciones y parametros de aprovechamiento y cesiones de suelo se regiran de acuerdo con los parametros respectivos definidos en el citado convenio que no solo afectan a esta actuacion sino tambien a la actuacion urbanistica en suelo urbano AU-SU-1.

En este sentido las superficies de cesion obligatoria y gratuita de suelo destinado a espacios libres publicos y equipamientos definidas en las Normas coinciden exactamente con las suscritas en el convenio una vez deducidas las cesiones de la AU-SU-1. Lo mismo ocurre con el numero maximo de viviendas previsto. Incluso se mantiene la cesion del 10% del aprovechamiento del sector, aun cuando actualmente la cesion deberia ser del 15% .

La superficie de cesion de suelo destinado a viario, debera concretarse en el diseño del correspondiente Plan Parcial, aunque en cualquier caso se deberan tener como orientativas las secciones definidas en las Normas, siendo en cualquier caso obligatorio el trazado de la calle de borde oeste asi como el eje transversal que debe de enlazar la anterior con la Av. de Aguas Santas. En cualquier caso el viario previsto en ningun caso supone un aumento respecto al que se definia en el plano anexo al convenio citado, por cuanto desaparecen algunas de las calles previstas en aquel.

Respecto al aprovechamiento bruto de la actuacion no se considera que se lesionen los intereses del alegante convenidos en su momento, por cuanto en ningun lugar del convenio aparece el supuesto aprovechamiento de 1,5 m²/m², lo cual implicaria, aplicado sobre la superficie total, un aprovechamiento de 75.570 m² construidos, con lo que se obtendrian viviendas de 380 m² construidos, absolutamente desproporcionadas a las demandas sociales de Villaverde del Rio, o en su lugar la duplicacion del numero de viviendas previsto, originando la nulidad del citado convenio por alterar las densidades y cesiones de equipamientos correspondientes. Además aplicando este aprovechamiento sobre las parcelas netas se deduciria una edificabilidad neta de 3000 m² o lo que es igual una ocupacion de parcela del 100% de plantas de altura, absolutamente desproporcionada.


Por este motivo al no estar definido el aprovechamiento correspondiente en el convenio, sino los suelos netos resultantes que en ningun caso se reducen, se ha establecido un aprovechamiento que aplicado sobre las parcelas netas suponga una



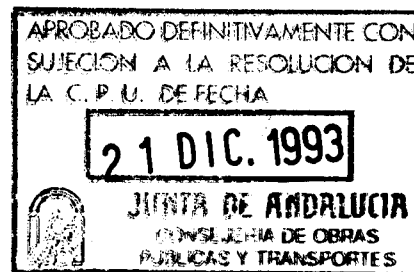
edificabilidad de 1,5 m²/m² o lo que es equivalente dos plantas de altura con ocupacion del 75% de la parcela, resultando viviendas de 185 m² construidos.

Por todo ello se considera que se debe desestimar la alegacion, haciendo constar que no se altera el convenio correspondiente.

Villaverde del Rio , 1 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON JOSE ANTONIO LOPEZ MARTINEZ.

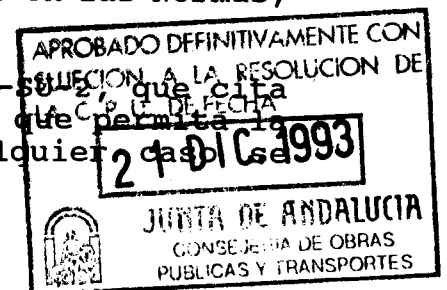
Respecto a la diferenciación de las tipologías edificatorias existentes, se considera que se han establecido las necesarias en correspondencia a los distintos tipos de usos o parcelaciones que existen o que se pretenden implantar, así como a las circunstancias de las zonas donde estas tipologías se implantan. No obstante las diferencias entre ellas en lo referente a la normativa urbanística de aplicación no son tan sustanciales ni generan un grado de complejidad, que no este capacitado para interpretar con toda solvencia el personal técnico del Ayuntamiento.

Respecto a las medidas de protección de los edificios catalogados, las medidas de protección no eximen del deber de conservación a los propietarios de los inmuebles, y por tanto el mantenimiento de las edificaciones, les corresponde a estos propietarios, al igual que a cualquier otro. Las medidas de protección van encaminadas a la protección de los elementos arquitectónicos de valor fundamentalmente ambiental, cuando se produzcan casos de transformación o sustitución de las edificaciones, y por tanto el mantenimiento de algunos elementos de la edificación no debe suponer ninguna carga excesiva para los propietarios. No obstante el Ayuntamiento con el fin de impulsar las medidas de protección del patrimonio expuestas podrá determinar en su momento otro tipo de medidas, no urbanísticas que fomenten la rehabilitación.

Respecto al trazado definitivo del viario de algunas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, se han establecido los parámetros mínimos de ordenación, que permitan el mejor desarrollo potencial de cada zona, procurando las conexiones viarias precisas para mejorar la intercomunicación de las distintas zonas del pueblo, sobre todo en el sentido transversal de los ejes viarios principales. Al mismo tiempo se procura generar la accesibilidad necesaria al interior de los vacíos urbanos que se tratan, para poder dar salida a vía pública a las parcelas interiores, evitando en cualquier caso las soluciones de fondo de saco. En cualquier caso, y a la espera de la solución definitiva en cuanto a ámbito y trazado definitivo que debe desarrollarse mediante los correspondientes Estudios de Detalle, al no presentarse ninguna alternativa concreta de ordenación, no se pueden evaluar otras soluciones, que seguramente podrían plantear los propietarios afectados, facilitando la gestión, sin por ello desvirtuar los objetivos generales de ordenación.

Respecto al acceso a la C-431 desde la AU-SU-1 se ha de modificar este acceso, de acuerdo con las directrices del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de La Consejería de Obras Públicas, que aconsejan suprimir al máximo los accesos a la carretera y establecen como idóneos los reflejados en las Normas, tanto en su número como en su ubicación.

Respecto a las modificaciones a la AU-SU-1 y AU-SU-2 que cita el alegante, no se acompaña un documento gráfico que permita la valoración de las citadas propuestas. En cualquier caso,



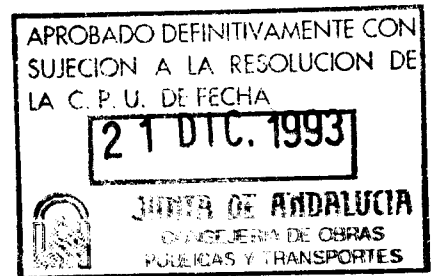
entiende este informe inconcluso en tanto no se pueda analizar el caso.

Respecto al punto octavo, la propuesta que se plantea es la misma que se recoge en la Normativa Urbanística en las zonas donde se podría autorizar, el sobrepasar la altura media de dos plantas.

Villaverde del Rio , 1 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



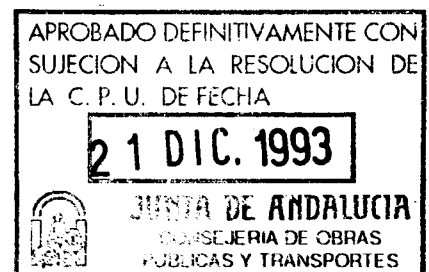
INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON JOSE ANTONIO LOPEZ MARTINEZ

Respecto a la alegacion formulada sobre el solar situado en la Avda, de Aguas Santas Nº7, se estima la alegacion en el sentido de incluir en la actuacion urbanistica AU-SU-7 la superficie de parcela correspondiente a una profundidad de 17m. No obstante seria conveniente mantener una reunion previa a la modificacion del documento aprobado inicialmente, para ajustar el alcance de la superficie de suelo a incluir en la AU-SU-7.

Villaverde del Rio, 1 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero




IFORME SOBRE LA ALEGACION PRESENTADA POR D. RAFAEL SOLIS SARMIENTO.

Como quiera que a la presentación de la citada alegación no se acompaña documentación gráfica explicativa de la propuesta presentada ante el Ayuntamiento, no es posible realizar una valoración acerca de la idoneidad de la misma.

Por esta razón se requiere al alegante para la presentación de dicha documentación, a fin de que la misma pueda ser objeto de estudio y de la correspondiente contestación.

Villaverde del Río a 1 de Febrero de 1.992



Fdo.: Juan Carlos Muñoz Zapatero



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON RAFAEL SOLIS SARMIENTO

En relacion con la solicitud de incorporar los terrenos del alegante dentro de las posibles actuaciones urbanisticas en el suelo urbano, no se ve inconveniente, siempre que se cumplan en la ordenacion que se recoja en el texto de las Normas, los parametros de densidad, cesiones de suelo y cargas de urbanizacion que afectan a los demas propietarios de suelo urbano, afectados por actuaciones urbanisticas, generadas por las transformaciones de suelos vacantes o de uso agroindustrial, con la parcelacion de los mismos incrementandose el numero de viviendas.

En este sentido el parametro de densidad maxima que se ha establecido en suelo urbano es de 50 viviendas por hectarea, siendo por tanto el numero maximo de viviendas en este caso de 12 viviendas.

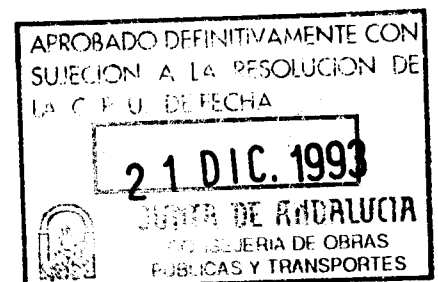
Por otro lado se considera que la ordenacion propuesta podria ser mejorable en el sentido de procurar el cerramiento de las medianeras vecinas del fondo del corral, mejorando la imagen urbana de la plaza situada en este extremo.

Ademas se hace constar que las soluciones arquitectonicas de las edificaciones en lo referente a parcelaciones, alineaciones a fachadas, ocupacion, altura, etc. deberan ajustarse alas normas de la zona donde se situa la actuacion, es decir "Zona de Casco Tradicional".

Villaverde del Rio, 3 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

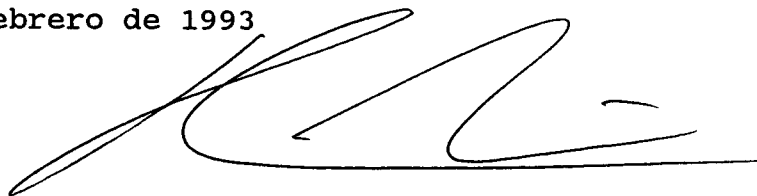


INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON MANUEL AGUILAR PEINADO Y OTROS

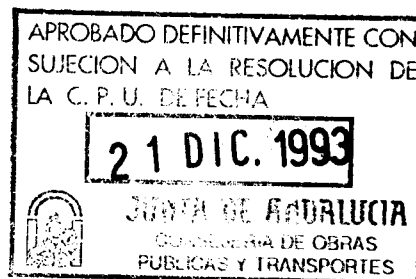
Se considera que la propuesta planteada en la alegacion, es totalmente incompatible con la ordenacion del sector como zona de uso industrial especifico, siendo por tanto una contradiccion incluir en el centro del citado poligono industrial, otra zona con uso de vivienda.

Por ello se considera que las demandas de vivienda aislada que pueden existir en esta zona se deben canalizar hacia los nuevos sectores residenciales que se proponen a lo largo del Camino del Convento, facilitando por parte del Ayuntamiento la gestion de estos suelos, mediante permutas de parcelas, con otros propietarios de suelo de la Zona urbanizable del Camino del Convento, que pueden estar mas interesados en contar con suelos de uso industrial.

Villaverde del Rio, 3 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON FEDERICO TORRES FERRANDO

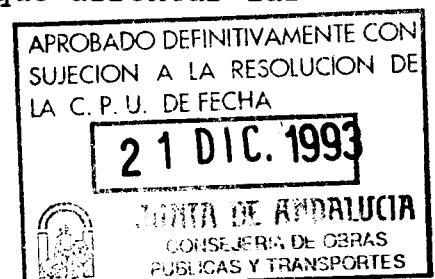
Se considera que la alegacion presentada debe ser tenida en cuenta precisamente por la capacidad de proponer alternativas de ordenacion y gestion para solucionar ordenadamente la problematica de parcelacion irregular del sector.

Se considera interesante cualquier medida, que con el beneplacito de los parcelistas afectados suponga la segregacion en distintas unidades de actuacion, que faciliten el entendimiento de los propietarios y la gestion en distintos sectores, siempre que se garanticen una distribucion de cargas y beneficios proporcional a la superficie y derechos de cada zona. Asi se considera positiva la segregacion de la zona mas antigua situada frente a la AU-SAU-4.

Se considera que se debe mantener el objetivo de prefigurar un limite claro y rotundo al desarrollo urbano para evitar posibles nuevas parcelaciones incontroladas, mas al oeste de los limites reflejados en los planos de ordenacion. Por ello nos parece necesario a pesar del grado de consolidacion relativo que presenta la zona, mantener la clasificacion de suelo no urbanizable de la AU-SNU-1, a pesar de la dificultad ya conocida que implica la gestion de los suelos, que se debe resolver, traspasando los aprovechamientos que se confieren a los propietarios afectados a las zonas vacantes de la AU-SU-11, y la liberalizacion de los suelos para su posterior regeneracion como suelo no urbanizable.

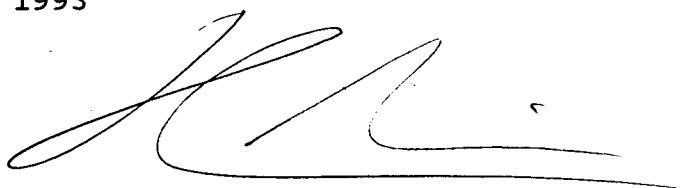
Respecto a las cesiones de espacios libres y equipamiento las cuantias que se han propuesto son equivalentes a las definidas para el desarrollo de un plan parcial de características similares, a fin de que sean proporcionadas a las que se definen para el suelo urbanizable proximo AU-SAU-4. Respecto a la inclusion de la AU-SNU-2 dentro del suelo urbano, se puede considerar esta posibilidad, siempre que se mantenga el caracter de espacio libre conectado al cauce del Siete Arroyos. No obstante esto no deberia suponer la parcelacion de las zonas destinadas a espacio libre previstas en las Normas. En cualquier caso habria que conocer con mas exactitud la titularidad de estos suelos y la problematica de incluir un nuevo parcelista con mas derechos que el resto para ubicar su aprovechamiento sobre las zonas de parcelacion vacante.

Respecto a la posibilidad de compensar economicamente las cesiones correspondientes al aprovechamiento tipo, esta posibilidad es la que se tiene prevista en el desarrollo de la gestion del Plan Especial, tal y como define el Reglamento de Gestion para poligonos parcialmente consolidados. En cualquier caso la cesion de estos recursos al Ayuntamiento son importantes para facilitar al Ayuntamiento, medios con los que afrontar las

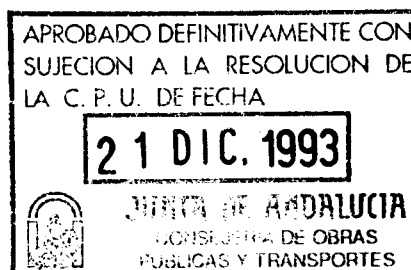


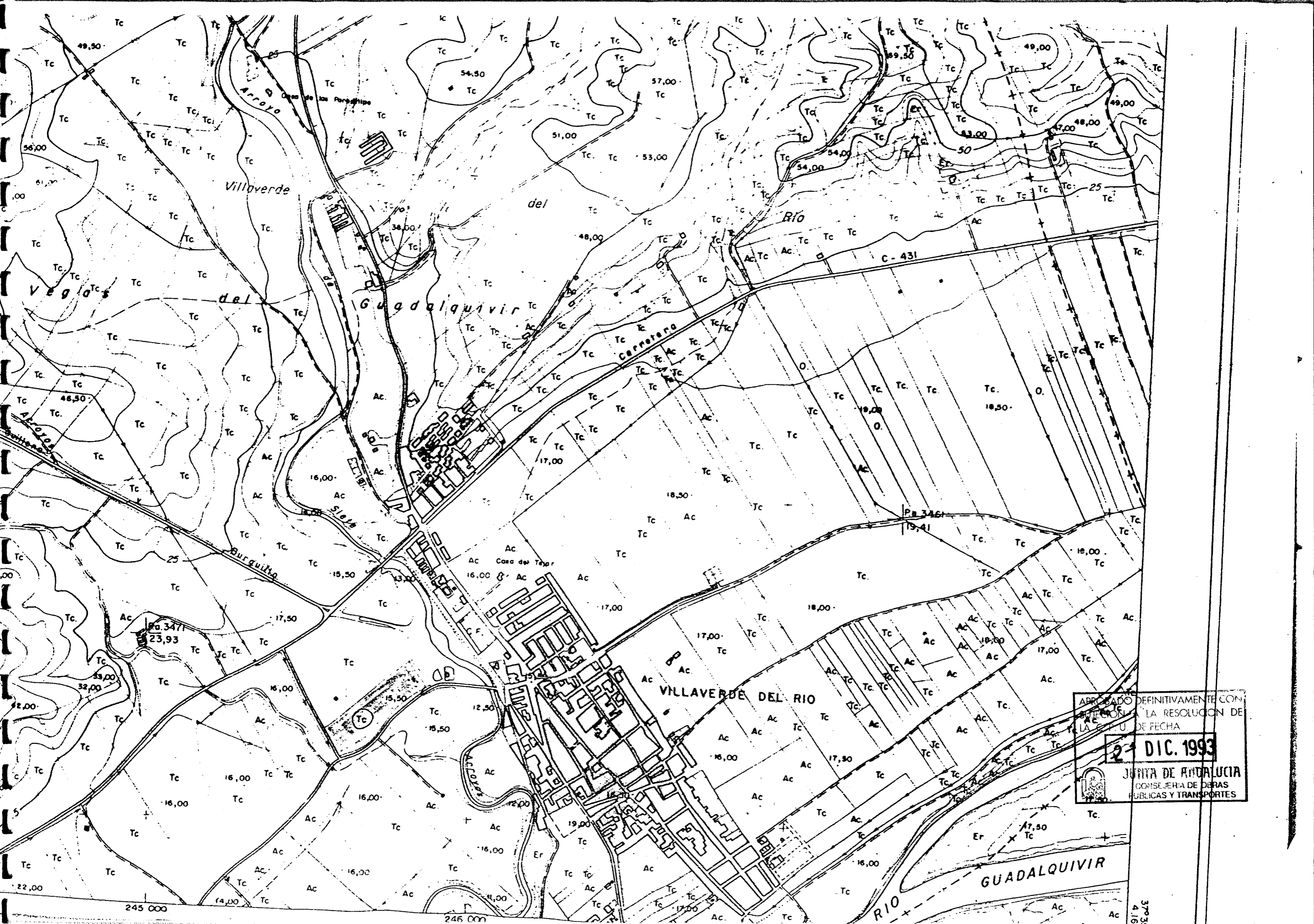
dificultades que se van a generar en la gestion del poligono,
ademas de las cargas economicas que suponen la ejecucion de los
sistemas generales de la zona.

Villaverde del Rio, 3 de Febrero de 1993



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero





APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 EFECTOS DE LA RESOLUCION DE
 LA JUNTA DE FECHA
23 DIC. 1993
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

3793
4.16

SR ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE
VILLAVERDE DEL RIO.

AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO
Registro de ENTRADA
Núm. 3.881

D. ANTONIO MARTIN COMPAN, con nº de D.N.I 28.849.098;
D. JOSE NARANJO CARVALLO, con D.N.I 75.523.872; D.
JOSE GARCIA SANCHEZ, con D.N.I nº 20.881.108; D. JOSE
MARTINEZ MARTINEZ, con D.N.I nº 27.915.594; D. ANTONIO
MARTINEZ PRIETO, con D.N.I nº 28.044.243----- D. ANTONIO
BLAZA SARMIENTO; actuando todos ellos en nombre propio,
y D. ANTONIO PEREZ LEON con D.N.I nº 27.835.393-----
que actua en nombre propio y como mandatario verbal de
D. JOSE ANTONIO ZALDABA SALCEDO, todos mayores de edad,
vecinos de Villaverde del Rio, y con domicilio a
efectos de notificaciones, en la Avda de Aguas Santas
nº 16, de esta localidad. ante V.I comparecen y, como
mejor proceda. DICEN.-

Que estando abierto el Plazo de Exposición al público
de las NORMAS SUBSIDIARIAS de Planeamiento de este
Municipio, y por ende el Plazo para formular
Alegaciones, por medio del presente escrito.

EXPONEN.-

PRIMERO.- Que los comparecientes son propietarios en
pleno dominio, en la margen izquierda de la C-491,
dirección Villaverde Cantillana, de las siguientes
unidades de terreno.-

- D. ANTONIO MARTIN COMPAN y D. JOSE NARANJO CARVALLO, de
11.055 metros cuadrados.
- D. JOSE GARCIA SANCHEZ, de 20.879 metros cuadrados.
- D. JOSE MARTINEZ MARTINEZ, de 20.830 metros cuadrados.
- D. ANTONIO MARTINEZ PRIETO, de 5.000 metros cuadrados.
- D. ANTONIO PEREZ LEON de 5.000 metros cuadrados.
- D. JOSE ANTONIO ZALDABA SALCEDO, de 60.000 metros
cuadrados.
- D. ANTONIO BLAZA SARMIENTO, de 9.000 metros cuadrados.

En total todos ellos son propietarios de 151.864 metros
cuadrados.

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

SEGUNDO. - Que este Ayuntamiento prevee en las Normas Subsidiarias a las que antes se ha hecho referencia, la creación de suelo industrial, en la zona en la cual los comparecientes son propietarios de las unidades de terrenos antes mencionadas.

Para ello se ha previsto que se actuará por iniciativa pública, mediante el sistema de actuación por Cooperación y alcanzando la misma a una superficie de 160.800 metros cuadrados.

TERCERO. - De lo expuesto anteriormente se deduce que los comparecientes, son propietarios de más del 60 % de la superficie de actuación prevista por este Ayuntamiento, en concreto de más del 80 %.

CUARTO. - Que en base a lo dispuesto en el artículo 149.2 párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, - en el cual se establece que " Cuando el mencionado sistema (refiriéndose al de compensación), no venga establecido en el Planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios (los que representen al menos el 60 % de la superficie de actuación, párrafo primero de este artículo), lo soliciten en el trámite de información pública..." - lo que puesto en relación con lo dispuesto en el artículo 157.2 del mismo Real Decreto, que exige el mismo número de propietarios para formar la Junta de Compensación, otorgan suficiente representatividad y peso específico para la viabilidad de la propuesta que formulan, fundamentada en la siguiente

ALEGACION. -

Los comparecientes, teniendo en cuenta que representan casi a la totalidad, tanto del terreno como de los propietarios afectados por la actuación que pretende realizar el Ayuntamiento en la margen izquierda de la carretera C-431.

Que reúnen los requisitos establecidos en la Legislación Vigente, tanto para solicitar el cambio de iniciativa y de sistema de actuación, como para crear la correspondiente Junta de Compensación, redactar el proyecto de compensación, el correspondiente Plan Parcial y proyecto de Urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993



JUNTA DE ANDALUCIA
DIRECCION DE OBRAS
PUBICAS Y TRANSPORTES

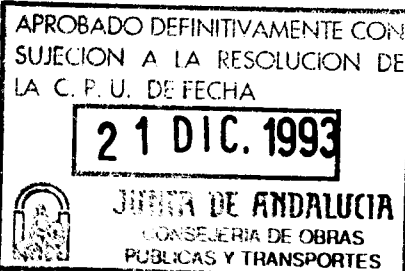
SOLICITAN.- Que teniendo por presentado este escrito, lo admita, tenga por interpuesta en tiempo y forma Alegación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, y en base a lo expuesto anteriormente, se acuerde que la actuación que se pretende en el sector de suelo urbanizable de uso industrial, previsto por este Ayuntamiento en la margen izquierda de la carretera C-431, se haga por iniciativa privada, y mediante el sistema de actuación por compensación, comprometiéndose los comparecientes, en unión de los demás propietarios, a redactar el correspondiente proyecto de compensación, posterior plan parcial y proyecto de urbanización, todo ello a iniciativa de la correspondiente Junta de Compensación, estableciendo los viales y sistemas generales de espacios libres a elección de ésta, y de acuerdo con las necesidades de los interesados, dentro del más estricto marco legal, teniendo en cuenta los intereses comunes del municipio, y previa aprobación de los referidos proyectos, por el Excmo Ayuntamiento de Villaverde del Río.

Villaverde del Río a 23 de diciembre de 1.992.

[Handwritten signatures]
Antonio
Magdalena
Antonio Pantón
C. Arce

José García

[Handwritten signature]
J. J. J. J.
D N 27.915.57X



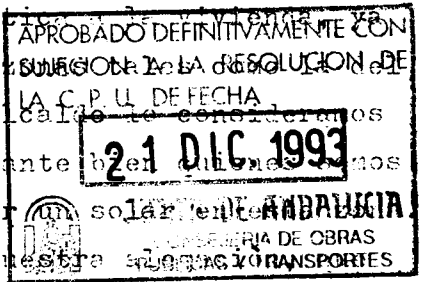
DILIGENCIAS - para el 7 de enero B. + certif. la sustant. de fallados. para el 7 de enero B. + certif. la sustant. de fallados. para el 7 de enero B. + certif. la sustant. de fallados.

SP. AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO
Registro de ENTRADA
2 8 11 11 11 11
3877

Los vecinos de esta localidad, cuyas fotocopias de los correspondientes carnet de Identidad adjuntamos y cuyas firmas figuran en los seis pliegos que se acompañan con el debido respeto queremos exponer:

Que habiendo examinados las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal expuestas al público, observamos como la Finca Inscrita en el Catastro Rustico con el nº 115 y 116 del poligono 4, están recogidas dentro de la Zona Industrial, motivo por el cual queremos dar por presentada esta nuestra alegación, ya que como Vd. es conecedor dichas fincas han sido vendidas a los firmantes con la intención de que cada uno pueda construirse su propia vivienda. asumiendo entre todo antes de realizarla la urbanización correspondiente, agua, luz, alcantarillado, calles y en la finca 116 las sesiones correspondientes.

Entendiendo que es de Justicia lo solicitado, pedimos que dicho Poligono donde están ubicadas las parcelas, 115 y 116 sean consideradas como urbanizable, y con ello se recogerian nuestra problema que hemos podido observar como quedan recogidas otras parcelas en el camino del convento, traseras de C/ Bardo y esto Sr. Alcalde lo consideramos un agravio comparativo, máximo cuando Vd. conoce bastante bien las personas que por necesidad hemos tenido que comprar un solar.



Con el ánimo de ver modificada y aceptada nuestra alegación presentamos en Villaverde del Rio a 24 de Diciembre de 1.992

MANUEL AGUILAR PEINADO DNI 28.762.471

Manuel Aguilar Peinado

TRINIDAD AGUILAR PEINADO D.N.I. 28.909.604

Trinidad Aguilar

DOLORES SANCHEZ GOMEZ D.N.I. 27.835.236.

Dolores Sanchez Gomez

JOSE MANUEL RODRIGUEZ SANCHEZ D.N.I. 28.920.780

Jose Manuel Rodriguez Sanchez

CARMELO MORENO CABALLERO DNI 28.424.450

Carmelo Moreno Caballero

AGUAS - SANTAS MORENO GALLEGO DNI. 77.535.560

Aguas - Santos Moreno Gallego

BENITO MORENO CABALLERO

DNI. 28.407.750

Bonito Moreno

[Signature]

- ROSA MARIA MORENO ALCARRIA

DNI 28.929.080

Rosa Maria

- ENRIQUE SIERRA MARTIN

D.N.I. 27.835.453

~~Enrique Sierra~~

- DOLORES HURO LEON D.N.I

75.373.327

No sabe firmar

- ANTONIO CHAPARRO ESCOBAR

DNI. 28.556.717

~~Antonio Chaparro~~

- CONCEPCION MARTIN MORENO

DNI. 75.429.074

~~Concepcion Martin~~

- FRANCISCA MARTIN MORENO

DNI. 77.535.593

Francisca

- ANTONIO MARTIN MORENO

D.N.I. 28.486.306

~~Antonio Martin~~

- ANTONIO MARTIN MORENO

D.N.I. 27.835.972

~~Antonio Martin~~

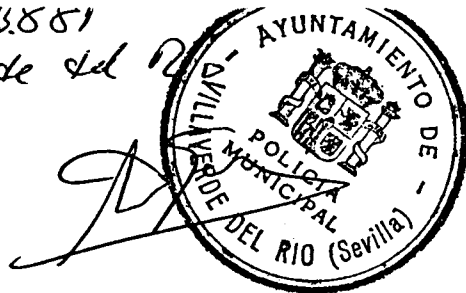
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
 SUJECION A LA RESOLUCION DE
 LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993

GOBIERNO DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS
 PUBLICAS Y TRANSPORTES

Registro de ENMIENDA N= 3881
Ayuntamiento de Villaverde del Río

Fecha. 24.12.92.



D. Rafael Sarmiento García, mayor de edad, con D.N.I. 28.044.547, vecino de Villaverde del Río, con domicilio en la calle Del Medio nº 38,

EXPONE :

Que conociendo que están expuestas al público las Normas Subsidiarias de Villaverde, y que en las mismas se han previsto que los terrenos de su propiedad, colindantes con las viviendas de promoción pública y con el AU-SAU-1, situados al nordeste de la población, queden ordenados como de "prevención del desarrollo urbano", plano de ordenación: calificación del suelo, usos y sistemas, y viendo que se ha trazado una vía perimetral que deslinda los terrenos de su propiedad de los de suelo urbano o apto para urbanizar, sería congruente, dejar una franja de suelo - apto para urbanizar- de aproximadamente unos veinte metros de profundidad, para tener controlados las tensiones y expectativas que se puedan producir en los citados bordes, los cuales, como es sabido, plantean grandes problemas de control urbanístico.

De otro lado, se reducirían los costos de urbanización, al tener la calle mencionada con viviendas a ambos lados, y el mantenimiento de la misma sería mas económico.

También se obtendría mas suelo de cesión obligatoria al Ayuntamiento, ya que el ahorro que se produciría por lo explicado en el párrafo anterior se repartiría entre los Propietarios y el Ayuntamiento, redundando todo ello, en que en esta franja de terrenos que se pretende incluir podría tener unas cesiones de aprovechamiento medio muy superior al 15 % establecido en las Normas.

Es por todo lo anterior, por lo que se

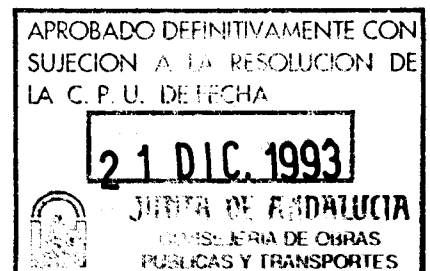
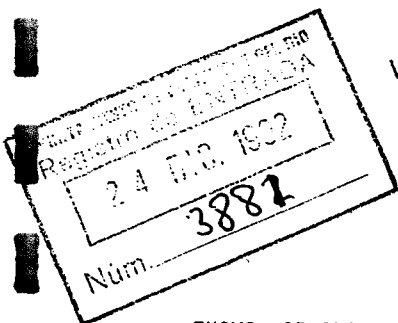
SOLICITA :

le sea concedido lo solicitado, reconociendo por el presente, que se presentaría la documentación gráfica y escrita necesaria para poder obtener un acuerdo urbanístico con el Ayuntamiento antes de la aprobación provisional de las Normas, caso de ser necesario.

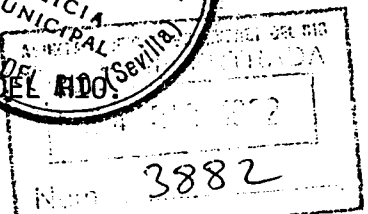
Villaverde del Río a 23 Diciembre, 1992

Handwritten signature of Rafael Sarmiento García.

EXCMO. SR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO.



Legajo
Ayuntamiento de Villaverde del Río
Fecha. 24-12-92



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RÍO

D. Rafael de Rojas García, mayor de edad, casado, con domicilio en Sevilla, Calle Monte Carmelo número 35, ante Ud. comparece y respetuosamente

EXPONE: Que es propietario de la finca que aparece coloreada en el plano adjunto.

Que ha tenido conocimiento de la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Villaverde por edicto de la Alcaldía de 25 de noviembre de 1992, publicado en el diario ABC de 5 de diciembre de 1992.

Que, personado en el Ayuntamiento, ha examinado, dentro del período de información pública, el documento aprobado inicialmente con las modificaciones que le han sido verbalmente indicadas por el personal de Ayuntamiento.

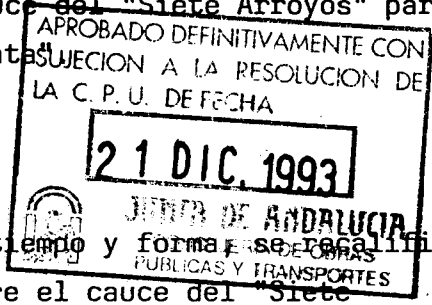
Que ha tenido conocimiento de la nueva vía de circunvalación prevista para el casco urbano de Villaverde como continuación de la carretera de Burguillos.

Que ha tenido conocimiento de la "contestación ciudadana" que provoca la previsión de una zona industrial contigua a una zona residencial.

Que, igualmente, ha tenido conocimiento de la idea del equipo redactor de las Normas Subsidiarias respecto a la "segregación" que el cauce del "Siete Arroyos" provoca de la finca conocida como "Rejaplata" respecto del casco urbano lo que hace que el casco urbano crezca por todos sus límites excepto por el de la finca mencionada.

Que la "contestación ciudadana" arriba mencionada podría evitarse si se aprovechara la "segregación" que provoca el cauce del "Siete Arroyos" para colocar la zona industrial en la finca "Rejaplata".

Que por todo lo anterior,

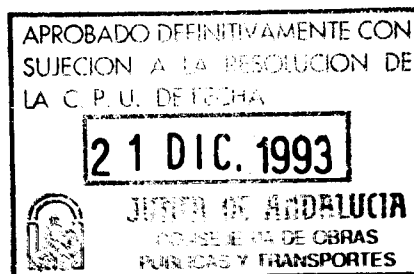


SOLICITA: Que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma se recalifique como industrial toda la zona comprendida entre el cauce del "Siete Arroyos" y la finca "Rejaplata".

Arroyos" y el nuevo trazado de la carretera a Burguillos al sur de la carretera C-431. Todo ello por ser justicia que, respetuosamente pido en Sevilla a veinticuatro de diciembre de 1992.



Fdo.: Rafael de Rojas García



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVERDE DEL RIO
16 DIC. 1993
Registro de ENTRADA
Núm. 4196

AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO

D. ANTONIO PEREZ LEON, DNI. 27.835.393, vecino de ésta con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Aguas Santas, 16, en su propio nombre y en representación de D. Antonio Martín Compán, D. José Naranjo Carvallo, D. José García Sánchez, D. José Martínez Martínez, D. Antonio Martínez Prieto y D. Antonio Blaza Sarmiento, ante Ud. comparece y EXPONE:

QUE ha tenido conocimiento de que ese Ayuntamiento tramita "Modificación puntual del expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias (NNS)", y en base al derecho que le asiste formula las siguientes

ALEGACIONES

Primera.- Mediante escrito de fecha 23 de diciembre de 1992 (nº 3881 del Registro de Entrada) formulamos alegaciones en el trámite de exposición pública de la aprobación inicial de las NNS de Villaverde del Río, solicitando el cambio del sistema de actuación previsto en el margen izquierdo de la carretera C-431, sustituyendo el de cooperación por el de compensación, de conformidad con el art. 149,2 del Real Decreto Legislativo (R.D.Lg) 1/1992.

Segunda.- Según hemos podido analizar en el expediente el día 1 de febrero de 1993, el Técnico redactor de las Normas informa favorablemente la alegación formulada, manifestando que "no se ve inconveniente al cambio de sistema". No obstante tres días después (4 de febrero) el Pleno del Ayuntamiento acuerda "quedictaminado el expediente por la Comisión de Urbanismo de 4 de febrero (el mismo día de la sesión plenaria) ésta propone que se modifiquen las Normas aprobadas inicialmente en el sentido siguiente:

1º No admitir la alegación del Sr. Martín Compán y otros, reduciendo la Zona Industrial solamente a las parcelas 131, 198, 199 y 125 del parcelario catastral de rústica de éste término municipal, situadas en el polígono 4. Manteniendo la gestión del Polígono Industrial por cooperación."

Admitiendo la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la no impugnabilidad del acto de aprobación provisional dada su naturaleza de acto de trámite, si debemos mostrar nuestro asombro ante el acuerdo adoptado:

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJEION A LA RESOLUCION DE
LA C.P.U. DE
21 DIC. 1993
GOBIERNO DE ANDALUCIA
COMISIÓN DE OBRAS
PÚBLICAS Y TRANSPORTES

1º Carece absolutamente de motivación exigida por el art. 43 LPA (y con más exigencia en el art. 54,1 LRJ-PAC, 30/1992). El acto que analizamos se separa del criterio seguido en la actuación precedente, se separa radicalmente del propio informe técnico emitido tres días antes y lesiona intereses legítimos de los propietarios afectados. La motivación se configura como un medio de control de la causa del acto, y como señala el propio Tribunal Constitucional (SSTCo 17 de julio de 1981 y 16 de junio de 1982) "no es una elemental cortesía sino un requisito del acto".

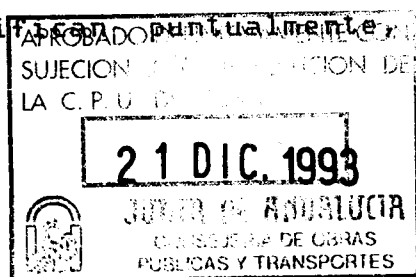
2º No alcanzamos a comprender cómo frente a una alegación que plantea una cuestión de gestión urbanística, se responde con una modificación de la Norma y ello en una sesión de la Comisión Informativa celebrada el mismo día del Pleno y sin que consten los motivos que justifiquen el cambio de actitud.

3º Más sorprendente resulta que sean siete los propietarios que formulan la alegación, y uno de ellos -sin que se encuentre explicación razonable- resulta favorecido por el acuerdo de aprobación provisional.

Tercera.- Nos remitimos a los preceptos de la LPA en virtud de la disposición transitoria segunda de la Ley 30/1992. El art. 23,c LPA considera interesados a aquellos cuyos intereses legítimos, personales y directos puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva. El art. 79 LPA obliga a notificar a los interesados las resoluciones (y actos administrativos matiza el art. 58,1 Ley 30/1992 siguiendo el criterio jurisprudencial que interpretaba el citado art. 79) que afecten a sus derechos o intereses. En el procedimiento que analizamos se cambia la clasificación después del trámite de información pública. Al respecto es unánime la posición jurisprudencial al declarar que la publicación oficial y abstracta de los acuerdos de aprobación de los Planes y Normas no excluye la obligatoriedad de practicar también su notificación personal e individualizada a los interesados en el expediente (SSTS 2/12/77, 19/4/79, 23 y 29/12/80, 28/12/82, 9/2/83, 25/4/84 y 12/3/88).

Cuarta.- Mediante Anuncio del Ayuntamiento se hace pública (remitiéndose al nº 115 del BOJA) "una modificación puntual del expediente de aprobación de las Normas". Dada la parvedad del anuncio no entendemos su naturaleza jurídica:

1º Los expedientes no se modifican puntualmente.



tienen una tramitación que culmina con la resolución definitiva.

2º Si se trata de una modificación puntual de las Normas, debemos entender que han sido previamente aprobadas.

3º Si nos referimos al supuesto del art. 132,3,b del Rgto. de Planeamiento parece que nos hallamos ante modificaciones sustanciales introducidas por la Administración competente para otorgar la aprobación definitiva, sin que hallamos podido constatar en el expediente cuáles sean las deficiencias señaladas, lo que priva a ésta parte de un importante elemento para formular la alegación.

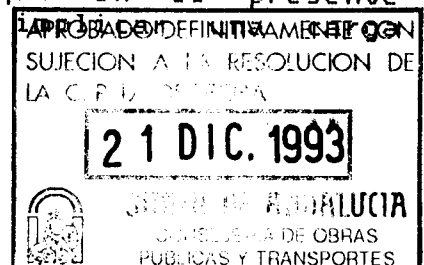
Quinta.- Hemos constatado en el expediente la existencia de unos documentos visados por el Colegio de Arquitectos con fecha 16 de julio de 1993 Nº 2475/93 Nº 1, que parecen reflejar la nueva ordenación que se propone. Al respecto queremos formular las siguientes consideraciones:

1ª Unicamente se clasifica como suelo apto para urbanizar industrial (AU-SAU-6) los terrenos propiedad de la persona firmante de la alegación de 23 de diciembre de 1992, que en base al extraño acuerdo de 4 de febrero mantenía sus terrenos con tal clasificación.

2ª Paradójicamente éste suelo es el que se halla en el extremo opuesto de toda la zona que inicialmente se calificaba como industrial. Se crea un suelo -63.000 m²- industrial ("para absorber sectores de actividad con proyección de mercado superior al local") con el único apoyo de una carretera (sin más servicios) y exigiendo una cuantiosa inversión para acercar hasta el mismo toda la infraestructura necesaria, existiendo terrenos muchos más próximos al suelo urbano (sin llegar a colindar con el mismo) que pueden cumplir perfectamente esa función.

3ª Resulta irracional que las Entidades Locales manifiesten sus quejas por el incremento del gasto derivado de las actuaciones aisladas (encarecimiento de la prestación de los servicios) y ese Ayuntamiento un desarrollo industrial en el extremo opuesto (a 1 Km.), generando además un problema derivado de la tensión urbanística en el entorno que este enclave supone.

4ª Consideramos que por los Técnicos municipales se habrá evaluado económicamente la implantación de los servicios hasta esta zona aislada para evaluar la rentabilidad de la actuación, requisito exigido por el art. 72 R.D.Lg 1/1992 únicamente para el suelo urbano, pero que en el presente supuesto es relevante dado que puede



económica adicional para el Municipio. A lo expuesto debemos añadir que sobre los terrenos calificados como suelo industrial discurre una línea de alta tensión, cuyo traslado generará un nuevo coste adicional.

Sexta.- Según la documentación señalada, nuestros terrenos se clasificaron inicialmente como suelo apto para urbanizar industrial, ahora resultan clasificados como Suelo No Urbanizable con la categoría de "prevención del desarrollo urbano". El art. 77 del R.D.Lg 1/1992 habilita a las NNSS para clasificar el suelo en diversas clases, entre ellas -párrafo c)- el suelo no urbanizable, fijando en su caso normas de protección.. Esta protección debe conectarse con el art. 72,3,D, es decir, con elementos naturales bien sea suelo, flora, fauna o paisaje. ¿Justifica la Norma la existencia de alguno de estos elementos susceptibles de protección?, ¿qué significa "prevención del desarrollo urbano"? Si estamos ante SNU y se contempla alguna especial protección deberá justificarse la existencia de algún elemento que requiera la misma. En definitiva falta el presupuesto de hecho que, en cuanto proviene de la norma atributiva de la potestad, es siempre un elemento reglado del acto y si no se cumple en la realidad, la potestad que se configura en función de dicho presupuesto no ha podido ser utilizada legalmente. Por tanto si las normas de protección del SNU se configuran para proteger éste suelo si se dan las circunstancias de hecho que la norma atributiva establece, no puede utilizarse para otros fines como parece pretender la Norma.

Séptima.- Nos sorprende -si aún caben sorpresas- que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de julio de 1993 apruebe definitivamente las Bases del concurso de ideas para la realización del diseño de un Parque Industrial. Este concurso se convoca sin que las NNSS hayan sido definitivamente aprobadas y sobre los terrenos incluidos en la AU-SAU-6. Para dichos terrenos la ficha de condiciones de desarrollo establece como sistema de actuación el de cooperación, sistema que -interpretando correctamente los arts. 162 y siguientes del R.D.Lg- presuponen la existencia de varios propietarios, no la existencia de un único propietario que podría desarrollar autónomamente la actuación, sometiéndolo a los plazos previstos para la adquisición gradual de los derechos urbanísticos. En éste caso el Ayuntamiento coopera con un único propietario y previamente toma la iniciativa de convocar un concurso de ideas, ¿se ha firmado el Convenio de Cooperación?, ¿existen otros acuerdos al margen de los estrictamente previstos para el racional desarrollo urbano? Interrogantes que siembran de dudas la justificación de la decisión municipal.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA RESOLUCION DE
LA C. P. U. DE FECHA

21 DIC. 1993



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

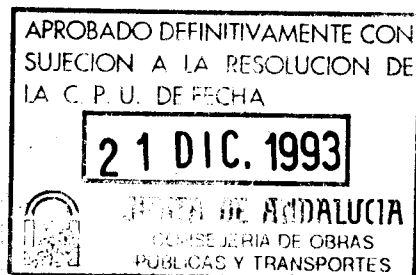
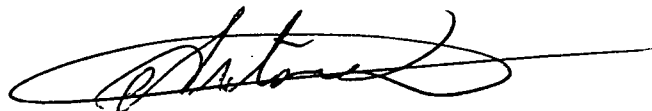
Octava.- Para concluir nuestras alegaciones dos reflexiones debemos formular:

1ª ¿Qué sentido tiene la participación de los interesados en la formación de los Planes? Cómo es posible que después de tanto tiempo formando y redactando el Plan se modifique en el último instante sin ningún tipo de audiencia. Debemos recordar el art. 105,a de la Constitución que pretende garantizar los derechos de los ciudadanos a ser oídos (no como mera formalidad lo que vulneraría la cláusula de Estado Democrático del art. 1) en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas que les afecten (nadie duda el carácter reglamentario de las Ordenanzas del Plan).

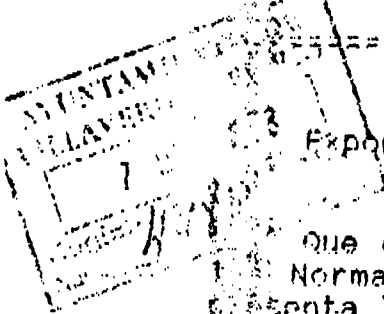
2ª Ha habido un tiempo que se ha acusado al planificador de estar de espaldas a la realidad, de olvidarse de la gestión, quizás fuera cierto pero es evidente que -al menos- existía una idea de Plan, de ciudad, para su desarrollo armónico. La Ley del péndulo nos ha situado en el extremo opuesto, lo importante es la gestión aunque se olvide la idea de Plan, de ciudad, si hay un único propietario -y además accede a las pretensiones municipales- clasifíquesele inmediatamente el suelo, es fácil de gestionar, no importa el diseño definitivo ni los problemas futuros que genere. Recordando la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo de 1956, el "el planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana" y éste no puede quedar reducido a un mero instrumento para obtener financiación municipal, para eso están la Ley 39/1988 y las reivindicaciones de la FEMP.

En base a lo expuesto, SOLICITA:

Tenga por presentado éste escrito y por formuladas alegaciones, y en virtud a lo alegado proceda a conceder trámite de audiencia para subsanar las deficiencias procedimentales y justificar la solución adoptada; proceda a reconsiderar la claisificación industrial para hacerla más racional y coherente; y suprima la categoría de "prevención del desarrollo urbano". En Villaverde del Río a 16 de diciembre de 1993.

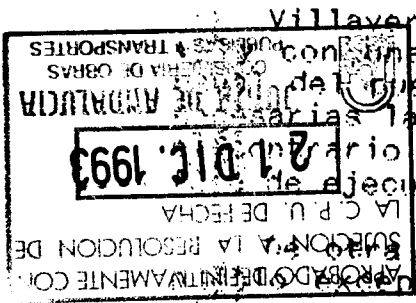


F. ANTONIO LOPEZ MARTINEZ, arquitecto, con D.N.I. 28.572.896,
domicilio profesional en la calle Virgen de la Antigua nº 22,
190 de Sevilla 41011.



Expone:

Que conociendo que han salido de nuevo a exposición pública las Normas Subsidiarias de Villaverde del Río, es por lo que presenta la ALEGACION siguiente:



Villaverde del Río es una población suficientemente activa, con una densidad de vivienda acorde con el crecimiento del pueblo, que ha permitido que durante siglos no se usaran las tres plantas de altura en la edificación, también las excepciones que se han realizado o que están en ejecución son discordes con el entorno y bastante escasas.

En esta parte, el que se permitan tres plantas en todo el casco en la zona definida de casco tradicional no parece que sea una actitud muy democrática, pues plantea los agravios comparativo muy fuertes y que pueden degenerar en una "sumisión urbanística".

El que tanto la Corporación Municipal actuante en la fecha de aprobación de las Normas, como los Técnicos que trabajaron en la citada Población, pasemos a la posteridad como los que permitieron que a partir de ahora, "legalmente", existan viviendas que no vuelva a entrar los rayos del sol, ya que las nuevas viviendas proyectaran un 50% mas de sombra sobre las viviendas existentes, provocando con ello que en las plantas bajas, el efecto higiénico, térmico, etc. del sol desaparezca, convirtiéndose con ello, en unas calles mas sombrías, con mas humedad, etc., ya que el tejido urbano de Villaverde, en general, no está preparado para las tres plantas de edificación.

Es por todo lo anterior, por lo que planteo la posibilidad de que se permitan las tres plantas tan solo en las calles que urbanísticamente lo permiten, i.e., aquellas que tengan de separación entre sus fachadas mas de nueve (9,00) metros, en todo el casco urbano.

Y para que no puedan aparecer agravios comparativos se solicita, además, que se permitan las tres plantas en todas las calles de la Población, retranqueándolas de la fachada al menos tres metros.

Sevilla a 7 de diciembre, 1993

EXCMO. SR. ALCALDE PTE. DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RÍO

D. Rafael Sarmiento García, mayor de edad, con D.N.I. 28.012.117,
vecino de Villaverde del Río, con domicilio en la calle Del Río nº 38.

548

EXPOSICIÓN :

Reconociendo que han vuelto a exponerse al público las Normas Subsidiarias de Villaverde, y que no habiéndose estimado su anterior alegación, continúa de nuevo la misma pretensión, a saber:

En la redacción de las Normas, se han previsto que los terrenos de su propiedad, colindantes con las viviendas de promoción pública y con el barrio situado al nordeste de la población, queden ordenados como de "ordenación de desarrollo urbano", plano de ordenación: calificación del suelo, usos y normas, y viendo que se ha trazado una vía perimetral que deslinda los terrenos de su propiedad de los de suelo urbano o apto para urbanizar, sería conveniente, dejar una franja de suelo - apto para urbanizar - de aproximadamente veinte metros de profundidad, para tener controlados los terrenos y actividades que se puedan producir en los citados bordes, los cuales, en esta ciudad, plantean grandes problemas de control urbanístico.

De otro lado, se reducirían los costos de urbanización, si tanto la calle mencionada con viviendas a ambos lados, y el mantenimiento de la misma sería mas económico.

También se obtendría mas suelo de cesión obligatoria al Ayuntamiento, ya que el ahorro que se produciría por lo explicado en el párrafo anterior se repartiría entre los Propietarios y el Ayuntamiento, reduciendo todo ello, en esta franja de terrenos que se pretende incluir podría tener unas posibilidades de aprovechamiento medio del 25 % , superior al establecido en las Normas, con una mejora sustancial para el propio Municipio, pues disponiendo de estos terrenos, en el que se podrían promover viviendas sociales, etc.

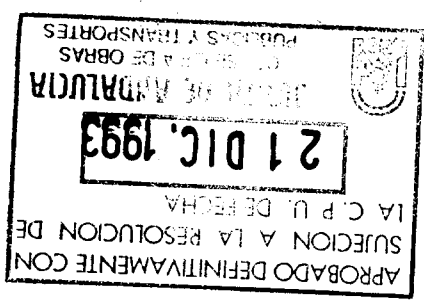
Es por todo lo anterior, por lo que se

SOLICITA :

que se le sea concedido lo solicitado, reconociendo por el presente, que se presentaría la documentación gráfica y escrita necesaria para poder negociar un acuerdo urbanístico con el Ayuntamiento antes de la aprobación definitiva de las Normas, caso de ser necesario.

Villaverde del Río a 10 diciembre, 1993

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO.



ESTADO DEFINITIVAMENTE CON
SOLUCION DE
21 DIC. 1993
COMISARIA DE OBRAS
PUBICAS Y TRANSPORTES

