



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN NOVENA

Modificación novena

MODIFICACIÓN NOVENA. CEMENTERIO MUNICIPAL, Y OTROS
RESUMEN EJECUTIVO



INDICE

1. Objetivo y alcance del Resumen Ejecutivo.....	1
2. Contenido de las modificaciones sobre el Plan General de Ordenación Urbana.....	2
.....	3
3. Fichas del Programa de Actuación Modificadas.	
4. Planos de Clasificación del Suelo y de Estructura General , Sistemas generales y Usos Globales	3



1. OBJETIVO Y ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El documento de Resumen Ejecutivo de la Modificación Novena del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio) y en la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía –LOUA- (Ley 7/2002, de 17 de diciembre y modificaciones posteriores Ley 2/2012) en lo referente a dar publicidad y eficacia en gestión pública administrativa.

Así, para el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo que contenga los objetivos y finalidades de dicho instrumento y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos, sobre todo haciendo referencia explícita a:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

2.1. Necesidad de revisar las determinaciones de la Actuación Urbanística ASNU-1 “Cementerio Rio Pudio”.

El objeto fundamental de la Modificación Novena es el cambio de las determinaciones de ordenación que el Plan General establece sobre la Actuación Urbanística **ASNU-1 Cementerio Rio Pudio**, incluida en el Programa de Actuación del Plan.

La actuación urbanística que se plantea por el Plan, tiene por objetivo " La construcción de un Cementerio que sustituya al que existe actualmente al norte del centro histórico, y que resulta insuficiente para absorber las necesidades que el aumento de población puede generar, y resulta inadecuado por su su proximidad al casco urbano, de acuerdo con la legislación sobre cementerios".

El PGOU proyecta el desarrollo de la intervención, mediante la localización de una nueva parcela destinada a este fin de aproximadamente 14.000 m², situada en la zona de la ladera oriental del valle del Rio Pudio, integrada en este entorno rural, separada del núcleo urbano, pero convenientemente comunicada con el mismo a través de la Ronda Norte, y la prolongación dentro del entorno natural que ofrece el Camino de Rio Pudio, sobre la que se apoya la actuación. El Plan incluye este suelo como Equipamiento General del municipio, con la clasificación de Suelo No Urbanizable, desarrollándose la gestión de la actuación por iniciativa municipal, por el sistema de expropiación.

Por parte del Ayuntamiento, se han iniciado los procesos correspondientes de gestión de este suelo, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, pero se han manifestado dos circunstancias nuevas o no previstas por el Plan General, que aconsejan la modificación de la posición y localización, y el tamaño superficial de la actuación con el fin de adecuar el planeamiento a las nuevas necesidades de planeamiento y de gestión del municipio.

2.2. Nuevas propuestas de ordenación para la construcción del Cementerio Rio Pudio.

Se propone la definición de unos nuevos criterios de ordenación pormenorizada, que hagan compatible, el mantenimiento del objetivo general del Plan de "Construcción del Cementerio", en la localización del valle del Rio Pudio, y con buena accesibilidad desde la red viaria urbana, y con una superficie adecuada a las necesidades de funcionamiento en coordinación con un Tanatorio, al tiempo que se facilitan en todo lo posible los procesos de gestión del suelo, reduciendo las indemnizaciones por expropiación, y el volumen de inversión de recursos públicos municipales.

Así se propone la localización del cementerio en una nueva parcela de superficie aproximada 24.000 m², ampliando en casi una hectárea la superficie inicialmente prevista, con el fin de posibilitar la implantación conjunta de los servicios de Cementerio mas Tanatorio, además de las áreas comunes necesarias de accesos, aparcamientos, áreas ajardinadas, etc. Dicha parcela se localiza en posición muy próxima a la anterior, sin cambiar la estrategia general de localización del Plan General, apoyada también por su lindero norte en el Camino del Rio Pudio, pero en situación más próxima al núcleo urbano, colindante con el Espacio Libre de Protección del Vialio Metropolitano del Rio Pudio ASGV-4. De esta manera la nueva localización mantiene las condiciones de posición estructural y accesibilidad previstas en el Plan, mejorándose incluso estas últimas, al poder realizarse el acceso al equipamiento de forma más directa desde la rotonda que enlaza el vialio metropolitano con la Ronda Norte, afectando en menor medida las obras de accesos al Camino del Rio Pudio. El nuevo equipamiento se denomina de nuevo como ASGE-12 "Cementerio Rio Pudio", incorporando el numero correlativo del listado de actuaciones de gestión de nuevos equipamientos con carácter de Sistema General.

La nueva localización cumple sobradamente las servidumbres en cuanto a zonas libres de edificación, que establece el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 95/2001 BOJA 3 Abril 2001, para estos usos en relación con suelos de uso residencial (200 metros), y zonas libres de edificación en el entorno próximo (50 metros). En la elección de la nueva localización también se ha valorado el uso actual de los terrenos como olivar de secano, que no genere costes de gestión del suelo o indemnización excesivos.

La modificación también incluye el cambio de clasificación del suelo de la nueva pieza de equipamiento, que pasa de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado. El cambio de clasificación se justifica en el entendimiento de que este tipo



de equipamiento aunque es necesario que se sitúe en el exterior del conjunto urbano, a las distancias reglamentadas respecto a las áreas residenciales, no necesariamente tiene que estar vinculado al contenido natural o rural propio de la clasificación del suelo no urbanizable, sino que como el resto de equipamientos urbanos, se genera su necesidad para prestar servicios a los ciudadanos, y por tanto su clasificación y su gestión, pueden estar también relacionadas con el resto de usos urbanos, con la clasificación de suelo urbanizable. La nueva localización en continuidad directa con el resto del Suelo Urbanizable, y la oportunidad de vincular la gestión para la obtención del suelo al resto del suelo urbanizable, para obtener el suelo de este equipamiento de la misma forma que se obtienen los suelos del resto de dotaciones nuevas que genera el desarrollo del Plan General, aconsejan la clasificación de la actuación con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluyéndose en el Área de Reparto de Aprovechamientos del Segundo Cuatrienio, a fin de garantizar la gestión del suelo mediante el sistema de compensación como el resto de equipamientos y dotaciones previstos en el Segundo cuatrienio en suelo Urbanizable.

El cambio de clasificación del suelo y la adscripción al Área de Reparto de Aprovechamientos del Segundo Cuatrienio del Suelo Urbanizable, se pretende que no suponga una alteración de los derechos de aprovechamiento de los titulares de este Área de Reparto, siendo por tanto necesario mantener el aprovechamiento tipo del Área. Así se plantea la oportunidad de modificar al mismo tiempo las determinaciones de ordenación estructural del Sector ST-4 "Variante Oeste 2", de uso global terciario, sobre el que se modifica ya amplia ligeramente el Coeficiente de Edificabilidad Global, que pasa de 0,75 m²c/m²s a 0,80 m²c/m²s. Este cambio se produce con objeto de mantener y respetar el coeficiente de Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto del Segundo Cuatrienio del Suelo Urbanizable, para no alterar los derechos de aprovechamiento de los titulares de los suelos correspondientes, aunque sí supone un ligero aumento de la edificabilidad bruta del sector terciario, que se considera justificado por cuanto no altera significativamente el modelo tipológico y edificatorio previsto para este sector como combinación de usos terciarios comerciales y de oficinas, con alturas variables entre dos y cuatro plantas, que se puede mantener perfectamente con ese ligero incremento de edificabilidad, produciéndose en el futuro desarrollo de la ordenación pormenorizada del correspondiente Plan Parcial, los ajustes que sean precisos en cuanto a la proporción de los equipamientos y dotaciones locales del sector. No se ven afectadas con este cambio las determinaciones estructurales respecto a Sistemas Generales de Espacios libres y Equipamientos, por cuanto no afectan a los aprovechamientos, y densidades de suelos residenciales.

El cambio de clasificación de suelo del Cementerio y su adscripción al Área de Reparto del Suelo Urbanizable del segundo cuatrienio, con el resto de cambios y modificaciones que generan, tienen por objeto afianzar con un nuevo sistema de gestión de suelo, la ejecución real de la actuación del Cementerio en plazos temporales razonables, y de acuerdo con las posibilidades financieras actuales de inversión de la Hacienda municipal, garantizando la viabilidad de la ejecución de la actuación.

Este cambio de posición y tamaño, no supone, pérdida de calidad o cantidad en la proporción del equipamiento citado, respecto a las dotaciones previstas al efecto por el planeamiento objeto de modificación, sino al contrario reporta mejoras para su uso y funcionalidad. La superficie de la parcela destinada a equipamiento se aumenta considerablemente, aumentando por tanto los estándares de equipamiento correspondientes, y las posibilidades de utilización de la parcela, incorporando como servicio complementario al cementerio un tanatorio, que complemente la prestación de servicios y la gestión de los servicios funerarios. La modificación no supone pérdida de calidad o funcionalidad del nuevo equipamiento propuesto respecto al planeamiento anterior, pues se mantiene la misma localización en el territorio, en el valle del Río Pudío, en un entorno natural, pero suficientemente próximo y accesible al núcleo urbano, y a distancias adecuadas de las zonas residenciales, y con la modificación se mejora la accesibilidad a la pieza de equipamiento desde el núcleo urbano, mediante enlace directo a la rotonda de la Vía Metropolitana del Río Pudío, sin necesidad de afectar con la urbanización de los accesos al camino del Río Pudío, suponiendo una clara ventaja en cuanto a no alteración del medio rural, y en cuanto a ahorro de recursos municipales a destinar a urbanización. No existe por tanto reducción de los estándares legales de equipamiento público, sino que al contrario se aumenta la proporción y calidad de los mismos, por cuanto se aumentan las superficies de equipamiento, y se mejora su funcionalidad, sin incremento de la densidad o aprovechamiento residenciales.

La modificación de la posición y forma de la parcela destinada a Cementerio Municipal, mejora la capacidad y funcionalidad de este equipamiento respecto a la ordenación prevista en el Plan General, y cumple con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos previstos para este equipamiento en el Plan General, de acuerdo con los principios y los fines de la actividad pública del ayuntamiento en materia urbanística, tal y como se establece en el Artículo 36, Apartado 2.º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, relativo a reglas particulares de ordenación para las Innovaciones del Planeamiento.

Mairena del Aljarafe, Octubre de 2015

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero