



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN SEGUNDA



INDICE

MODIFICACIÓN SEGUNDA	1
1. Antecedentes, y objetivos de la Innovación del PGOU.....	1
2. Alcance y contenido de la Innovación del PGOU.....	1
3. Modificaciones introducidas en la documentación del PGOU.....	1
4. Tipo de Innovación y procedimiento de tramitación.....	2
<i>ANEXO 1. MODIFICACIONES DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN GENERAL. ¡Error! Marcador no definido.</i>	



1. ANTECEDENTES, Y OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003.

Con fecha de Diciembre de 2002 se aprobó la nueva ley del suelo andaluz Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el artículo 10 de la LOAU se establece el contenido de las determinaciones de ordenación estructural que debe contener y definir un Plan General, incluyendo para los municipios de relevancia territorial, o los que definan los Planes de Ordenación del territorio, (entre los que se encontraría Mairena), la reserva de terrenos con destino a viviendas de protección oficial, equivalentes al menos al 30% del aprovechamiento objetivo de los sectores o áreas de uso característico residencial.

Al estar el documento del Plan General de Mairena en un proceso de elaboración y tramitación muy avanzado en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, no le resulta de obligado cumplimiento su aplicación, y por tanto el documento Aprobado Definitivamente y su Texto refundido, no incorporan ninguna determinación referente a la obligatoriedad de reservar y calificar el 30% del aprovechamiento de los sectores de uso característico residencial, con destino a vivienda de protección oficial. Estas determinaciones de la nueva Ley tampoco son de aplicación al planeamiento de desarrollo previsto por el PGOU, puesto que al ser determinaciones estructurales son de contenido propio de Plan General, y por tanto solo se podrían incorporar mediante la Innovación del PGOU vigente.

Sin embargo de acuerdo con los objetivos políticos de la corporación municipal, y con objeto de incorporar al mercado de viviendas de Mairena, un porcentaje significativo de viviendas de VPO o con algún otro régimen de Protección Pública, se consideró conveniente introducir esta determinación del artículo 10 de la LOAU, al documento del Plan General vigente. A tal efecto era imprescindible proceder a la innovación del PGOU.

Con estos objetivos se inicia el procedimiento de tramitación de la Modificación del Plan General de Mairena del Aljarafe, que se aprobó inicialmente con fecha de 25 de Julio de 2005, y recibió aprobación provisional con fecha de 31 de Marzo de 2006.

El expediente se presentó a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 4 de Octubre de 2006, que suspendió la aprobación definitiva del expediente, para que por el Ayuntamiento de Mairena se procediera a subsanación de deficiencias señaladas en la resolución de la citada Comisión.

La resolución de la Comisión Provincial consideró que aunque consideraba positivo y loable el objetivo municipal de incorporar las determinaciones estructurantes necesarias para aplicar la reserva del 30% del aprovechamiento de los suelos urbanizables del segundo cuatrienio, para construcción de viviendas protegidas, este objetivo, no justificaba el incremento de aprovechamiento residencial que se propone como fórmula de equilibrio, para compensar la devaluación económica del aprovechamiento, y mantener unas valoraciones económicas equivalentes del aprovechamiento medio, que es el derecho fundamental de los propietarios afectados, que el Ayuntamiento pretendía mantener, compatibilizándolo con el objetivo fundamental de la modificación.

Por parte de la Comisión también se indicaba que la aplicación de la LOUA en lo referente a reservas de suelo para vivienda protegida, sería obligatoria para todos los Planes Parciales que se aprueben inicialmente con posterioridad al 20 de Enero de 2007, (Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005) y, por tanto, consideraba que no era necesario que la modificación introdujera la reserva del 30% ni, con ello, aumentar los aprovechamientos como medida de reequilibrio del aprovechamiento medio.

Por último la Resolución de la CPTOU, consideró insuficientemente justificadas las medidas compensatorias previstas en la Modificación, por el incremento de aprovechamiento residencial, para dar cumplimiento al artículo 36.2 de la LOUA.

Constatada la imposibilidad de llevar a cabo la subsanación de deficiencias planteadas por CPOTU, por implicar nuevas

clasificaciones de suelo con el objetivo de equilibrar todos los sistemas generales en función al incremento de edificabilidad, el pasado 1 de diciembre de 2006 el Pleno de la Corporación adoptó acuerdo relativo al desistimiento de la tramitación de la modificación; quedando de esta forma concluso.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

El alcance de la Innovación del PGOU se limita a incorporar, como nueva determinación, la compatibilidad del uso "Residencial Plurifamiliar" en el uso global del suelo urbanizable de uso genérico "Residencial Unifamiliar Baja Densidad", que afecta exclusivamente a los sectores de suelo urbanizable del segundo cuatrienio.

Este cambio no afecta a la densidad de viviendas que se mantiene en 32 viv/Ha, ni al aprovechamiento urbanístico correspondiente a este uso global, que se mantiene en 0,45 m²c/m²s. El cambio afecta exclusivamente a las condiciones de edificación del artículo 11.28 de las Normas Urbanísticas, en lo referente a las condiciones tipológicas que deben desarrollar los futuros Planes Parciales en su ordenación pormenorizada, de manera que quede abierta la posibilidad del uso de tipologías de vivienda colectiva o de vivienda unifamiliar.

Con esta modificación no se afectan los aprovechamientos y densidades asignados a los distintos sectores, y por tanto tampoco se afectan los coeficientes de ponderación por uso, ni los cálculos del aprovechamiento tipo, (Medio) del área de reparto. Tampoco se introducen por tanto modificaciones ni en las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres de cada uno de los sectores, ni se afectan las condiciones de ordenación previstas en las fichas del Programa para cada uno de los sectores.

Al tener todos los sectores residenciales afectados, el mismo uso global, y por tanto tener todos asignado el mismo coeficiente de uso, la variación que supondría la inclusión de este uso compatible, no supondría alteraciones comparativas de valor entre ellos, ni respecto al resto de sectores no residenciales.

El resto de determinaciones del PGOU que afectan al suelo urbanizable no se alterarían, puesto que no se modificarían ni la posición ni la cuantificación de los sistemas generales, (viario, espacios libres y equipamientos), no se alterarían los estándares de espacios libres o equipamientos de carácter general, puesto que no se aumentaría el número de viviendas/habitantes, ni se alterarían las cesiones de sistemas locales determinados en las fichas del Programa de Actuación para cada sector, puesto que no se alteraría el aprovechamiento urbanístico.

3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU.

La Innovación del PGOU incorpora, por tanto, únicamente la siguiente modificación:

Normas Urbanísticas.

Artículo 11.28 Condiciones de edificación.

Se incluye como uso compatible con el uso global residencial unifamiliar el uso plurifamiliar.



4. TIPO DE INNOVACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo o por agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo".

La Modificación del Plan General no altera la clasificación del suelo ni la estructura general y orgánica del territorio ni de la población, ni se modifican los Sistemas Generales.. Tampoco se modifican los sistemas locales del suelo urbano, ni las actuaciones de gestión en suelo urbano, ni los parámetros de aprovechamiento urbanístico ni las áreas de reparto correspondientes en suelo urbano, ni el conjunto de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano.

No se modifican los parámetros de aprovechamiento urbanístico de los sectores del suelo urbanizable, ni la densidad de viviendas, ni tampoco se alteran los coeficientes de ponderación de usos globales y el cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable. Tampoco se modifican los parámetros de suelo de reserva para dotaciones y espacios libres locales de los distintos sectores de suelo urbanizable del segundo cuatrienio.

El cambio introducido tiene el carácter de cambios no sustancial y no afecta a la ordenación estructural. A este respecto la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó en sesión celebrada el pasado 24 de noviembre de 2006, en respuesta a la consulta planteada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, lo siguiente:

"Hay que señalar que si el contenido definitivo del presente proyecto urbanístico se limita al cambio tipológico propuesto, se trata de una modificación que no afecta a determinación alguna de la ordenación estructural del Plan General, por lo que la competencia para la resolución definitiva del mismo corresponde al Pleno municipal, en aplicación de lo establecido por el artículo 31.1.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía"

Por tanto, en coherencia con el contenido de la modificación y la resolución de la consulta planteada a la CPOTU, la tramitación y aprobación de la Modificación Segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, se ajustará a lo establecido en la LOUA, en su artículo 31.1.B.a), mediante aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, aprobación provisional por el Pleno Municipal, remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe por un mes, y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA ESCRITA DEL PGOU

El artículo 11.28 queda redactado como sigue:

Artículo 11.28. Condiciones de la Edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título sexto.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación, con la asignación de usos pormenorizados y tipologías más coherentes, con la asignación de usos globales e intensidades, y el resto de determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
 - 2.1.- Uso Global Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,70 m²c/m²s (53 viv/ha). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 10% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
 - 2.2.- Uso Global Residencial Mixto (Media Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,60 m²c/m²s (42 viv/ha). El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías de vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 8% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
 - 2.3.- Uso Global Residencial Unifamiliar (Baja Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,45 m²c/m²s (32 viv/ha). Se desarrollarán usos pormenorizados de vivienda unifamiliar, considerándose compatible con el mismo el de vivienda plurifamiliar sin límites ni restricciones. No se limita ni se establecen mínimos a los usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
 - 2.4.- Uso Global Productivo Industrial: Aprovechamiento Urbanístico 0,55 m³c/m²s. El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías edificatorias aptas tanto para usos industriales como para usos terciarios, o combinación de ambos.
 - 2.5.- Uso Global Productivo Terciario: Aprovechamiento Urbanístico 0,75 m²c/m²s. El desarrollo de usos pormenorizados establecerá tipologías edificatorias aptas específicamente para el uso Terciario Comercial, con especial atención a la dotación de reservas de aparcamiento en las parcelas privadas, y a los accesos a los mismos.
3. La altura máxima de la edificación no sobrepasarán los siguientes parámetros en función de los distintos Usos e Intensidades globales, salvo excepción expresa en la ficha del Programa de Actuación en cada Sector:
 - Residencial Unifamiliar (Baja Densidad): 4 plantas y 12 m.
 - Residencial Mixto (Media Densidad): 6 plantas y 20 m.
 - Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad): 6 plantas y 20 m .
 - Productivo Industrial: 3 plantas y 12 m.
 - Productivo Terciario: 6 plantas y 20 m.Los terrenos destinados a soportar actuaciones urbanísticas, deberán someterse a estudios minuciosos de viabilidad geotécnica para dichas actuaciones. Dichos estudios se realizarán antes de los correspondientes instrumentos de desarrollo, quedando a la ordenación de los distintos suelos supeditada a su resultado.