

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena

Núm. 4.490/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena, relativo a la redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-S11, según proyecto redactado por el Área de Planeamiento y Gestión.

Segundo.- Inscribir dicha Innovación, previo depósito, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y en la Unidad Registral de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y publicarla en el Boletín Oficial de la Provincia.

ORDENANZAS

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1.- OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lucena (en adelante PGOU) respecto a la redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-S11, en coherencia con las distintas circunstancias que sobre el mismo han acaecido con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General.

1.2.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

La iniciativa de esta modificación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Lucena, a través del Área de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Lucena, cuyos técnicos son los redactores del presente documento.

1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La presente modificación viene motivada por la necesidad de redefinir el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-S11 tras la estimación de las alegaciones recibidas en el periodo de tramitación del Estudio de Detalle UE-S11, donde se puso de manifiesto la inclusión en su ámbito de dos viviendas con licencia de obra mayor previa a la aprobación definitiva del Plan General.

Resulta en este momento igualmente conveniente el ajuste de estas determinaciones de PGOU, dado el interés mostrado por la propiedad por poner en carga estos suelos, que presentó para su tramitación el Estudio de Detalle relativo al desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-S11, y que fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía el 17 de mayo de 2005.

La presente Modificación del PGOU relativa a la redelimitación de esta Unidad de Ejecución no supone una alteración de las determinaciones estructurales del PGOU. Si bien, tras la aprobación de la Adaptación Parcial del PGOU a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (en adelante RD 11/08), se podrán tramitar innovaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena, que afecten a determinaciones estructurales.

Por tanto, a la vista de las circunstancias acaecidas que afectan a la delimitación del ámbito tal y como figuran en el PGOU,

por Decreto de Alcaldía de 11 de enero de 2008, previo acuerdo del Consejo de Gerencia, se encomienda al Área de Planeamiento de esta Gerencia la redacción del documento de Innovación relativo a la redelimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-S11 y el archivo de las actuaciones llevadas a cabo en relación con el Estudio de Detalle en tramitación sobre el mismo ámbito.

1.4.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S11 EN EL PGOU VIGENTE.

Entre las actuaciones previstas en el PGOU para la zona sur del núcleo principal, se encuentra la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-S11, cuyo objetivo es la consolidación del suelo urbano respecto del trazado de la Ronda Sur, completando las manzanas parcialmente edificadas.

Esta zona se caracteriza por la implantación de un tejido residencial, cuya tipología de aplicación es la de vivienda unifamiliar popular, alineada a vial y patio trasero.

Según la Memoria Justificativa del Plan, se pretende con estas actuaciones "integrar y ensamblar las distintas estructuras a través de la formación de la ronda sur, así como drenar y permeabilizar la densificación del caserío".

Actualmente, esta zona del núcleo se caracteriza por la falta de colmatación de las manzanas del borde sur del suelo urbano de Lucena.

Con estos objetivos el PGOU delimita un conjunto de actuación en la zona Sur dirigido a consolidar este borde urbano, conservando su tipomorfología de vivienda unifamiliar entremedianeras, y estableciendo unas condiciones de ordenación y edificación que intenten preservar sus originarias características populares.

Entre ellas, se encuentra el ámbito de la UE-S11 cuyos límites son al sur el primer trazado previsto para la Ronda Sur, actualmente sustituido por la Unidad de Ejecución UE-S16, al oeste la calle Calzada, al norte el borde edificado y al este la calle Maestro Luís Rivas.

Las condiciones de ordenación y objetivos son los siguientes:

| SUELO | URBANO | NÚCLEO | LUCENA |
|---|---|----------|--------|
| NOMBRE | Tras Morillo Beato | UNIDAD | UE-S11 |
| SITUACIÓN | Al sur del casco histórico. | | |
| DELIMITACIÓN | Según Plano de Ordenación B1. Hoja 2-12. Escala 1/2.000 | | |
| SUPERFICIE | 3.275 m2 | | |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Privada | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Estudio de Detalle | | |
| INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO | Compensación | | |
| PROGRAMACIÓN | 1er Cuatrienio. | | |
| ÁREA DE REPARTO | AR-UE-S11 | | |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 0,965 m2t/m2s de UPE-2 | | |
| USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO | Residencial UPE | | |
| ORDENANZAS APLICABLES | UPE-2 | | |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE | 3.162 m2t | | |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | Según ordenanzas | | |
| CESIONES DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (SISTEMAS LOCALES) | | | |
| Viarío | SLV | 1.415 m2 | |
| Espacios libres | SLEL | | |
| Dotacional | SLD | | TOTAL |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del borde urbano definitivo respecto al trazado de la ronda Sur a partir del mantenimiento de las estructuras tipomorfológicas existentes y terminación de manzanas edificatorias.

Configuración puntual del borde urbano en su tramo entre calle Ruiz Rivas y La Calzada.

Apertura de viales como la prolongación de la calle Tras Morillo Beato y el tramo correspondiente paralelo a la Ronda.

Establecimiento de los instrumentos específicos de planeamiento para su realización

Definición de plazos para la definitiva urbanización del área y cesiones correspondientes.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE EJECUCIÓN. CONDICIONES

El estudio detalle ajustará la ordenación definida en el Plan, teniendo como límites la superficie residencial y aprovechamientos lucrativo.

Contemplará igualmente el dimensionamiento mínimo de viales establecidos y las obras complementarias necesarias de acceso a la ronda.

1.5.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

Resumidamente, se enumeran los distintos actos administrativos que se han producido y han afectado al objeto de esta Innovación:

- Con fecha 26 de abril de 2001 se aprueba definitivamente el PGOU de Lucena, el cual determina para la zona objeto de esta Innovación un ámbito delimitado, a desarrollar mediante un Estudio de Detalle. UE-S-11.

- Con fecha 4 de abril de 2002, se aprueba por el Consejo de Gerencia el anteproyecto de Ronda Sur y con fecha de 1 de agosto del mismo año el Proyecto de la fase 1 de la citada Ronda, siendo ambos determinantes para la delimitación del ámbito de la UE.

- Atendiendo a las determinaciones del PGOU y al trazado de la Ronda Sur, con fecha 8 de septiembre de 2004 se presenta en estas dependencias Estudio de Detalle en desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-S11.

- El Estudio de Detalle se aprueba inicialmente por Decreto de Alcaldía nº 2.687, con fecha de 13 de julio de 2005, previo informe favorable del Consejo de Gerencia en sesión celebrada el 23 de junio de 2005, con una serie de observaciones remitidas a los instrumentos de urbanización y gestión.

- Tras el periodo de información pública por un plazo de 20 días (anuncios en el BOP 145 de 22 de agosto de 2005, diario Córdoba de 22 de julio, dependencias de esta Gerencia y Ayuntamiento y notificación personal a propietarios y colindantes), se reciben dos alegaciones:

1. María Jiménez Egea y otros, de 3 de agosto de 2005. Nº registro 5.164.

2. Elena Cabezas López, de 3 de agosto de 2005. Nº registro 5165.

- Por Resolución de esta Alcaldía de 21 de abril de 2004, se acuerda:

1. La estimación parcial de la alegación formulada por D^a Carmen Egea Pérez, D^a Margarita Jiménez Egea, D^a Prudencia Jiménez Egea, D^a Prudencia Jiménez Egea y D. Camilo Cabezas López y desestimar la alegación formulada por D^a Elena Cabezas López, salvo por lo que a la inclusión de los datos del alegante en el Estudio de Detalle.

2. Requerir a los promotores para que en el plazo de diez días incorporen al Estudio de Detalle las modificaciones como consecuencia de la estimación parcial de las alegaciones.

3. Someter el Estudio de Detalle a un nuevo periodo de información pública por plazo de veinte días.

- El Estudio de Detalle se somete a un segundo periodo de información, por un plazo de veinte días (anuncios en el BOP 105 de 12 de junio de 2006, diario Córdoba de 17 de mayo de 2006, así como dependencias de esta Gerencia y Ayuntamiento y notificación personal a propietarios y colindantes.

- Del resultado de la información pública se reciben tres nuevas alegaciones:

1. D^a. Josefa Cabrera Curiel, de 17 de mayo de 2006. Nº registro 3.290/06.

2. D^a. Elena Cabezas López, de 19 de mayo de 2006. Nº registro 3.378/06.

3. D. Antonio Comino Roperero, de 19 de mayo de 2006. Nº registro 3.377/06

- De ellas, la primera se desestima y las dos siguientes, redactadas en los mismos términos, son estimadas según el informe elaborado por el Área de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia de 16 de noviembre de 2007, y que por su interés a continuación se transcribe:

Alegación Nº 2 (nº 3377/06 de registro de entrada)

Interesado.

D. Antonio Comino Roperero.

Contenido de la alegación.

Primera.-En el ámbito físico del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución S11 objeto de alegaciones, aparece incluida una propiedad del recurrente que no debiera incluirse por las razones que a continuación expone:

A/ Dicha propiedad tiene la consideración de suelo urbano en virtud de la regulación de las Normas Subsidiarias de Lucena; lo anterior en fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena. Y la clasificación de urbana de la propiedad del recurrente es por y a consecuencia de reunir, desde hace más de veinte años, los requisitos que legalmente exigía la legislación urbanística, cuales eran estar dotados de acceso rodado, red de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Dicha propiedad obtuvo por Decreto de la Alcaldía de Lucena de fecha 25/03/1988, licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar de Protección Oficial, solicitada por el anterior propietario.

Más tarde el propio recurrente solicitó una nueva licencia municipal de obras para la ampliación de vivienda unifamiliar y local sobre el terreno de su propiedad, que se resolvió de manera favorable por Decreto de la Alcaldía de Lucena de fecha 12/05/1992.

Sobre la validez del otorgamiento de dichas licencias de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación vigente en el momento de la resolución, sobre los efectos que éstas producen –un vez concedidas- entre la Administración y el sujeto a cuya actividad se refiera, así como del carácter reglado de las mismas, huelga cualquier tipo de comentario pues son normas legales de obligado cumplimiento para todos.

Y es de destacar que estas licencias no estaban sometidas a condiciones iuris algunas en relación al cumplimiento de algún/os deberes urbanísticos que hubieren de ejecutarse por los peticionarios, reconociéndose el cumplimiento de los requisitos de dicho suelo para desarrollar su derecho a edificar, sin condicionantes presentes o futuros.

Aporta como documentos núm. 1 y 2 copias de las licencias de obras de fechas 25/03/1988 y 12/05/92 resueltas positivamente por Decretos de esta Alcaldía de Lucena.

B/ Pero es que, además, la propiedad de la recurrente contribuyó en su día con las cargas derivadas del planeamiento, cediendo obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento de Lucena, parte de la parcela de la finca matriz de la que procedía; en concreto, se trató de la cesión obligatoria para la ejecución parcial de dos viales, los correspondientes a la calle Maestro Luís Rivas y calle Tras José Morillo Beato, con las dimensiones y características

que obran en el Informe de fecha siete de junio de mil novecientos noventa y cuatro emitido en su día por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Lucena y aportado como documento núm. 3.

Segunda.- Posteriormente con fecha 17/03/1998 se aprueba inicialmente el PGOU de Lucena, y posteriormente el día 18/05/1999 se produce la aprobación provisional del mismo, acordándose a partir de esta fecha la suspensión del otorgamiento de licencias. No obstante lo anterior, las licencias para la construcción de una vivienda unifamiliar y posterior ampliación, fueron otorgadas en fecha varios años anteriores a la aprobación inicial del PGOU; razón por la que en nada se vieron afectadas en su contenido, validez y eficacia.

Tercera.- Consecuencia de lo anterior, resulta contrario a las más elementales reglas de la racionalidad y congruencia y, lo que es más importante, contrario a derecho, incluir dentro del PGOU la propiedad del recurrente en la unidad de ejecución "UE-S11" para un posterior desarrollo y gestión. Es lógico pensar que debió tratarse de un error material en la delimitación física de dicha Unidad de Ejecución, que en su día no se advirtió ni por los interesados, ni por la propia Administración.

Cuarta.- Reconociendo esta parte que excede del cometido del Estudio de Detalle la modificación de los límites del ámbito físico del propio Estudio de Detalle establecido por el plan superior, interesamos que por todo cuanto antecede se proceda a la modificación de oficio del PGOU, excluyendo la propiedad del recurrente del ámbito físico de la UE-S11, por tratarse de un error material.

De lo contrario, se estaría contraviniendo de un lado, unas licencias válidamente otorgadas en fechas 25/03/1988 y 12/05/92 por sendos Decretos de esta Alcaldía de Lucena de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación –distinta de la actual-; y, de otro lado, un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por el cual éste recibió la cesión obligatoria de dos parcelas para ejecutar dos viales, los correspondientes a la calle Maestro Luís Rivas y calle tras José Morillo Beato; cesión que en su día constituyó una verdadera carga urbanística, mucho más gravosa que la que con la normativa actual le sería legalmente exigible –más aún, si además, como se pretende, se le hace partícipe de las cargas urbanística de la UE-S11-, produciéndose una doble carga para el recurrente, contraria a los principios de justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Quinta.- Considera el recurrente que no debiera aprobarse definitivamente el Estudio de Detalle recurrido con la delimitación física actual, salvo que se excluyera de dicho ámbito la propiedad del dicente, debiendo procederse de oficio en consecuencia a la modificación del PGOU en este sentido, por las razones expuestas suplica a la Gerencia, que teniendo por presentado el escrito de alegaciones, se sirva admitirlo y acogiendo el contenido de las mismas, se dicte resolución por la que no se acuerde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UE-S11, hasta que se modifique de oficio el PGOU, en el sentido de delimitar el ámbito físico de dicho Estudio de Detalle de acuerdo a la realidad y legalidad urbanística del tiempo en el que éste fue aprobado; y excluyendo, por las razones argumentadas más arriba, del ámbito físico del mismo la propiedad del recurrente.

INFORME DE CONTESTACIÓN.

Establece el artículo 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) que:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de sue-

los urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

A la vista de lo anterior, es evidente que no está entre las funciones de los Estudios de Detalle, como así reconoce el propio alegante en el punto cuarto de su escrito, la modificación de los límites físicos del propio Estudio de Detalle, al objeto de excluir del ámbito la vivienda de su propiedad, cuya construcción se llevó a cabo al amparo de la correspondiente licencia municipal de obras, que es, en definitiva, lo que pretende el recurrente con la impugnación interpuesta. La exclusión de la propiedad de don Antonio Comino Roperero del ámbito del Estudio de Detalle S11, solo es posible, a juicio de los informantes, con la tramitación y aprobación, en su caso, de una Innovación del Plan General de Ordenación Urbana, con los requisitos legales exigidos por la LOUA y otras disposiciones que sean aplicables.

PROPUESTA.

Estimar la alegación en el sentido del informe de contestación.

Ambas alegaciones incorporar como anexo copia de la licencia de obras mayor para la construcción de una vivienda unifamiliar, y ello con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

- Tras la estimación de las alegaciones, por Decreto de esta Alcaldía de 8 de enero de 2008, y a propuesta del Consejo de Gerencia en sesión celebrada el 22 de noviembre de 2007, se acuerda Encomendar en los términos que constan en los informes de contestación a los escritos de alegación y presentados por D^a Elena Cabezas López y D. Antonio Comino, al Área de Planeamiento y Gestión la redacción del Documento de Innovación del Plan General de Ordenación urbana relativa al ámbito de la Unidad de Ejecución S-11, debiendo contemplarse en la misma la ordenación pormenorizada a aplicar en este ámbito.

Se acuerda igualmente, en el mismo acto, el archivo de las actuaciones llevadas a cabo en relación con el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución S-11.

1.6.- CONCLUSIÓN.

La tramitación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-S11 indica el interés de los particulares por iniciar el procedimiento de gestión de la unidad de ejecución de conformidad con las determinaciones recogidas en el Plan General.

No obstante, su tramitación también ha puesto de manifiesto la inclusión en su ámbito de dos parcelas edificadas, que contaban con sus correspondientes licencias de obra mayor anteriores, incluso, a la aprobación inicial del Plan General.

La concesión de la licencia de obra mayor sobre estos terrenos implica su reconocimiento como suelo urbano consolidado, dan-

do por cumplido el régimen de derechos y deberes establecidos por la ley para esta clase de suelos. Por tanto, su inclusión en el ámbito de la UE-S11, se debe a un error que ahora se pretende subsanar.

Sobre esta base, procede redelimitar la Unidad de Ejecución y realizar una adaptación de los parámetros establecidos por el Plan General.

De otra parte, tras realizar un levantamiento topográfico detallado de la zona, se ha podido comprobar que la ordenación determinada en el Plan no resuelve de forma adecuada la conexión de la calle Tras Morillo Beato con el vial paralelo a la ronda sur, dada la diferencia de cota entre ambos puntos.

De este modo, y con el objeto de resolver el fondo de saco existente, se ha considerado oportuna la remodelación de los viales locales propuestos dentro del ámbito, así como la definición de la ordenación pormenorizada dentro del presente documento de innovación, sin que sea necesaria ya la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la ejecución del área.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- CONTENIDO.

El presente documento de Innovación tiene por contenido el establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de la Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en concordancia con lo establecido en el artículo 36.2.b) el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, así como la documentación sustitutiva correspondiente del instrumento de planeamiento en vigor.

En concreto esta modificación ajusta la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución S-11, como consecuencia de las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, calificándose como suelo urbano consolidado las dos parcelas que se excluye de la unidad de ejecución. Igualmente es contenido de esta modificación la determinación de la ordenación pormenorizada del resto de terrenos que permanecen dentro de la unidad de ejecución UE-S11.

2.2.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente Innovación es procedente al amparo del art. 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, además de no estar incluida en los supuestos de revisión según el artículo 37 de la LOUA, puesto que no supone una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU.

Igualmente en el art. 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en relación a las determinaciones del artículo precedente, se establece la procedencia y regulación de la modificación, realizando esta conforme a la legislación anteriormente señalada y el procedimiento previsto en los artículos 159, 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

Esta modificación está plenamente motivada y justificada por los hechos ya expuestos en la memoria informativa, en especial por la concesión de las licencias de obras conforme a las Normas Subsidiarias vigentes en los años 1988 y 1992, a las que se hace referencia en las alegaciones interpuestas a la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la UE-S11.

Es por ello que por Decreto de Alcaldía de 11 de enero de 2008, previo acuerdo del Consejo de Gerencia, se resuelve encomendar al Área de Planeamiento de esta Gerencia la redacción del documento de Innovación relativo a la redelimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-S11 y archivar las actuaciones llevadas a cabo en relación con el Estudio de Detalle aprobado

inicialmente.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El reajuste propuesto implica una reducción del ámbito en 9,40 m², sin afectar a cualquier otra determinación urbanística, manteniéndose los mismos criterios y objetivos generales de ordenación y aprovechamiento medio fijado en el Plan General. La modificación planteada no afecta a ninguna determinación estructural del Plan. Estamos, por tanto, ante una innovación de determinaciones pormenorizadas.

En cualquier caso, tras la aprobación de la Adaptación Parcial del PGOU a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (en adelante RD 11/08), se podrán tramitar innovaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena, que afecten a determinaciones estructurales.

2.3.1 Ajuste de la delimitación de la Unidad de Ejecución

El ajuste de la unidad de ejecución en su lindero con la Unidad de ejecución S-16, aprobada definitivamente en fechas recientes colindante por el sur con la S-11, viene a compensar en cuanto a superficie la reducción que supondría la exclusión de las dos viviendas edificadas con licencia de obras.

La superficie bruta que el PGOU estimaba para la UE-S11 era de 3.275 m². Comparando con la superficie finalmente establecida en este documento, que es de 3.265,60 m² existe una reducción de superficie de tan solo 9,40 m². Por tanto podemos afirmar que la redelimitación del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución UE-S11 tiene una trascendencia mínima en cuanto a superficie afectada, y no afecta a nuevos propietarios.

2.3.2 Ordenación pormenorizada propuesta

Estudio de las diferentes alternativas.

En un primer momento se intentó mantener el viario propuesto en el PGOU para esta unidad de ejecución. Sin embargo, como se ve en la imagen de la derecha se obtenían solamente 16 parcelas y algunas de ellas con fondos excesivos. Por otro lado, tras el estudio de las rasantes existentes resultaba imposible dar salida rodada a la calle Tras Morillo Beato, la conexión es sólo posible peatonal y mediante escalinata.

Así pues se estudió la posibilidad de dar continuidad rodada a la calle Tras Morillo Beato hacia la calle Maestro Luis Rivas, con una anchura mínima de 7 metros, manteniendo el vial propuesto en el PGOU. Con esto se consigue mantener el carácter rodado de la calle Tras Morillo Beato y evitar las parcelas de gran fondo que se obtenían anteriormente. Sin embargo esta posibilidad no permite materializar el aprovechamiento de la unidad de ejecución, y el tramo de vial en prolongación recta sigue sin cumplir los requisitos mínimos de accesibilidad.

Se ha elegido la solución 3 como definitiva, ya que consideramos que resuelve de la mejor manera posible los problemas existentes:

- Permite la circulación rodada en la calle Tras Morillo Beato.
- No presenta problemas de accesibilidad peatonal.
- La anchura del nuevo vial permite más aparcamiento y arbolado.
- Permite agotar el techo asignado al área de actuación, en 17 parcelas.

La modificación de la ordenación propuesta ajusta y recoge los objetivos y criterios planteados en la ficha urbanística de la UE-S11 del PGOU:

- Terminación de las manzanas edificatorias, consolidando el

borde urbano y manteniendo las estructuras tipomórficas.

- Configuración del borde urbano en su tramo entre calle Maestro Luís Rivas y calle Calzada.

- Apertura de viales como la prolongación de calle Tras Morillo Beato y el tramo correspondiente paralelo a la Ronda Sur, respetando las secciones mínimas correspondientes (V2 y V3).

- Se mantiene el aprovechamiento medio definido para el área, ajustándose por tanto el techo máximo edificable a la superficie del ámbito de la UE. Se superan las cesiones de sistemas locales (viario), sin que esto suponga perjuicio para los propietarios.

- En cuanto a la tipología de aplicación, se ha optado por la subtipología UPE-1 (edificabilidad 1,80 m2t/m2s) en vez la establecida por la ficha urbanística: UPE-2 (edificabilidad 1,70 m2t/m2s), que ofrece la posibilidad de agotar el techo máximo edificable además de ser más apropiada para la geometría de parcelas finalmente resultantes.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1.- DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIONES DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

La ordenación que se desarrolla resulta prácticamente similar a la planteada inicialmente por el PGOU, diferenciándose solo en la dirección de la prolongación de la calle Tras Morillo Beato, para salvar los problemas de topografía que condicionan la mayoría de las actuaciones urbanísticas de este municipio.

La solución planteada establece una red viaria compuesta por dos viales, uno de mayor entidad paralelo a la Ronda Sur, que da continuidad a la calle Maestro Luís Rivas hasta la calle la Calzada, y un segundo vial, de carácter local, que da continuidad tanto rodada como peatonal a la calle Tras Morillo Beato, actualmente en fondo de saco.

Los parámetros principales que describen las características de la actuación son los siguientes:

ÁMBITO.

El ámbito tiene como límites al suroeste la UE-S16 -definida tras la Modificación Puntual Nº 1, motivada por el Ajuste de Trazado de la Ronda Sur-, al noroeste la calle Maestro Luís Rivas, al noreste traseras de viviendas recayentes a calle José Morillo Beato y al sureste la calle Calzada. Su superficie, según levantamiento topográfico es de 3.265,60m2. Su topografía es bastante acusada, especialmente entre los extremos norte y sur del ámbito, donde existe una diferencia de cota superior a los 11 m.

ZONIFICACIÓN.

La división de la superficie propuesta es la siguiente:

Superficie total del ámbito: 3.262,60 m2

Cesiones de dominio público (viario): 1.513,98 m2

Edificabilidad bruta del área: 0,965494 m2t/m2s

Techo máximo edificable: 3.152,62 m2t

Suelo total lucrativo: 1.751,62 m2t

Plazas de aparcamiento: 17 plazas

La ordenación

Se toma como referencia en cuanto a diseño viario la prolongación de la calle paralela a la Ronda hasta su conexión con la calle Calzada, vial que se acompaña con una banda de aparcamiento de 2,20 de anchura y acerado de 1,75 metros, en contacto con la UE-S16; su pendiente se encuentra entorno al 10%, no existiendo posibilidad de reducirla dada la diferencia de cota existente entre las rasantes de los viales circundantes y el trazado obligado de este vial de nueva apertura, así pues la pendiente del vial se ajusta a la topografía existente y a su conexión con la C/ Calzada, facilitándose en lo posible su incorporación desde la ronda. Y un segundo vial de prolongación de la calle Tras Morillo Beato hasta conectar con la calle Maestro Luís Rivas, con una

pendiente muy suave, cercana al 1%; cuenta con una sección en su embocadura correspondiente al V3 compuesta por calzada de 3,5 y acerados de 1,75 metros. Su sección se va aumentando hasta los 10,20 metros con los que cuenta en el encuentro con la actual calle Tras Morillo Beato.

De la ordenación resultan dos manzanas lucrativas con las siguientes características:

Manzana 1: Superficie: 313,02 m2

Tipología de aplicación: UPE-1

Parcela mínima: 100 m2

Edificabilidad neta: 1,80 m2t/m2s

Techo máximo edificable: 563,44 m2t

Nº máximo de viviendas: 3 viv.

Manzana 2: Superficie: 1.483,60 m2

Tipología de aplicación: UPE-1

Parcela mínima: 100 m2

Edificabilidad neta: 1,80 m2t/m2s

Techo máximo edificable: 2.589,48 m2t

Nº máximo de viviendas: 14 Viv.

ORDENANZAS.

La ordenanza de aplicación en las dos manzanas resultantes será UPE-1, de la normativa urbanística del PGOU.

La parcelación propuesta es orientativa. Se obtienen 17 parcelas, de dimensiones cercanas a la parcela mínima: fachada 6 metros y superficie 100 m2, siete de las cuales cuentan con fachada a dos viales opuestos.

Se ha modificado el contenido de la ficha urbanística, ajustando los parámetros anteriormente citados, y cambiando igualmente el apartado de "planeamiento de desarrollo", ya que el presente documento de innovación define la ordenación pormenorizada y exime de la obligación de redacción de Estudio de Detalle a los propietarios del ámbito de actuación.

Se expone a continuación la ficha modificada:

| SUELO | URBANO | NÚCLEO | LUCENA |
|---|--|----------|---------------|
| NOMBRE | Tras Morillo Beato | | UNIDAD UE-S11 |
| SITUACIÓN | Al sur del casco histórico. | | |
| DELIMITACIÓN | Según Plano de Delimitación de la UE. Escala 1/500 | | |
| SUPERFICIE | 3.265,6 m2 | | |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Proyecto de Urbanización y Reparcelación | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación | | |
| INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO | Privada | | |
| PROGRAMACIÓN | 3 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación. | | |
| ÁREA DE REPARTO | AR-UE-S11 | | |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 0,965494 m2t/m2s de UPE-1 | | |
| USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO | Residencial UPE | | |
| ORDENANZAS APLICABLES | UPE-1 | | |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE | 3.152,92 m2t | | |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 17 | | |
| CESIONES DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO (SISTEMAS LOCALES) | | | |
| Viario | SLV | 1.498 m2 | |
| Espacios libres | SLEL | | |
| Dotacional | SLD | | |
| TOTAL | 1.498 m2 | | |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE EJECUCIÓN. CONDICIONES

El Proyecto de Urbanización ajustará la ordenación definida en el Plan, teniendo como límites la superficie residencial y aprovechamientos lucrativos.

Contemplará igualmente el dimensionamiento mínimo de viales establecidos y las obras complementarias necesarias de acceso a la ronda.

Las ordenanzas de zona de las parcelas residenciales serán las correspondientes a UPE-1, distribuyéndose el techo edifica-

ble de manera uniforme sobre todas las parcelas. El criterio de planta baja y de medición de alturas en los proyectos de edificación de las parcelas resultantes será el establecido en las Condiciones Generales del PGOU.

El Proyecto de Reparcelación o el documento equivalente, establecerá la parcelación conforme a la ordenación definida en la presente Innovación.

3.2.- DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena constituye un documento sustitutivo del vigente PGOU en aquellas determinaciones modificadas. En lo no modificados, será de aplicación íntegra las determinaciones del Docu-

mento original.

La presente modificación afecta a la siguiente documentación:
Memoria de Ordenación.

- Fichero de desarrollo y gestión: página 66 y 67.

Planos de Ordenación Pormenorizada.

Planos B-1 del PGOU: Hoja 2-12.

No se considera necesario adjuntar al presente trabajo los documentos modificados sustitutivos, por entender que las determinaciones modificadas quedan ya claramente expuestas.

Lucena, 16 de marzo de 2011.- El Vicepresidente, Francisco de Paula Algar Torres.