

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena

Núm. 1.731/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día veinticinco de mayo de dos mil diez, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el documento de modificación del Plan Parcial Residencial Sur 2, que de oficio se tramita en la Gerencia Municipal de Urbanismo, según proyecto redactado por el Área de Planeamiento y Gestión.

Segundo: Inscribir el documento de modificación del Plan Parcial Residencial Sur 2, 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 publicarlo en el Boletín Oficial de la Provincia."

#### ORDENANZAS

##### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

###### 1.1.- Antecedentes.

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, con fecha 26 de agosto de 2003, se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Sur 2, PP-S2.

La Iniciativa del Sistema de Actuación por Compensación y el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación fueron aprobados por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de abril de 2004.

Con fecha 1 de marzo de 2005 se aprueba por Decreto de Alcaldía la escritura de constitución de la Junta de Compensación, que posteriormente es inscrita con fecha 23 de marzo de 2005 en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio por Resolución del Delegado Provincial de Córdoba de ésta Consejería.

Fue aprobado el Proyecto de Urbanización por Decreto de Alcaldía con fecha 23 de junio de 2006. En el mismo se introdujeron ciertos ajustes de la ordenación, relativos a trazados del viario que tuvieron como consecuencia cambios en las dimensiones de ciertas manzanas, en concreto las nº 1, 13 y 20.

Con fecha 7 de agosto de 2007 y registro de entrada nº 4.879, se inicia la tramitación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Residencial Sur 2 y tras varios requerimientos de subsanación, el documento se admite a trámite por Resolución de Alcaldía con fecha 30 de abril de 2008, con sometimiento a un período de información pública de veinte días.

En el reciente período de información pública del Proyecto de Reparcelación, tres de los adjudicatarios de la manzana 20 interponen alegaciones motivadas, entre otras causas, por no estar de acuerdo con su adjudicación en pro-indiviso.

Finalmente dicho Proyecto de Reparcelación obtuvo aprobación por Decreto de Alcaldía de fecha 29 de enero de 2009, dejando pendiente una posterior modificación del Plan Parcial, que solventara el problema de las adjudicaciones a estos propietarios en pro-indiviso.

###### 1.2.- Objeto.

El presente documento tiene por objeto la Modificación del vigente Plan Parcial de Ordenación Sur 2 (en adelante PP-S2)

aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno con fecha 26 de agosto de 2003, respecto a diversas determinaciones de su ordenación, en coherencia con las distintas actuaciones y ajustes que se han producido con posterioridad a la aprobación definitiva del mismo.

###### 1.3.- Iniciativa de la Innovación.

La iniciativa de esta innovación 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 el presente documento.

###### 1.4.- Conveniencia y Oportunidad de la Presente Modificación.

La presente modificación viene motivada, esencialmente, para contemplar los ajustes que se han ido haciendo necesarios en el proceso normal de ejecución y desarrollo del planeamiento urbanístico en el ámbito del sector PP-S2, en concreto los motivados por el Proyecto de Urbanización (ajuste de superficie de la M-20 y de la edificabilidad neta y techo edificable de la misma), proyecto de la Ronda Sur (ajuste de superficie de la parcela de espacio libre M-13) y Proyecto de Reparcelación (reparto del número de viviendas adjudicado a cada manzana). También se va a corregir el error material existente en la documentación del Plan Parcial en cuanto a la superficie asignada a la manzana M-1.

Por otro lado, y a la vista de las alegaciones interpuestas en el periodo de información pública al Proyecto de Reparcelación, en relación a la adjudicación a varios particulares en pro-indiviso en parcelas plurifamiliares de grandes dimensiones, se intentó abrir la posibilidad de reducir el tamaño mínimo de parcela, y para ello el Consejo de Gerencia en su sesión de 29 de enero de 2009 acordó:

"Proponer la Modificación del Plan Parcial Residencial 2 en lo referente a la parcela mínima edificable al objeto de hacer posible la extinción de los indivisos existentes en la finca de resultado 20.1 y que la citada modificación se lleve a cabo por los servicios técnicos del Área de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia".

De lo anterior se desprende la conveniencia y oportunidad de la presente modificación:

- Para posibilitar la segregación de las parcelas de plurifamiliar en manzanas de tipología PL-4, de acuerdo con las adjudicaciones a particulares efectuadas en el Proyecto de Reparcelación tramitado y aprobado.

- Recoger los ajustes que se han ido produciendo en el largo camino de la ejecución del presente plan parcial: reducciones de manzanas lucrativas en favor del viario, ajuste de los parámetros de edificabilidad y techo máximo edificable en consonancia con ello, y finalmente el ajuste del reparto de viviendas en las diferentes manzanas del plan parcial.

###### 1.5.- Alcance de las Modificaciones.

La presente modificación afecta a las siguientes determinaciones del Plan Parcial Sur 2 PP-S2:

Subsanación de errores materiales detectados en el documento vigente:

Superficie de la manzana M 1 y su techo máximo edificable.

Número de viviendas asignado a la manzana M 19.

Modificaciones derivadas de ajustes en el Proyecto de Urbanización:

Superficie de la manzana M 20, su edificabilidad neta y techo máximo edificable.

Superficie de la manzana M 13.

Superficie destinada a viario.

Modificaciones derivadas de ajustes necesarios para el proceso de Reparcelación:

Número de viviendas asignado a las manzanas M 1, M 4, M 12 y M 20.

Parcela mínima edificable para las tipologías PL-3 y PL-4.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

### 2.1.- Descripción y Justificación de las Modificaciones Propuestas.

#### 2.1.1. Modificación de superficies

Con motivo de los ajustes en el trazado viario generados por el desarrollo del Proyecto de Urbanización, así como por la definición del Anteproyecto de la Ronda en el tramo colindante con el Plan Parcial Sur 2, se han producido los siguientes ajustes en las superficies de las manzanas resultantes del Plan Parcial Sur-2:

Manzana M-1: Sin haber cambiado su geometría, en el proceso de reparcelación la superficie de la manzana M1, se detectó un error material en la superficie asignada a la misma en el Plan Parcial. Subsanado este error ha pasado de tener 4.426 m2 de suelo a tener 4.496 m2 de suelo.

Manzana M-20: El encuentro de los viales B, L y M ha sido modificado en el Proyecto de Urbanización, afectando a la superficie de la manzana M-20, que ha pasado de tener 2.307,92 m2 de suelo a tener 2.237 m2 de suelo.

Manzana M-13: El Anteproyecto de Ronda Sur afectó ligeramente al extremo este del Plan Parcial, en concreto a la manzana M-13, destinada a uso de espacio libre. La manzana M-13 ha pasado de tener 211,03 m2 de suelo a tener 94,34 m2 de suelo.

Dicha zona verde se propuso en esta ubicación precisamente para cumplir esa función de absorber los posibles ajustes en el di-

seño de la rotonda de la Ronda Sur en su encuentro con el Camino de los Poleares.

Esta zona verde no estaba proyectada para la estancia de personas, sino como zona de defensa ambiental, para la protección de ruidos y retención de partículas contaminantes. En este sentido, el artículo 92.4 del PGOU establece que "En aquellas zonas verdes cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General"

Por tanto se considera que no se ha producido una reducción de superficie, sino que ha pasado a situarse en el espacio central de la rotonda, de superficie aún mayor que la zona verde originaria.

Viario del plan parcial: Como consecuencia de los ajustes de las anteriores manzanas, el espacio destinado a viario público ha pasado de tener 30.295,73 m2 a tener 30.413,03 m2 de suelo.

#### 2.1.2. Modificación de edificabilidad neta y techo máximo edificable

A consecuencia de los ajustes en la superficie de las manzanas M-1 y M-20 se ha recalculado el techo máximo edificable de dichas parcelas, respetando la edificabilidad sobre parcela neta de la manzana M-1, pero ajustando la edificabilidad asignada a la manzana M-20, que anteriormente era 2,8 m2t/m2s, y ahora pasa a ser 2,84809 m2t/m2s. El techo máximo asignado a las manzanas 1 y 20 son:

#### Situación Original

MANZANA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA	TECHO EDIFICABLE
1	UAD-2	4.426,29	1,3	5.754,18
20	PL-4	2.307,92	2,8	6.462,18
<b>TOTAL</b>		<b>6.734,21</b>		<b>12.216,36</b>

#### Situación Final

MANZANA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA	TECHO EDIFICABLE
1	UAD-2	4.496,29	1,3	5.845,18
20	PL-4*	2.237,00	2,84809	6.371,18
<b>TOTAL</b>		<b>6.733,29</b>		<b>12.216,36</b>

Con este reparto se consigue mantener en techo máximo edificable total del Plan Parcial aprobado originariamente: 61.851,37 m2t.

#### 2.1.3. Modificación de número de viviendas por manzana

El documento de Plan Parcial vigente contiene información contradictoria en lo referente al número de viviendas asignado a la manzana M 19. En la planimetría se establecen 16 viviendas, y en el cuadro resumen de la ordenación el número de viviendas asignado a la manzana M 19 es 12. El total de viviendas que

asigna el cuadro resumen al Plan Parcial es de 410 viviendas, sin embargo en planimetría suman 414 viviendas. Habiendo comprobado que las dotaciones y zonas verdes están calculadas para un número total de 414 viviendas, se ha dado como válido el dato definido en la planimetría: 16 viviendas en la manzana nº M 19.

Por otro lado, se adopta la propuesta del Proyecto de Reparcelación de una diferente distribución de viviendas en las manzanas 1, 4, 12 y 20, manteniéndose el número total de viviendas:

MANZANA	TIPOLOGÍA	VIV EN PP-S2	Nº VIVIENDAS MODIFICADO	DIFERENCIA
1	UAD-2	15	23	8
4	PL-3	24	23	-1
12	PL-4	85	80	-5
20	PL-4	54	52	-2
<b>SUBTOTAL</b>		<b>178</b>	<b>178</b>	<b>0</b>

Con esta nueva distribución, las parcelas resultantes en la manzana M1 (destinada a viviendas unifamiliares) tienen una superficie más acorde con la tipología de aplicación (la superficie media de parcela se ha reducido de 300 m<sup>2</sup> a 195 m<sup>2</sup>).

En las parcelas destinadas a edificaciones plurifamiliares (M4, M12 y M20) esta modificación supone un incremento en la media de superficie de vivienda de poca entidad, por lo que se considera que la modificación propuesta mejora el reparto total de viviendas en el Plan Parcial.

#### 2.1.4. Modificación de ordenanzas de aplicación a las tipologías PL-3 y PL-4

##### Parcela Mínima

Como ya se ha apuntado, el proceso de reparcelación ha tenido como resultado la adjudicación de los aprovechamientos a varios propietarios en pro-indiviso, lo que ha sido motivo de alegaciones por parte de los mismos. Esta circunstancia ha propiciado que el Consejo de Gerencia en su sesión de 29 de enero de 2009 acordara:

"Proponer la Modificación del Plan Parcial Residencial Sur 2 en lo referente a la parcela mínima edificable al objeto de hacer posible la extinción de los indivisos existentes en la finca de resultado 20.1 y que la citada modificación se lleve a cabo por los servicios técnicos del Área de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia".

En consecuencia, se propone reducir las condiciones para el tamaño mínimo de las parcelas. Para que el documento mantenga su coherencia, se ha optado por reducir el tamaño de todas las parcelas plurifamiliares, tanto de la tipología PL-4 en la que se produjo el problema, como la PL-3, unificando para ambas los criterios de parcela mínima.

En el documento de Plan Parcial Sur-2 vigente, el artículo 27.2 Parcelación establece los siguientes parámetros:

##### Subzona PL-3

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 450 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial 20 m.

##### Subzona PL-4

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial 20 m.

Se propone modificarlo de forma que para las dos subzonas PL-3 y PL-4, la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 240 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial 15 metros.

Estas condiciones posibilitan la extinción del pro-indiviso generado por el proyecto de reparcelación en la parcela 20.2, además de flexibilizar la gestión de promociones inmobiliarias en el resto de parcelas destinadas a edificaciones plurifamiliares.

#### 2.2.- Determinaciones Modificadas.

##### 2.2.1.- Ordenanzas de aplicación

###### Zona Plurifamiliar

Condiciones de ordenación y edificación

Parcelación.

Para ambas subzonas PL-3 y PL-4, la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 240 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial 15 metros.

##### Edificabilidad.

La edificabilidad neta en cada subzona será:

PL-3 : 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

PL-4: - M-12 y M-24: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- M-20: 2,84809 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

##### 2.2.2.- Cuadro de características de las manzanas resultantes:

MANZANA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO OBJETIVO	VIVIENDAS
M1	UAD-2	4.496,29	1,30	5.845,18	23
M2	PL-3	1.415,00	2,40	3.396,00	22
M3	PL-3	1.888,65	2,40	4.532,76	30
M4	PL-3	1.545,60	2,40	3.709,44	23
M5	UAD-3	1.920,00	1,20	2.304,00	16
M6	UAD-3	1.500,00	1,20	1.800,00	12
M7	UAD-3	1.500,00	1,20	1.800,00	12
M8	UAD-3	1.920,00	1,20	2.304,00	16
M9	UAD-3	1.920,00	1,20	2.304,00	16
M10	UAD-3	1.920,00	1,20	2.304,00	16
M11	ZONA VERDE	1.130,71			
M12	PL-4	3.644,52	2,80	10.204,66	80
M13	ZONA VERDE	94,34			
M14	ZONA VERDE	360,00			
M15	ZONA VERDE	360,00			
M16	UAD-2	3.634,92	1,30	4.725,40	17
M17	UAD-3	1.920,00	1,20	2.304,00	16
M18	ZONA VERDE	3.580,00			
M19	UAD-3	1.919,54	1,20	2.303,45	16
M20	PL-4	2.237,00	2,84809	6.371,18	52
M21	COMERCIAL-SOCIAL	800,00	2,05		
M22	DOCENTE	4.979,65			
M23	ZONA VERDE	328,66			

M24	PL-4	2.015,47	2,80	5.643,32	47
M25	ZONA VERDE	261,59			
M26	DEPORTIVO	2.698,59			
M27	ZONA VERDE	2.124,19			
VIARIO		30.413,03			
<b>TOTAL</b>		<b>82.527,75</b>		<b>61.851,37</b>	<b>414</b>

### 3. DOCUMENTOS DEL PP-S2 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

#### 3.1.- Determinaciones Modificadas Memoria Ordenación.

La presente modificación afecta a la siguiente documentación del Plan Parcial Sur 2:

Apartado 3. Ordenanzas Reguladoras

3.3. Ordenanzas de la edificación

3.3.3. Ordenanzas Particulares

3.3.3.1. Ordenanzas de uso residencial

Art. 27. Condiciones de ordenación y edificación.

2.- Parcelación.

Para ambas subzonas PL-3 y PL-4, la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 240 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima de fachada a vial 15 metros.

3. Edificabilidad

La edificabilidad neta en cada subzona será:

PL-3 : 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

PL-4:- M-12 y M-24: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- M-20: 2,84809 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Apartado 4. Gestión y desarrollo

4.7. Cuadro de características de la ordenación del Plan Parcial Queda sustituido por el cuadro contenido en el apartado 2.2.2. de la presente modificación.

#### 3.2.- Planos de Ordenación Modificados.

Los planos de ordenación del Plan Parcial Sur 2 O-1, O-2, O-4 y O-6 quedan modificados por los siguientes:

O-1m. Plano Modificado O-1P "Ordenación General - Usos"

o-2m. Plano Modificado O-2P "Ordenación General - Zonificación"

O-4M. Plano Modificado O-4P "Dimensionamiento y Definición de los Elementos de la Ordenación"

O-6M. Plano Modificado O-6P "Características de las Manzanas y Parcelas Edificables"

Lucena, 17 de febrero de 2011.- El Presidente, José Luis Bergillos López.