

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena

Núm. 1.732/2011

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

Primero: Aprobar definitivamente el expediente de Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena, relativa a la Manzana 22, borde oeste, del antiguo Plan Parcial Oeste 1, promovida por Metrópolis Lucena, S.L., según proyecto redactado por el Arquitecto D. Ricardo Muñoz Molina, todo ello con las consideraciones puestas de manifiesto en el informe del Área de Planeamiento y Gestión por lo que al proyecto de obra se refiere, que deberán ser tenidas en cuenta por sus promotores.

Segunda: 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

1.1 OBJETO Y CONTENIDO

1.1.1 Objeto, iniciativa de formulación y redactor.

El presente documento tiene por objeto la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Lucena (Córdoba), relativa a la manzana 22, con la triple finalidad de:

a) Incrementar el número máximo de viviendas, sin superar el máximo establecido para el sector por el Plan General, ni ninguna otra determinación en éste establecida, ni la edificabilidad asignada a la manzana por el Plan Parcial.

b) Calificar parte de la manzana como suelo dotacional, a ceder al Ayuntamiento, como compensación al incremento de viviendas propuesto.

c) Asignar a la manzana el uso pormenorizado de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Se redacta por el arquitecto Ricardo Muñoz Molina, del colegio oficial de arquitecto de Córdoba, a iniciativa de Metrópolis Lucena S.L.

1.1.2 Contenido documental.

El contenido documental de la Modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la Modificación, que sustituye a la correspondiente del planeamiento vigente (conforme al artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico), es la siguiente:

Memoria:

1. Memoria informativa

- 1.1 Objeto y contenido
- 1.2 Planeamiento urbanístico de aplicación.
- 1.3 Tramitación y resultado del proceso de participación pública.
2. Memoria descriptiva y justificativa.
 - 2.1 Criterios y objetivos generales.
 - 2.2 Alcance y encuadre legal.
 - 2.3 Procedencia de la modificación; conveniencia y oportunidad.
 - 2.4 Descripción y justificación de las modificaciones propuestas.
 - 2.5 Justificación de las modificaciones propuestas.
 - 2.6 Afecciones a los documentos vigentes

El contenido documental de la innovación, de acuerdo con el art.36.2.b, no incluye aquellos documentos del Plan General que conservan plenamente su vigencia por no resultar afectados, como la Normativa urbanística.

Planos:

Información

- Plano B-1 PGOU.

Clasificación, desarrollo y gestión del suelo.

Sistemas, usos y zonificación. Alineaciones y rasantes.

Hoja 2-121:2.000

Ordenación

- Plano B-1 PGOU.

Clasificación, desarrollo y gestión del suelo.

Sistemas, usos y zonificación. Alineaciones y rasantes.

Hoja 2-121:2.000

1.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

a) Plan General de Ordenación Urbanística:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 26 de abril de 2001, aprueba definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Lucena (PGOUL). Documento que ha sufrido una serie de modificaciones si bien estas nada tienen que ver con la presente innovación.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Lucena establecía para el sector P.P. O1 una densidad máxima de 62 viviendas /hectárea, y una reserva mínima de suelo para dotaciones ajustada a las previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

b) Plan Parcial Oeste 1

En desarrollo del PGOUL se aprueba definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena el 27 de mayo de 2003 el Plan Parcial Residencial Oeste 1 (PP-O1), que actualmente se encuentra ejecutado.

Entre otras determinaciones el Plan Parcial aprobado, con 278.218 m2 de superficie, establece para el sector 1.610 viviendas, 57,89 viv/ha, sin agotar las 62 viv/ha permitidas por el Plan General, y un techo lucrativo de 236.477,53 m2 y las dotaciones que se resumen en el siguiente cuadro:

ZONAS VERDES		DOCENTE		DEPORTIVO		COMERCIAL Y SOCIAL		TOTAL
manzana	Sup m2	manzana	Sup m2	manzana	manzana	Sup m2	manzana	Sup m2
3	5.258,83	5	16.002,84	2	7.346,75	32	5.355,27	
4	12.748,44	34	3.330,06	29	6.363,74	33	946,39	
4.1	13.770,68							
19	6.196,60							
19.1	2.897,41							
	40.871,96		19.332,90		13.710,49		6.301,66	80.217,01
							x 2,3 m 2 t/m2s	

Los 80.217,01 m2 de suelo destinado a dotaciones, suponen 33,92 m2 por cada 100 m2 de superficie construida en el sector.

Para la manzana 22, el Plan Parcial asigna:

- Superficie parcela: 4.966,91 m2
- Subzona (ordenanza): Plurifamiliar PL-5
- Edificabilidad: 15.877,01 m2t.
- Nº máximo de viviendas: 123 viviendas.
- Alineación interior: 25 m de la línea de fachada.

c) Adaptación Parcial del PGOUL

El Excmo. Ayuntamiento de Lucena, el 25 de noviembre de 2008, aprueba la Adaptación Parcial del PGOUL a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda.2 de la misma, y según la regulación específica que para las adaptaciones parciales efectúa en sus artículos 1 a 6 del 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 dicha Adaptación se establece que formará parte del PGOUL, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. El Plan Parcial PP-O1 se encuentra en esta situación (art. 3.3 en relación con los arts. 2.1 y 3.1.a de la memoria). La Adaptación clasifica el sector PP O1 como Suelo Urbano Consolidado y determina que el instrumento de planeamiento, es decir su Plan Parcial, se conserva vigente e integrado en el PGOUL, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA (art.4).

ZONAS VERDES		DOCENTE		DEPORTIVO		COMERCIAL Y SOCIAL		TOTAL
manzana	Sup m2	manzana	Sup m2	manzana	manzana	Sup m2	manzana	Sup m2
3	5.258,83	5-a	12.155,00	2-a	6.890,00	2-b	456,00	
4	12.748,44	5-b	2.296,84			5-c	1.551,00	
4.1	13.770,68	29	6.363,74			32-a	3.025,32	
19	6.196,60	33	946,39			32-b	232,96	
19.1	2.897,41	34	3.330,06					
	40.871,96		25.092,03		6.890,00		5.265,28	78.119,27
							x 2,75 m ² t/m ² s	
							14.479,52	

Los 78.119,27 m2 de suelo destinado a dotaciones suponen 33,64 m2 por cada 100 m2 de superficie construida en el sector.

Esta modificación elimina la remisión que hacía la Adaptación al Plan Parcial PP-O1 y, a modo de texto refundido, incorpora en sus planos de ordenación la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial, aunque ajustada conforme al objeto de la propia innovación, e incluye en los artículos correspondientes del PGOUL todas la ordenanzas del Plan Parcial que resultan nuevas.

La documentación del PGOUL que se afecta es la siguiente:

- El cuadro resumen del suelo urbano consolidado de la adaptación (pág. 32),
- Las Ordenanzas (Título III Normativa específica del suelo urbano. Capítulo 2. Normativa de zonificación Tipológica), se incorporan íntegramente.
- Sección 4ª Zona Plurifamiliar de Ensanche (PLE) (Art.187 a

d) Innovación del PGOUL relativa a la Renault

Con posterioridad a la aprobación de la Adaptación Parcial del PGOUL, se ha aprobado por el Ayuntamiento una Innovación, relativa a la parcela del Concesionario de la Renault, que afecta directamente al sector PP-O1.

Dicha innovación afecta a la ordenación estructural, al cambiar el uso global de la parcela "Concesionario Renault" de residencial a industrial, así como a la ordenación pormenorizada, ya que la Adaptación Parcial asume la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial Oeste 1.

Las determinaciones que modifica la Innovación son las siguientes:

- Se excluyen del ámbito del sector los terrenos del concesionario Renault, 7.810,50 m2 de suelo de uso terciario con 4.724,49 m2 techo, para destinarse a uso industrial calificados como IND-1. Con esta modificación, el sector, ahora denominado por la Adaptación "Borde Oeste", que como sigue:

	Superficie m2	techo m2
PP O1 ámbito inicial	278.218,00	236.484,76
Parcela Renault	7.810,50	4.233,57
PP O1 ámbito resultante : Borde Oeste	270.407,50	232.251,19

- Se ajusta el viario local, transformando en peatonal el tramo este de la calle Antonio Manjón Cabeza.

- Se ajustan las dotaciones comunitarias, distribuyendo estos usos en las distintas parcelas conforme recoge el siguiente cuadro:

189)

- Sección 5ª Zona Unifamiliar (UAD) (art.190 a 191)
- Sección 6ª Zona Unifamiliar Aislada (UAS) (art.192 a 194)
- Sección 7ª Zona Industrial (IND) (art. 195 a 197)
- Sección 8ª Zona Terciaria (art.198 a 100)
- Planos de Ordenación que se ven modificados:
- De la Adaptación:
 - O1: Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable. Usos Globales – Sistemas Generales
 - O5 Densidades e Edificabilidades Globales en S.U. Consolidado y en Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
- Del PGOUL
 - Hojas 2-11 y 2-12 de los planos B-1. Clasificación, Desarrollo y Gestión del Suelo. Sistemas. Usos. Zonificación. Alineaciones y Rasantes.

1.3 TRAMITACIÓN Y RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Dado el alcance de la presente innovación, definido en el apartado 2.2 del presente documento, la legislación urbanística de Andalucía (LOUA) establece en su artículo 32, la siguiente tramitación:

- Acuerdo de aprobación inicial por el Ayuntamiento en Pleno (art.32.1º.1.a y LOUA y 22.c de la Ley de Bases de Régimen Local).
- Publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOP y en un diario de difusión provincial, con anuncio del plazo de información pública por un mes. Exposición del acuerdo en tabloneros de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del Ayuntamiento (LOUA, art. 32.1.b, 32.1.2º y 39.1.a).
- Proceso de información pública por plazo no inferior a un mes (LOUA, art. 32.1.2º):
- Trámite de audiencia a los municipios colindantes (LOUA, art. 32.1.2º).
- Acuerdo de aprobación provisional, en su caso, por el Ayuntamiento en Pleno, (LOUA, art. 32.1.3º), recogiendo las determinaciones que deben incorporarse al documento aprobado inicialmente como resultado de la información pública, los informes sectoriales emitidos y los informes de los servicios técnicos municipales.
- Emisión de informe por la Delegación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (LOUA, artículo 32.1.4º).
- Acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento en Pleno (LOUA, art. 31.1.B.a), al tratarse de una innovación que no afecta a la ordenación estructural.
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP (LOUA, art. 41.1).
- Inscripción en los Registros Municipal y Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (LOUA, art. 40).

2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general de la presente innovación es posibilitar la construcción de viviendas de Protección Oficial (VPO) en la manzana 22 del sector PP-O1 de Lucena, para lo cual resulta necesario acomodar el número de viviendas establecida en dicha manzana por el planeamiento vigente a la edificabilidad asignada a la misma por dicho planeamiento.

Los criterios para realizar dicha modificación son:

- a) Incrementar el número máximo de viviendas de la manzana, sin superar la densidad máxima establecida para el sector por el Plan General.
- b) No incrementar la edificabilidad asignada a la manzana por el Plan Parcial.
- c) Asignar a la totalidad de las viviendas de la manzana el uso de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) Incrementar las dotaciones como compensación al incremento del número de viviendas, tomando como referencia las exigidas por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA en el ámbito de antiguo sector PP-1.

Este incremento debe resolverse en el ámbito de la manzana, para no afectar a terceros, y conformar una parcela de dimensiones y características adecuadas a los usos que se asignen.

2.2 ALCANCE Y ENCUADRE LEGAL.

Se procede a continuación a referir el alcance y encuadre legal de todas y cada una de las determinaciones que son objeto de modificación:

- a) Las determinaciones afectadas forman parte de la ordenación pormenorizada del PGOU:
 - El número máximo de viviendas atribuido a la manzana 22

viene establecido como determinación pormenorizada por la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Lucena, que tal como recoge en el apartado 2.1.2 de su memoria "...adopta todas las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan Parcial Oeste 1, no sin antes introducir las modificaciones que se derivan de la ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Andalucía.1".

- De igual manera el reajuste de las parcelas dotacionales supone una reasignación de usos que forma parte de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que deben establecer los planes generales de ordenación urbanística para el suelo urbano consolidado (art. 10.2.A.a de la Ley7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA).

- La asignación del uso de viviendas protegidas a las viviendas de la manzana 22, forma parte en este caso de la ordenación pormenorizada, por resultar complementaria de la exigida dentro de la ordenación estructural por el art. 10.1.A.b de la LOUA a los Planes Generales de Ordenación Urbanística para todos los municipios:

b. En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Sólo en este contexto, en el que el PGOU distribuye entre los nuevos sectores residenciales la preceptiva reserva del 30% de la edificabilidad residencial prevista para VPO, o cualquier innovación que altere estos porcentajes ya asignados, cabe entender que dicha determinación forma parte de la ordenación estructural. Cualquier otra asignación del uso de VPO a una parcela o solar concreto del suelo urbano fuera de dicho contexto, es atribuir un uso pormenorizado y una ordenanza de edificación a la parcela que forma parte de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que deben establecer los planes generales de ordenación urbanística para el suelo urbano consolidado (art. 10.2.A.a de la Ley7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA).

a) La alteración de estas determinaciones exige la innovación del PGOU:

La modificación de estas determinaciones sólo puede hacerse desde la innovación del mismo instrumento que la ha definido (LOUA, art. 36.1), al no encuadrarse en ninguno de los supuestos exencionados en este artículo para la ordenación detallada establecida por el planeamiento de desarrollo o para el establecimiento de sistemas de actuación y unidades de ejecución.

En ningún caso cabe considerar que el alcance de la presente innovación es el de revisión, al no alterarse integralmente la ordenación establecida por el PGOU, ni siquiera con la caracterización de revisión parcial dado el limitado alcance de la innovación (LOUA, art. 37).

En consecuencia, el presente instrumento debe caracterizarse como Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Lucena, (LOUA, art. 38.1), en sus contenidos de la ordenación pormenorizada.

Esta caracterización es determinante porque su tramitación y competencia para su aprobación definitiva, corresponden al Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2.3 PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente Modificación es procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Plan General de Ordenación Urbnsnitica de Lucena, que establece:

“La alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo en los supuestos no contemplados en el punto 2 del artículo anterior, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación de las mismas”.

El referido apartado 2 del artículo 3 recoge:

“Se entiende por Revisión del Plan del General la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

Además el Plan General deberá revisarse en los siguientes supuestos:

a) Cuando se defina y apruebe por los organismos públicos competentes una política de localización de usos de ámbito superior al municipal que alteren substancialmente las previsiones de localización.

b) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial.

c) Conforme al art. 126.6 del T.R. LS 1/1992 en virtud de la ley 1/1997 C.A.A, cuando lo apruebe el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía a instancias de la Corporación Municipal”.

La modificación puede formularse en cualquier momento (LOUA, art. 38.3), y está exenta de la limitación establecida por la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA en su apartado 2, por no afectar a la ordenación estructural y por encontrarse adaptado el vigente PGOU de Lucena.

Por otra parte resulta oportuna y conveniente para favorecer la construcción de viviendas protegidas en desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 y del Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito en diciembre de 2007 por la Junta de Andalucía con las organizaciones empresariales y sindicales de Andalucía, favoreciendo de otra parte el desarrollo de la economía local y regional.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.4.1 Ambito

La presente Innovación afecta exclusivamente a la manzana 22, sin implicar a terceros, aumentando el número de viviendas de ésta sin aumentar su edificabilidad, y resolviendo la mayor reserva de suelo dotacional que dicho incremento supone en la propia manzana, que es de propietario único.

2.4.2 Ordenación pormenorizada

La manzana 22 se reordena definiendo dos parcelas distintas:

a) Una parcela residencial, que se define con un fondo de 30 m desde la alineación oficial, con 4.246,91 m² de superficie.

Esta parcela mantiene su actual uso residencial, su zonificación PL-5, su edificabilidad máxima de 15.877,01 m²t y sus alineaciones exterior e interior (a 25 m de aquella). La alineación interior queda ahora a 5,00 metros del lindero recayente a la parcela dotacional (plaza pública).

No obstante, se modifican el número máximo de viviendas, que aumenta hasta 157, y su destino, que se dedica en exclusiva a vivienda protegida (VPO u otro régimen de protección pública).

b) Una parcela dotacional, que ocupa la parte central del frente de manzana recayente a la calle Antonio Sánchez Padilla, con 750 m² de superficie, destinada a sistema local, espacio libre.

2.4.3 Condiciones de gestión y programación.

Se establecen las siguientes condiciones para la gestión de la presente Innovación:

- La parcela dotacional es de cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento de Lucena.

- La urbanización y equipamiento de esta parcela correrán a cargo del promotor de la parcela residencial.

- Deberá tramitarse un proyecto de urbanización que garantice que la urbanización y el equipamiento de esta plaza pública son adecuados a su utilización preferente por personas mayores.

Se establecen dos plazos para el desarrollo urbanístico de la Innovación:

a) Un plazo máximo de un año a contar a partir de la aprobación definitiva de la Innovación para:

- Formalizar la cesión de la parcela dotacional a favor del Ayuntamiento de Lucena.

- Solicitar la licencia de obras en la parcela residencial.

- Solicitar la aprobación del proyecto de urbanización de la parcela dotacional.

b) Un plazo máximo de tres años, a contar desde el otorgamiento de la licencia de obras de edificación, para la terminación de las obras de edificación de la parcela residencial y de urbanización de la parcela dotacional.

Estos plazos dan cumplimiento a la exigencia del art.18.3.a de la LOUA, que establece que “El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico” y el art.19.1.b del mismo texto legal, “Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento”.

2.4.4 Cuadros refundidos de superficies.

Las determinaciones de la presente Innovación afectan al cuadro de superficies resultantes del sector (contenido en la página 32 de la Memoria General de la Adaptación del PGOUL, y en la página 25 de la Innovación Renault), al modificarse la superficie de suelo lucrativo del anterior sector Borde Oeste (que se reduce en 750 m², pasando de 109.600 m² a 108.450 m²). Se acompaña en Anexo I cuadro refundido de superficies del sector.

De igual manera, se afecta el cuadro de superficies por manzanas del sector (contenido en la página 21 de la Memoria de la Innovación Renault), al haberse dividido la manzana 22 en dos (residencial y dotacional) y haberse aumentado a 157 el número máximo de viviendas. Se acompaña en Anexo I cuadro refundido de superficies por manzanas del sector, que recoge además las modificaciones efectuadas por la propia Innovación Renault.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.5.1 Justificación del cumplimiento de las condiciones específicas de la legislación y del planeamiento vigente.

La iniciativa viene justificada por la necesidad de compatibilizar la edificabilidad máxima de la manzana 22 con la construcción de viviendas de protección oficial (V.P.O.).

- La edificabilidad máxima permitida para la parcela residencial (15.877,01 m²t) mantiene la establecida para la totalidad de la manzana por el planeamiento que se modifica.

El planeamiento vigente establece la edificabilidad máxima como producto de la superficie neta edificable (SNE) por el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza PLE-5 en el artículo 188.3 (4.20 m²t/m²s). Al no modificarse las alineaciones de la parcela (por consiguiente tampoco la superficie neta edificable) ni el coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad máxima resultante se mantiene.

- El número máximo viviendas es ahora de 157, cantidad que resulta de dividir la edificabilidad total asignada a la manzana entre la superficie construida media de una vivienda protegida, con-

forme a la legislación de aplicación.

El cociente entre los 15.867 m²t asignados a la manzana y 100 m²t por vivienda (considerando la repercusión de locales en planta baja y de zonas comunes), determina un máximo de 157 viviendas.

Este número máximo significa un incremento de 34 viviendas sobre el máximo establecido por el Plan Parcial a la manzana (123). Con este incremento, el número máximo de viviendas del sector Borde Oeste PP-O1, asciende a 1.644 viviendas (1.610+34).

En consecuencia, la densidad del sector se eleva de 57,89 viv/ha a 59,45viv/ha, densidad que en cualquier caso se mantiene inferior a las 62viv/ha permitidas por el Plan General.

- La superficie destinada a dotaciones se incrementa para compensar el aumento del número de viviendas, en cumplimiento del art. 36.2.a.2ª de la LOUA, al aparecer 750 m² nuevos de suelo dotacional (plaza pública).

Aunque la legislación urbanística no establece expresamente la superficie necesaria de esta compensación, pueden aplicarse por analogía las reservas exigidas a la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable:

a) Reservas mínimas establecidas en el Anexo del Reglamen-

ZONAS VERDES		DOCENTE		DEPORTIVO	COMERCIAL Y SOCIAL		TOTAL
manzana	Sup m ²	manzana	Sup m ²	manzana	Sup m ²	manzana	Sup m ²
3	5.258,83	5-a	12.155,00	2-a	6.890,00	2-b	456,00
4	12.748,44	5-b	2.296,84			5-c	1.551,00
4.1	13.770,68	29	6.363,74			32-a	3.025,32
19	6.196,60	33	946,39			32-b	232,96
19.1	2.897,41	34	3.330,06				
	40.871,96		25.092,03		6.890,00		5.265,28
22.b	750,00						750,00
	41.621,96		25.092,03		6.890,00		5.265,28
							78.119,27
							750,00
							78.869,27

Este último parámetro es también superior al del Planeamiento que se modifica (33,64 m²s/100 m²t) conforme se recoge en el apartado 1.2.d del presente documento.

- La reserva de aparcamientos se incrementa en las plazas exigibles en el interior de la edificación residencial por aplicación del art. 48.6 del PGOUL.

Esta previsión satisface las exigencias de la LOUA (1 plaza/100 m²t o vivienda): El sector PP-O1 tenía una reserva de 2.364 plazas, suficientes para los 236.477 m²t y 1.610 viviendas. El 50% de éstas (1.186 plazas) se reservaban en vía pública.

Dado que la reserva efectuada venía determinada por la edificabilidad (y no por el número de viviendas), No resulta necesario incrementar la reserva de plazas en vía pública, siendo no obstante exigible la reserva en el interior de la edificación impuesta por el referido artículo.

- El uso pormenorizado de la parcela dotacional, plaza pública equipada para su utilización preferente por personas mayores, mantiene el carácter no construido de este espacio.

La solución adoptada resulta coherente con la edificación residencial adyacente y su uso respeta el destino original de este espacio, de conformidad con las intenciones municipales.

- La ordenación pormenorizada de la parcela residencial es adecuada en sus dimensiones y características al programa funcional de vivienda protegida: todas las viviendas de la parcela tienen carácter exterior, al recaer a vía pública o a la nueva plaza pública resultante de la presente Innovación.

La alineación interior establecida es un retranqueo análogo al

to de Planeamiento:

Para la aplicación del Anexo, se considera que el sector constituye un conjunto comprendido entre 1.000 y 2.000 viviendas, y que la superficie de espacios libres y zonas verdes viene establecida como porcentaje de la superficie del sector (que no se modifica).

Con estos criterios, el Anexo exige por cada vivienda 12 m²s de docente, 8 m²s de deportivo y 6 m²t de social (sin considerar el comercial, que pudiera ser privado). Transformando los 6 m²t en reserva de suelo, (dividiéndolos entre los 2.75 m²t/m²s asignados por la Innovación Renault a las parcelas terciarias) resulta un total de 22 m²s por vivienda.

Aplicando este parámetro al incremento de 34 viviendas, obtenemos una reserva mínima de 748 m²s, inferior a la establecida (750 m²s).

b) Reservas mínimas establecidas en el art. 17.1.2.a) de la LOUA:

Considerando la superficie total de dotaciones del sector (78.869,27 m²s) y el techo máximo residencial (232.251,19 m²t), resulta un parámetro de 33.96 m²s/100 m²t, superior al exigido por la LOUA, (entre 30 y 55 m²s/100 m²t). Conforme resulta del cuadro siguiente:

de la ordenanza UAD-3, y el espacio libre comprendido entre esta alineación y el lindero recayente a la plaza pública no constituye patio interior.

2.5.2 Justificación del cumplimiento de las condiciones generales de la legislación.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía exige, en su artículo 36.2.a.1ª, que se justifiquen expresa y concretamente las mejoras que las modificaciones supongan para el bienestar de la población.

La construcción de vivienda protegida, finalidad última de la presente innovación, constituye un objetivo prioritario de la política urbanística, mas importante en la última década debido al fuerte aumento del precio del suelo, que ha provocado que amplios sectores de la población se hayan visto sin posibilidad alguna de acceso a una vivienda libre. Esta creciente dificultad constituye sin duda unas de las preocupaciones sociales más importantes de la población.

Propiciar, fomentar y facilitar la construcción de viviendas protegidas posibilita para la gran mayoría de la población el acceso a la vivienda, con la consiguiente mejora del bienestar social. Los poderes públicos son responsables de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, conforme a los dispuesto en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía.

La presente modificación supone además una segunda mejora para el bienestar de la población: el aumento de terrenos para dotaciones con la creación de una plaza pública equipada para su uti-

lización preferente por personas mayores, dotación inexistente en el sector.

2.6 AFECCIONES A LOS DOCUMENTOS VIGENTES.

Las determinaciones que se modifican afectan a la Innovación del PGOU del Concesionario Renault, aprobada inicialmente en la fecha de redacción del presente documento.

Concretamente, se modifica el plano B-1 en su hoja 2-12 (Clasificación, Desarrollo y Gestión del Suelo. Sistemas. Usos. Zonificación Alineaciones y Rasantes), procedente de la Adaptación Parcial modificado por dicha Innovación.

Este plano determina para la manzana su denominación (M22), número de viviendas (123), las alineaciones y la ordenanza de aplicación (PLE-5). El plano modificado recoge:

a) La delimitación de la parcela residencial (acotada), su deno-

minación (M22a), número de viviendas (157), alineaciones (acotadas) y ordenanza de aplicación (PLE-5).

b) Asignación del uso pormenorizado de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las 157 viviendas resultantes en la manzana M22a.

c) La delimitación de la parcela dotaciones (acotada), su denominación (M22b), superficie (750 m²) y su calificación como sistema local de áreas libres (V).

En consecuencia la modificación de esta hoja del plano B-1 recoge todas las nuevas determinaciones y sustituye a la del vigente PGOU.

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