

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de El Viso

Núm. 10.539/2013

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el pasado día diecinueve de diciembre de dos mil trece, se aprobó definitivamente la innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso (Córdoba). Asimismo con esta misma fecha se remite para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y en el Registro Municipal de esta Localidad.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

“ACUERDO:

Primero. Aprobar definitivamente la innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso (Córdoba), redactada por el Sr. Arquitecto don Rafael León Domínguez, al objeto de cambiar la calificación de sector de suelo urbano consolidado, sito en avenida Vía Calatraveño, de carácter Industrial a Residencial: zona unifamiliar adosada; y la modificación de las normas particulares de la zona casco, de regulación de usos, para pasar de carácter compatible a alternativos los usos rotacionales, terciario y garaje (2º categoría).

Segundo. Inscribir en el Registro Administrativo Municipal la innovación mediante Modificación del PGOU, remitiendo los documentos completos de la innovación, debidamente firmados y diligenciados al Registro de la Delegación Territorial en Córdoba, de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Tercero. Previo depósito e incorporación al Registro Municipal, del acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus normas, habrán de publicarse en el “Boletín Oficial” de la Provincia de Córdoba, indicando los recursos procedentes contra el mismo .”

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas modificadas.

“MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EL VISO (CÓRDOBA)

MEMORIA

1. Objeto.
2. Promotor.
3. Situación urbanística actual.
4. Antecedentes. Exposición de motivos.
5. Marco legal vigente.
6. Descripción y justificación pormenorizada de las determinaciones propuestas.
7. Normativa urbanística a modificar.
8. Normativa urbanística modificada.

1. OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual del planeamiento urbanístico vigente de El Viso es el de modificar de un lado, la calificación de un sector de suelo urbano consolidado, sito en avenida Vía Calatraveño, 20 (de referencias catastrales de parcelas afectadas que a continuación se detallarán) que actualmente es de carácter industrial, para pasar a residencial – zona unifamiliar adosada; y de otro, modificar las normas particulares de la Zona del Casco, en concreto el artículo 112, de Regulación de usos, con el fin de modificar el carácter de compatible a alternativos de los usos rotacional, terciario y garaje (categoría 2ª).

Estas son las dos actuaciones fundamentales que originan la innovación de las determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo vigentes en el planeamiento municipal.

2. PROMOTOR

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Ayuntamiento de El Viso (Córdoba).

Se encarga la redacción de la presente Modificación a don Rafael León Domínguez, arquitecto colegiado 514 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Planeamiento general vigente en el municipio de El Viso es el Plan General de Ordenación Urbana -Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Viso, aprobadas con suspensiones el 31 de octubre de 2002. Posteriormente estas deficiencias fueron subsanadas, siendo aprobado definitivamente el Texto Refundido con Resolución de 9 de junio de 2004.

El PGOU, adaptación de la normativa anteriormente citada fue aprobado definitivamente con fecha de 19 de junio de 2008.

Para las determinaciones de carácter estructural, según dispone la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La iniciativa de la presente Modificación de Planeamiento presenta una doble intencionalidad:

a) Cambio de calificación en suelo urbano consolidado de sector referido.

El conjunto de más abajo se identifican con su Referencia Catastral y en plano de situación se incluyen dentro de un ámbito designado dentro del PGOU como suelo urbano consolidado con naturaleza industrial. En este ámbito si bien el uso característico es el industrial, se admite la tolerancia de uso residencial vinculado a dicha actividad. La naturaleza y escala urbana de la vía avenida del Calatraveño, unido al desarrollo de carácter meramente residencial en su trazado y en su vinculación al entramado urbano, hace cada vez más cuestionable la necesidad de modificar este uso industrial, dado que se han generado ámbitos a escala urbana más acordes y que generan menores incompatibilidades por su ubicación con el resto de usos urbanos (impedir la actividad industrial en una zona en la cual existen viviendas muy próximas, evitar el impacto ambiental y visual que produce el uso industrial en uno de los ejes de entrada principal al pueblo, así como evitar los efectos que el uso industrial implica en una vía, arteria principal de comunicación del municipio).

La actuación que nos ocupa pretende plantear a menor escala en el ámbito – sector conformado por las parcelas referidas, este cambio de uso, a fin de dar respuesta a una problemática por incompatibilidad de uso, y dar cobertura legal a las edificaciones erigidas en las mismas.

Con este cambio de uso se obtendrá una correcta funcionalidad y puesta en valor de este sector de ciudad y se atenderá a su cualificación, reequipamiento y en definitiva, remodelación. La integración de este desarrollo urbano se realizará de un modo natural, dado que es un tejido de por sí consolidado. Dada la pequeña escala del ámbito en cuestión, y atendiendo a que la carga de infraestructuras por cambio de uso es inapreciable, se puede manifestar que la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras para prestación de servicios urbanos preexistentes (abastecimiento y evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones) es apta y válida, por lo que no se hace necesario ningún tipo de intervención o mejora en dicho sistema de infraestructuras.

Sede Electrónica del Catastro
 Inicio | Temas | Noticias | Estadísticas | Estadísticas de Datos Catastrales

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Provincia: CORDOBA
 Municipio: H. VISO

Seleccione el Bien inmueble publicado sobre la Referencia Catastral

Ref. Catastral	Situación
97120013U1269150001EN	AV VIA CALATRAVERO 20 Cas: C P:00 PL:01
97120013U1269150001EN	AV VIA CALA HAVERO 40 Es: B P:00 PL:02
97120013U1269150001EN	AV VIA CALATRAVERO 20 Cas: C P:01 PL:01
97120013U1269150001EN	AV VIA CALA HAVERO 40 Es: B P:01 PL:02
97120013U1269150001EN	AV VIA CALATRAVERO 20 Cas: C P:00 PL:03
97120013U1269150001EN	AV VIA CALA HAVERO 40 Es: B P:00 PL:04
97120013U1269150001EN	AV VIA CALATRAVERO 20 Cas: C P:00 PL:05

Buscar



b) Cambio en normas particulares – zona casco | Modificación artículo 112 de Regulación de Usos.

Actualmente, el marco legal de la zona de Casco en la localidad permite únicamente como uso característico el residencial, admitiendo únicamente como compatibles y en coexistencia con éste, los usos dotacional y terciario. Este hecho hace la imposibilidad de que iniciativas para instaurar usos de componente dotacional y terciario, así como los de garaje con carácter exclusivo en todo el ámbito del casco y sin coexistencia con el uso residencial sean inviables.

Dada la demanda recibida por la iniciativa privada, y atendiendo a que este cambio de uso vendrá condicionado por un respeto y cumplimiento de la imagen urbana marcado por la normativa, se considera necesario esta modificación normativa.

5. MARCO LEGAL VIGENTE

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA número 154 de 31 de diciembre de 2002), modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento.

En base a la disposición transitoria novena de la Ley antes mencionada, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria, y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, y mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única de dicha Ley, los siguientes Reglamentos:

- a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Así, en el citado texto legal se establece que:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación estable-

cida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley.

Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a. De ordenación:

1. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley 3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de

contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

b. De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c. De procedimiento:

1. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley.

2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

4. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la

vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competía, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.

No suponiendo las innovaciones propuestas en este documento, la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural y orgánica del territorio, entendida ésta como afectante a la ubicación o trazado de sistemas generales, ni suponiendo la adopción de un nuevo modelo territorial, se tramita este expediente por la vía de la modificación sin perjuicio de que con posterioridad esta actuación quede plasmada en una revisión general del Planeamiento vigente.

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan a las determinaciones de carácter estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual del planeamiento general de carácter pormenorizado.

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de El Viso se ajusta al contenido de los criterios que se desprenden de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En lo referente a superficies totales de cada una de las Clases de Suelo de las Normas Urbanísticas, esta Modificación no supone alteración en las mismas. Así se mantienen íntegramente las superficies de suelo urbano consolidado, no consolidado en sus diferentes naturalezas, urbanizable sectorizado y no urbanizable.

Asimismo esta Modificación no implica aumento del volumen edificable ni de la densidad de viviendas prevista, ya que los coe-

ficientes establecidos por el PGOU para cada uno de los usos (industrial y residencial) es similar (analogía). También hay que considerar que no existe incremento de aprovechamiento por el cambio de uso que se va a realizar, dado que añadido a la ausencia de incremento de edificabilidad, habiendo consultado un estudio de mercado actualizado, el valor del suelo para ambos usos es similar, por lo que el aprovechamiento urbanístico es similar, no produciéndose incremento cuantificable.

Capítulo 6 | Normas Particulares Zona Industrial (ZI)

Artículo 130 | Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación 80%
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo 1,6

Artículo 131 | Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: 2 plantas
- Altura máxima edificable: 10 m [...]

Capítulo 4 | Normas Particulares Zona Unifamiliar Adosada (RUAd)

Artículo 116 | Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación. El 80% máximo como regla general.

Se permite el 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.

- Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo, siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.

- Locales comerciales o similares (nunca viviendas u oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo 1,6

Artículo 117 | Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: 2 plantas
- Altura máxima edificable: 7 m [...]

El cambio de naturaleza en uso que permite usos exclusivos en el ámbito de la zona de caso, no se constituye sino como una medida que permite flexibilizar y adaptar la normativa existente a las necesidades y demandas de la población y la dinámica urbana de la localidad.

La presente Modificación no implica disminución o alteración de suelos destinados a Equipamientos Públicos ni espacios libres y supone en definitiva un ajuste muy localizado y en una superficie muy poco significativa en relación con la superficie ordenada por la normativa urbanística vigente.

Por lo anteriormente expuesto, esta Modificación no influye en modo alguno sobre el modelo territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes ni sobre la Ordenación General vigente.

Por lo tanto, en el área determinada por las parcelas de referencia catastral:

9712013UH2691S0001DR,
9712013UH2691S0002FT,
9712013UH2691S0003GY,
9712013UH2691S0004HU,
9712013UH2691S0005JI,
9712013UH2691S0006KO
9712013UH2691S0007LP

Sitas en avenida Vía Calatraveño, 20 se modifica la naturaleza del uso, pasándose de un suelo urbano consolidado industrial (ZI) a un suelo urbano consolidado residencial unifamiliar adosada (RUAd), siéndole por tanto vinculante las ordenanzas y medidas

de aplicación para este uso.

En lo que a la Zona Residencial Casco se refiere se introduce la modificación que permite la disposición de edificaciones con uso exclusivo destinado a garaje (categoría 2ª), dotacional y terciario (usos alternativos).

7. NORMATIVA URBANÍSTICA A MODIFICAR

Se muestra en cursiva el artículo de las Normas Urbanísticas a modificar:

Capítulo 3. Normas Particulares de la Zona del Casco

Artículo 112. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial
2. Uso complementario: Aparcamientos
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario

8. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se incluye en cursiva y negrita el precepto introducido:

Capítulo 3. Normas Particulares de la Zona del Casco

Artículo 112. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial
2. Uso complementario: Garaje (categoría 1ª)
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario
4. Usos alternativos: Dotacional, terciario y garaje (categoría 2ª)

en edificación exclusiva.

En El Viso, diciembre de 2012. El Arquitecto, Rafael León Domínguez.

ANEXO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. EL VISO (CÓRDOBA)

A. FUNDAMENTO LEGAL DE LA INNOVACIÓN

El artículo 36 de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), recoge el régimen de la innovación de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, diferenciando entre revisión y modificación.

La presente Innovación cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la citada Ley.

En este sentido, la vigente LOUA dispone, que en lo referente al Régimen de Revisión de los instrumentos de planeamiento (artículo 37), como contrapartida al Régimen de Modificación en el que nos encontramos, que "Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística."

A su vez, el artículo 38 establece que "Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación". Por lo que debe aplicarse el artículo 36 de la LOUA, referente al régimen de la innovación, y así "Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos".

Teniendo presente que el apartado 3 del citado artículo 38 especifica que la modificación podrá tener lugar en cualquier mo-

mento, siempre motivada y justificadamente, se realiza la presente modificación.

B. JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN

Teniendo presente que nos encontramos ante una modificación del planeamiento urbanístico general vigente, cabe precisar si la pretendida modificación tiene carácter de ordenación estructural o si tiene carácter de pormenorizada, ya que el régimen y consecuencias jurídicas son muy heterogéneas.

De la lectura del artículo 10.1 de la LOUA, referente a las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística la ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

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.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y

los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B)”.

Por su parte, según lo previsto en el artículo 10.2 de la LOUA, son determinaciones de ordenación pormenorizada de los Planes Generales de Ordenación Urbanística:

“A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requie-

ran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

B) Con carácter potestativo, las determinaciones previstas en el apartado A) a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

De este modo, atendiendo a la naturaleza de la modificación que nos ocupa, cabe especificar:

Se considera modificación estructural la clasificación de la totalidad del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, por lo que una modificación que pretenda la reclasificación de cualquier suelo debería considerarse modificación estructural. Asimismo también es considerado estructural la alteración de los usos, densidades y edificabilidades globales y aprovechamientos del suelo.

No obstante, no se trata de un cambio de uso o modificación de la calificación como tal. La primera de las modificaciones planteadas se localiza en un suelo urbano consolidado con naturaleza industrial. En este ámbito si bien el uso característico es el industrial, se admite la tolerancia de uso residencial vinculado a dicha actividad. La naturaleza y escala urbana de la vía Avda. del Calatraveño, unido al desarrollo de carácter meramente residencial en su trazado y en su vinculación al entramado urbano, hace cada vez más cuestionable la necesidad de modificar este uso industrial. Se trata pues de un uso ya permitido en sí por la normativa vigente. No se trata pues de la introducción de un nuevo uso como tal.

En lo referente a superficies totales de cada una de las Clases de Suelo de las Normas Urbanísticas, esta Modificación no supone alteración en las mismas. Así se mantienen íntegramente las superficies de suelo urbano consolidado, no consolidado en sus diferentes naturalezas, urbanizable sectorizado y no urbanizable.

Asimismo esta Modificación no implica aumento del volumen edificable ni de la densidad de viviendas prevista, ya que los coeficientes establecidos por el PGOU para cada uno de los usos (in-

dustrial y residencial) es similar (analogía). También hay que considerar que no existe incremento de aprovechamiento por el cambio de uso que se va a realizar, dado que añadido a la ausencia de incremento de edificabilidad, habiendo consultado un estudio de mercado actualizado, el valor del suelo para ambos usos es similar, por lo que el aprovechamiento urbanístico es similar, no produciéndose incremento cuantificable.

La presente Modificación no implica disminución o alteración de suelos destinados a Equipamientos Públicos ni espacios libres y supone en definitiva un ajuste muy localizado y en una superficie muy poco significativa en relación con la superficie ordenada por la normativa urbanística vigente. Se trata pues de una modificación de carácter puntual y aislado.

Por lo anteriormente expuesto, esta Modificación no influye en modo alguno sobre el modelo territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes ni sobre la Ordenación General vigente. Por lo tanto, se considera una modificación no estructural.

Es por ello por lo que el presente expediente deberá tramitarse como innovación, y en concreto como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del El Viso, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la LOUA, entendiéndose que no se trata de una revisión al no suponer una alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por el citado planeamiento general, sin perjuicio de que sus determinaciones afecten a dicha ordenación estructural, conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A de la referida Ley.

Firmado: Rafael León Domínguez, Arquitecto"

Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

En El Viso, a 20 de diciembre de 2013. El Alcalde, Fdo. Juan Díaz Caballero.