

INNOVACIÓN DEL PGOU DE GERENA
(documento de Adaptación Parcial de Planeamiento)

Sobre las condiciones de uso del subsuelo de
terrenos de titularidad pública

Promotor y solicitante
Excmo. Ayto. de GERENA, Sevilla

técnico redactor
manuel ramírez uceda |arquitecto

En Sevilla, a 21 de marzo de 2012

En Sevilla, a 21 de marzo de 2012

ÍNDICE

1	INICIATIVA Y OBJETO DEL PROYECTO.....	3
1.1	Objeto.....	3
1.2	Promotor.....	3
1.3	Técnico redactor.....	3
1.4	Legitimidad urbanística y ambiental.....	3
2	DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	5
2.1	Empleo de la figura de la modificación.....	5
2.2	Contenido del documento de planeamiento.....	6
2.3	Normativa a modificar.....	6
3	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	7
3.1	Antecedentes.....	7
3.2	Documento de Aprobación Inicial del PGOU de Gerena.....	7
3.3	Estudio de la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS.....	8
3.4	Normativa vigente aplicable.....	8
4	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	9
4.1	Normas Urbanísticas.....	9
4.2	Memoria de las NN.SS.....	9
4.3	Planos de Ordenación.....	9
4.4	Contenido sustantivo de la modificación.....	9

1 INICIATIVA Y OBJETO DEL PROYECTO

1.1 Objeto

La presente innovación de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, por AdP¹, se redacta a iniciativa del Excmo. Ayto. de Gerena, con objeto de otorgar nueva regulación para agrupaciones del subsuelo que tenga por vuelo suelos de titularidad pública incluidos en el Sistemas de interés Público y Social de carácter local.

Servirá esta innovación como mecanismo que venga a aprovechar estas agrupaciones, no sólo como espacios de aparcamiento, sino y siempre que las condiciones que la normativa en vigor regulen², se cumplan, para ser usados como espacios de uso y acceso público.

1.2 Promotor

La presente innovación (modificación) de ordenación estructural del PGOU de Gerena se realiza por encargo del Excmo. Ayto. de Gerena, con CIF P- 4104500 F, domicilio en Plaza de la Constitución s/n.

1.3 Técnico redactor

El redactor de esta Innovación de planeamiento es el arquitecto Manuel Ramírez Uceda, colegiado nº338 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

1.4 Legitimidad urbanística y ambiental

La base jurídica de esta Innovación de Ordenación de las NN.SS. de Gerena, es la LOUA, así como el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, de aplicación supletoria y complementaria a la citada legislación autonómica, así como la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental³, ley 7/2007, de 9 de Julio, que es la actualmente se encuentra en vigor, y el reglamento que la desarrolla.

Debido a la aprobación en fecha reciente, 29 de abril de 2010, del documento de Adaptación Parcial de planeamiento, las NN.SS. de Gerena, el planeamiento general pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación parcial de planeamiento.

Este hecho es clave puesto que cualquier modificación de planeamiento general que afectase a dotaciones y/o equipamientos no podría haberse llevado a cabo desde el 20 de enero de 2007, según se establece en la disposición transitoria segunda de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.⁴

Referir que el mes de agosto de 2010 se presentó el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, el cual será objeto de valoración y contraste por este documento de Innovación de forma que se garantice la adecuación y compatibilidad en los documentos de planeamiento general que puedan afectar a la modificación de planeamiento.

El Anexo normativo del PGOU, AdP, establece en su artículo 29 la necesidad de remitirse a la legislación medioambiental vigente, Ley GICA, la cual, en su Anexo I, no incluye entre sus categorías las de innovación de planeamiento que afecte a suelo urbano consolidado, por lo que no será necesario redactar instrumento ambiental que complete y/o complemente a esta innovación de planeamiento.

¹ Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias aprobadas en el Pleno del Excmo. Ayto. de Gerena con fecha de 29 de abril de 2010, e inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el número 31 y en el Registro Autonómico correspondiente como anotación accesoria en la inscripción número 4.295.

² En este momento, Código Técnico de la Edificación, TR en el RD 1371/2007, de 19 de octubre y las modificaciones posteriores.

³ Ley GICA, en adelante

⁴ LOUA, en adelante

La Innovación (Modificación) queda regulada en la legislación urbanística autonómica, y en concreto en los artículos 36 y ss., en los cuales se establecen las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento, ante la cual exponemos:

De ordenación, justificándose la misma en las necesidades programáticas que difieren de determinadas situaciones topográficas y de agrupación en determinados suelos de titularidad municipal pueda ser necesario su uso compartida y unitario para poder obtener una superficie edificable que pueda ser usada como espacio de uso y acceso al público, siempre que se cumplan las condiciones que la normativa reguladora, o la técnica vigente, de los requisitos para ser usados como espacio habitable.

En concreto esta innovación viene a redactarse en la necesidad de poder destinar a usos dotacionales el espacio del semisótano y subsuelo de parte del Edificio de Residencia Diurna de personas mayores y el espacio libre de la Plaza de Nuestra Señora de la Encarnación, previsto para su destino a aparcamiento de titularidad pública y gestión privada, si bien no ha existido demanda suficiente para sufragar el coste que viabilice su ejecución y gestión posterior.

De documentación, remitiéndonos al conjunto del documento que aquí se desarrolla, el contempla las remisiones a legislación autonómica, estatal directa y supletoria, así como a las normas urbanísticas⁵ municipales y su catálogo.

De procedimiento, regulándose éste expresamente en el punto 1ª) del artículo 36.2.c) de la LOUA, se tramitará el mismo mediante el régimen de procedimiento interno del Excmo. Ayto. de Gerena, sin menoscabo de la obtención de informe previo preceptivo emitido por la Consejería competente en materia de Urbanismo, en este caso de Obras Públicas y Vivienda, según lo regulado en el artículo 31.2.C).

Según ha quedado redactado tras los cambios introducidos por el Decreto 2/2012 de 30 de enero, el punto 2 del artículo 36.2.c) viene a expresar la necesidad de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, si bien se entiende que esta innovación no cambia el uso dotacional y titularidad de los suelos ni del subsuelo, simplemente viene a regular los usos compatibles o permitidos en el mismo, por lo que su remisión se entiende que debiera ser para cambios sustitutivos o extintivos, no para los ampliados o compatibles, sobretodo atendiendo al precedente de la modificación publicada en el BOP de Sevilla con fecha de 12 de febrero de 2010, que era la que unificó el subsuelo para usos de garaje y aparcamiento de titularidad pública, que no requirió de la evacuación de tal Dictamen.

⁵ NN.UU., en adelante

2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

2.1 Empleo de la figura de la modificación

La LOUA en sus artículos 37 y 38 se refiere a las posibles formas de alteración del planeamiento en los siguientes términos:

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 y procedencia.

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

2. (...)

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

Si bien, no se encuadra esta innovación en ningún espacio específico, si es cierto que la motivación de la misma viene determinada por lo indicado en el punto 1.4, en lo relativa a la regla de ordenación.

Así conviene aclarar que:

No se introduce cambio alguno en la clasificación de suelo, no afectando por tanto en nada al sistema general de espacios libres y de equipamiento comunitario.

En este punto hay que realizar una aclaración relativa a la discordancia entre normativa urbanística y planos de las NN.SS. vigentes, en lo relativo a la clasificación como Sistema General al Antiguo Mercado de Abastos, no siendo éste objeto de tal clasificación, sino el actual Mercado de Abastos, sitios ambos en suelos diferentes y por tanto no correspondientes. Esta discordancia se hace patente en las Normas Urbanísticas, Memoria de Ordenación contraria a la existente en los Planos de Ordenación.

Por lo tanto, dicha alteración procede que se efectúe por la vía de la modificación y no por la de la revisión del planeamiento.

Se propone la modificación puntual como una alteración de la ordenación establecida para el uso del subsuelo del suelo urbano que tenga titularidad pública.

Desde el marco jurídico que establece en el PGOU, AdP, de Gerena, más concretamente en la Memoria de Ordenación, se recogen las causas que sería objeto de Modificación de las Normas, así en los puntos 1 y en el 6 del artículo 1.5, se recogen los motivos que originan y justifican esta modificación.

1.5. MODIFICACION

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

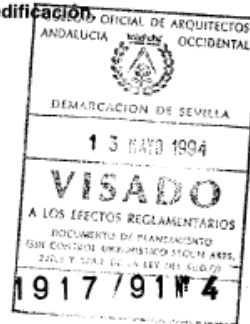
Serán causa de Modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en alguna zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios de cesión para equipamientos.
- La utilización diferente de espacios libres, para lo que será necesaria la aprobación por la Junta de Andalucía.

Cambios de Ordenanzas de edificación



6



Extracto de la Memoria de Ordenación del TR de las NN.SS. de Gerena

2.2 Contenido del documento de planeamiento

Se reduce esta innovación al documento de

- MEMORIA

Ya que no se modifica, ni es objeto de localización en ámbito exclusiva la misma.

2.3 Normativa a modificar

Dice el artículo 2.5.3 Condiciones de Uso,

“1. Los suelos calificados para usos de equipamientos podrán modificar su destino si se demuestra que las necesidades del uso previsto en la Norma quedan suficientemente cubiertas en el municipio; sin embargo deberá mantener su carácter rotacional público, salvo que se tramite una modificación de la Norma Subsidiaria.

2. Se permitirá la agrupación del subsuelo compartido y continuo para aquellos suelos que sean de titularidad pública, los cuales puedan unirse para destinarse a usos de garaje y aparcamiento, entendiéndose que éste subsuelo será siempre de titularidad pública, pudiéndose realizar concesiones administrativas de explotación que quedarán reguladas mediante convenio con el/los titulares del suelo del suelo”

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 Antecedentes

El destino de los cambios que viene a regular, ampliar y especificar el uso del subsuelo en agrupación de suelos de titularidad pública.

Guarda relación con el objeto de esta modificación la que previamente se realizó con fecha publicación de su aprobación definitiva de 12 de febrero de 2010, BOP de Sevilla nº35, la cual versó sobre dos cuestiones fundamentalmente, a saber:

- número de plantas, y
- uso compartido del subsuelo para terrenos de titularidad pública.

Esta regulación del uso compartido, que es el objeto de regulación de esta modificación, vino a establecer que el uso del mismo debiera ser destinado exclusivamente a aparcamiento, lo cual limita las intenciones que sobre esta y otras parcelas de titularidad municipal este Ayuntamiento quiere destinar.

La regulación que del Uso Dotacional se realiza en el artículo 2.5.3 del Título II de las NN.SS., que viene a decir:

“los suelos calificados para usos de equipamiento podrán modificar su destino si se demuestra que las necesidades del uso previsto en la Norma quedan suficientemente cubiertas en el municipio; sin embargo, deberán mantener su carácter dotacional público...”

Esta cuestión es fundamental en el encuadre que esta innovación pretende realizar en el articulado de las Normas Urbanísticas, dejándose claro la posible regulación de los usos en atención a sus necesidades.

Este es el fundamento principal de esta innovación, poder destinar el uso del subsuelo a usos dotacionales y de acceso público siempre que se cumpla la normativa técnica que regule las condiciones higiénicas, de incendio, de uso y accesibilidad, en este momento recayendo tal en el Código Técnico de la Edificación, como anteriormente se ha comentado.

3.2 Documento de Aprobación Inicial del PGOU de Gerena

Venimos a referirnos a este documento en la búsqueda no sólo del cumplimiento actual de la normativa vigente, sino en el cumplimiento y no contradicción con la que se encuentra en desarrollo.

En las nuevas Normas Urbanísticas del documento de Aprobación Inicial se regula las condiciones de los equipamientos generales y servicios Públicos, en concreto en el artículo 66 del Título II, que reseñamos:

TÍTULO II. NORMAS PARTICULARES

Artículo 61. Sistema General de Equipamiento y Servicios Públicos:

Regulación.

El uso será el específico de cada equipamiento, y las condiciones de edificación las siguientes:

Centros Docentes.

La edificación máxima será de 1,00 m². de techo por m². de suelo. La tipología será de “edificación aislada”, con un número máximo de dos plantas, baja y primera, por encima de esta última sólo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Equipamiento Deportivo.

Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes y las que demanden los usos específicos, así como de los graderíos, vestuarios y de la edificación complementaria para vivienda de vigilante en su caso.

Templos.

Las condiciones de edificación serán las que derivan de la edificación existente, admitiéndose solo obras complementarias que no supongan aumento de volumen. Si se acometiese la construcción de nuevos templos, le serían de aplicación las normas correspondientes al apartado siguiente.

Resto de Equipamientos y Servicios Públicos.

La edificación podrá situarse aislada en el interior de la parcela o en línea sobre alguno o todos sus linderos en el caso de estar incluida en áreas de edificación adosada. La edificabilidad máxima será de 1,6 m²/m² con un número máximo de plantas de dos (baja y primera); por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio, accesos a la azotea y, en su caso, aquellos que demanden los usos específicos.

En este artículo no se hace referencia al uso del subsuelo para el caso específico de suelos dotacionales, de carácter general o local, por lo que nos remitimos a las Normas de carácter general, y en concreto al artículo 26, del Título I, que dice:

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 26.

Sótanos y semisótanos

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano, debiendo respetarse las siguientes condiciones:

- 1) La altura libre no sobrepasará los tres metros.*
- 2) El techo se situará como máximo a noventa centímetros por encima de la rasante de la calle.*
- 3) No podrá destinarse al uso de viviendas, estancias vivideras o situarse en ellos puestos de trabajo vinculados a cualquier actividad.*

Los sótanos, no computarán a efectos de superficie construida admitida.

En este artículo se hace referencia al uso de sótanos y semisótanos, que se enmarca dentro del objeto de la innovación, si bien cuando hace referencia a los usos viene a expresar "viviendas", "vivideras" ó "puestos de trabajo vinculados a cualquier actividad", de lo que se entiende que la intención es para aquellos usos privados y/o privativos que se quisiera hacer del subsuelo.

Es por tanto esta innovación un documento que incide sobre una cuestión no regulada, como es el uso dotacional del subsuelo, fin último de la misma. Por lo que se entiende que se enmarca correctamente en ambas normativas, si bien el respeto del documento de Aprobación Inicial se hace como mecanismo de garantizar y mantener el mismo criterio normativo, si bien el mismo documento de aprobación inicial puede y debe incorporar innovaciones que se realicen en el transcurso de su redacción, siempre que no recaiga sobre el planeamiento vigente suspensión alguna ya de carácter general o particular. No siendo éste el caso, se entiende que la referencia a la nueva normativa urbanística persigue la compatibilidad y rigor en la nueva regulación, no tanto un cumplimiento estricto, tanto más cuando es el Ayuntamiento el que tiene competencias y autonomía plenas sobre la regulación de su territorio, en el respeto de legislación y normativa urbanística y/o sectorial vigentes.

3.3 Estudio de la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS.

La incidencia de la Modificación (innovación) que nos ocupa, en relación con las previsiones, objetivos y determinaciones generales del PGOU de Gerena, por Adaptación de planeamiento, no tiene influencia alguna en las mismas, ya que en ésta venimos a realizar tan sólo ampliación y especificación de la Normativa Urbanística, si bien no altera en nada el total de los sistemas generales existentes y/o previstos.

3.4 Normativa vigente aplicable

Será de aplicación la NN.UU. del PGOU de Gerena, por Adaptación de planeamiento, aprobadas el 29 de abril de 2010, por el Pleno del Excmo. Ayto. de Gerena, y en particular el contenido del *artículo 2.5.3, Condiciones de Uso y del Art. 2.3.5. Sótanos Semisótanos* del Título II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

4.1 Normas Urbanísticas

La presente Modificación (innovación) viene a alterar el contenido del Título II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, y en particular del artículo 2.5.3, *Condiciones de Uso* y del Art. 2.3.5. *Sótanos Semisótanos*, ampliando en el punto 3 del mismo el uso del subsuelo para los suelos ocupados por equipamientos y/o espacios libres.

Quedará la redacción del artículo 2.5.3 *Condiciones de Uso*, según la siguiente redacción, marcándose en cursiva y negrita el contenido añadido.

"1. Los suelos calificados para usos de equipamientos podrán modificar su destino si se demuestra que las necesidades del uso previsto en la Norma quedan suficientemente cubiertas en el municipio; sin embargo deberá mantener su carácter rotacional público, salvo que se tramite una modificación de la Norma Subsidiaria.

2. Se permitirá la agrupación del subsuelo compartido y continuo para aquellos suelos que sean de titularidad pública, los cuales puedan unirse para destinarse a usos de garaje y aparcamiento, entendiéndose que éste subsuelo será siempre de titularidad pública, pudiéndose realizar concesiones administrativas de explotación que quedarán reguladas mediante convenio con el/los titulares del suelo del suelo"

3. Se permitirá y será compatible con lo regulado en el punto 2 de este artículo, el destino a usos dotacionales del subsuelo compartido y continuo, bien en parte o en su totalidad, siempre y cuando se cumpla la normativa técnica de edificación vigente."

4.2 Memoria de las NN.SS.

La presente modificación no afecta a la memoria de ordenación del PGOU, AdP de planeamiento.

4.3 Planos de Ordenación

La presente modificación no afecta a los planos de ordenación del PGOU, AdP de planeamiento.

4.4 Contenido sustantivo de la modificación

Se propone la regulación del artículo 2.5.3. *Condiciones de uso*, y en particular a lo relativo a los usos de suelo subsuelo de los suelos con titularidad pública, de forma que puedan ubicarse en el subsuelo compartido de suelos de titularidad pública, usos dotacionales, de garaje y/o aparcamiento.

La modificación objeto es extensible para todos los suelos que cumplan los requisitos aquí planteados, si bien el "nacimiento" de la misma es la necesidad de dotar de uso dotacional al subsuelo de los suelos de la Residencia diurna de personas mayores como los ocupados por la Plaza de Ntra. Sra. De la Encarnación.

Así, y de resultas de éstas, se amplía el articulado de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, por AdP de planeamiento.

En Sevilla, a 21 de marzo de 2.012

Manuel Ramírez Uceda | arquitecto

Excmo. Ayto. de Gerena | promotor