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

Los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado son los SUS 01-09 que aparecen en el artículo 12.1.3 de las Normas Urbanísticas y que se reflejan en los Planos de Ordenación Completa O.06. Los criterios y directrices considerados para la ordenación detallada de estos sectores se encuentran en el artículo 4.2.1 de la Memoria de Ordenación.

Decimoquinta determinación:

"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."

En los Capítulos I y II del Título XIII "RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE" de las Normas Urbanísticas se establecen, respectivamente, las normas generales del suelo no urbanizable y la regulación de los usos y la edificación en esta categoría de suelo.

El suelo urbanizable no sectorizado está regulado en el Capítulo II del Título XII "Régimen del suelo urbanizable" de las Normas Urbanísticas. Los ámbitos de este tipo de suelo son los SUNS 01-06 que aparecen en el artículo 12.2.3 y que se reflejan en los Planos de Ordenación Completa O.06.

Decimosexta determinación:

"Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural."

Como ya se ha señalado en la Séptima Determinación, el Documento IV: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE MORÓN DE LA FRONTERA, incluye la regulación de los elementos catalogados, las fichas del catálogo y los planos CEP.01. "Yacimientos Arqueológicos" y CEP.02. "Catálogo de Elemento de Interés".

Decimoséptima:

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

En el apartado 10 de la Memoria de Ordenación se establecen las cuestiones relativas a la gestión, ejecución y programación del nuevo Plan.

Decimoctava:

"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."

En el apartado 10.1.3 "Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa" se establece que dichas determinaciones en suelo urbanizable y urbano no consolidado ni ordenado, tendrán el carácter de recomendación. Sin embargo, para el suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante.

Decimonovena:

"Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales."

El P.G.O.U. incluye las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural en el Capítulo 10 de la *"Memoria de Ordenación"*. Los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan se recogen en el Art. 1.1.7 de la *"Normas Urbanísticas"*. La valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establece el Plan de Ordenación del territorio de Andalucía se recogen en el Capítulo 12 de la "Memoria de Ordenación" (Págs. 231 a 239). Con respecto a la corrección de dicha valoración, justificación y coherencia, nos remitimos a lo expresado en el apartado *"4.1. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN TERRITORIAL"*.

Respecto al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla*, el P.G.O.U. declara en su *Disposición Adicional Única* que, en todo lo no previsto en las Normas Urbanísticas en la regulación del Suelo No Urbanizable, serán de aplicación **supletoria** las normas establecidas en el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.*

4.2.3. – Cumplimiento de las determinaciones complementarias sobre ordenación

El Art. 17. de la L.O.U.A. establece las **reglas y estándares de ordenación** que debe cumplir el Plan General de Ordenación Urbanística en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

El apartado 5 de este artículo dice:

5. *"En las áreas de reforma interior, los Planes generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen* ***deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que****, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar,* ***establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad****. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo."*

Todas las Áreas de Reforma Interior tienen una edificabilidad y una densidad inferior a los límites establecidos en el Art. 17.5 de la L.O.U.A.

Con respecto a la **adecuación de la densidad y edificabilidad de las áreas de reforma interior**, el Plan presenta un incremento de densidad y edificabilidad en algunas ARI con **respecto a la densidad media y edificabilidad media del entorno en el que se insertan**. Esta circunstancia tiene lugar en las siguientes ARI:

- ARI-4, Avenida Mancera. La densidad y edificabilidad de este área, establecidas en el Plan, son 72,75 viv/ha y 0,9 m²/m² respectivamente, siendo la densidad y edificabilidad globales del ámbito de municipio en el que se inserta, según el planeamiento vigente, de 60 viv/ha y 0,8 m²/m² respectivamente.

- ARI-5, Campo de Fútbol. La densidad y edificabilidad de este área, establecidas en el Plan, son 63,65 viv/ha y 0,827 m²/m² respectivamente, siendo la densidad y edificabilidad globales del ámbito de municipio en

el que se inserta, según el planeamiento vigente, de 47 viv/ha y 0,68 m^2/m^2 respectivamente.

- ARI-7, Entorno Estación. La edificabilidad de este área establecida en el Plan es de 0,9m^2/m^2, siendo la edificabilidad global del ámbito en el que se inserta, según el planeamiento vigente de 0,6 m^2/m^2.

- ARI-10, Puebla de Cazalla. La densidad y edificabilidad de este área, establecidas en el Plan, son 99 viv/ha y 1,2 m^2/m^2 respectivamente, siendo la densidad y edificabilidad globales del ámbito de municipio en el que se inserta, según el planeamiento vigente, de 60 viv/ha y 0,8 m^2/m^2 respectivamente.

Los redactores del P.G.O.U. justifican la adopción de valores de edificabilidad y densidad superiores a los medios existentes en los ámbitos en los que se insertan en el *Capítulo "9.1 Medidas relativas a la calificación urbanística de vivienda protegida"* de la *Memoria de Ordenación* (pág. 172).

La argumentación dada se basa en la reserva que para vivienda protegida se destina en estas áreas. Esta reserva, en muchas áreas, es superior al 30%, llegando incluso al 60% en algunos casos (ARI-5 y ARI-9). En otros casos se ha realizado la reserva mínima exigida para vivienda protegida, aun existiendo en estas áreas dificultades de gestión. En todos estos casos se ha optado por atribuir al área una densidad y edificabilidad superiores a las del entorno, con el fin de garantizar su viabilidad.

El apartado número 1 del artículo 17, en su determinación segunda, dice:

2º. "Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Así mismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a. En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b. *En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.*

2. *El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación, hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente...*
... Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficientemente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo."

El P.G.O.U. establece la ordenación detallada de las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado. La ordenación pormenorizada aparece establecida en las fichas contenidas en el ANEXO I de las NORMAS URBANÍSTICAS, según las cuales, el cumplimiento de las reservas establecidas por este artículo de la L.O.U.A. es el siguiente:

- *"ARI-1. Borde Sur. Fuente del Piojo."*
  No se hace ninguna reserva para equipamientos.

- *"ARI-3. Cornisa Sur."*
  No se establece reserva alguna para espacios verdes, siendo destinada íntegramente a equipamiento, la reserva realizada.

- *"ARI-5. Campo de Fútbol."*
  No se cumple la superficie total de reservas mínimas para sistemas locales. No existe reserva para espacios verdes pertenecientes a sistemas locales.

- *"ARI-6. La Ronda."*
  No se cumple la superficie mínima destinada a reservas para sistemas locales en general. No existen reservas para zonas verdes .

- *"ARI-7. Entorno Antigua Estación."*
  No se cumple la superficie mínima para reservas totales para sistemas locales ni la mínima establecida para zonas verdes.

- *"ARI-8. Santa María I."*
  No existen reservas de suelo para equipamientos pertenecientes a los sistemas locales.

- *"ARI-10. Puebla de Cazalla."*
  No se cumple la superficie mínima para reservas totales para sistemas locales ni la mínima establecida para zonas verdes.

- *"ARI-11. PERI 5."*
  No se hace ninguna reserva para equipamientos.

El P.G.O.U. justifica en el *Capítulo "9.1 Medidas relativas a la calificación urbanística de vivienda protegida"* de la *Memoria de Ordenación* (pág. 172) el incumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en el Art. 17 de la L.O.U.A.

Se argumenta por parte de los redactores que, el mismo criterio que ya se estableció para justificar la ausencia de reserva para vivienda protegida en las áreas de la cornisa sur del municipio, es de aplicación también para el cumplimiento de los estándares dotacionales, de manera que se procede a la exención del cumplimiento de estas reservas en áreas que, debido a su tamaño, localización y topografía, no se estima conveniente (ARI-1, ARI-3 y ARI-8). Con respecto a las ARI-5 y ARI-10, la localización en su interior o proximidad de un nivel dotacional elevado debido a la inserción de piezas del sistema general.

En relación con los espacios libres, los redactores indican que el municipio de Morón presenta un ratio elevado de sistemas locales de espacios libres, ya que muchos espacios que antes formaban parte de los sistemas generales han pasado a formar parte del sistema local estructurante. La proximidad de algunas de estas piezas que componen el sistema local estructurante, a las áreas donde se incumplen los estándares de la L.O.U.A., justifica que no haya sido prioritario para los redactores el cumplimiento estricto de dichos estándares.

El cumplimiento de las dotaciones de aparcamientos se entiende justificado con las aportaciones previstas por el P.G.O.U. a nivel de aparcamientos en el *Capítulo 5 de la Memoria de Ordenación* relativo a la movilidad referido en la Determinación Décima de este informe.

En Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan especifica expresamente en cada una de las fichas correspondientes a cada sector, que forman parte del ANEXO II de las NORMAS URBANISTICAS, que las reservas para sistemas locales se harán conforme al Art. 17 de la L.O.U.A. y al Reglamento de Planeamiento. Además en estos sectores se cumplen los valores máximos de edificabilidad y densidad establecidos en el Art. 17 de la L.O.U.A.

Las reservas de espacios libres y dotaciones correspondientes a los sistemas locales, están establecidas, además, en el *R.D. 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.* El cumplimiento de las determinaciones de este documento se analiza en los cuadros que se incluyen a continuación:

	RESIDENCIAL UD. ELEMENTALES (hasta 250 viviendas)					
	ZONAS VERDES				EQUIPAMIENTOS	
	JARDINES		AREAS JUEGO		EDUCACIONAL	S.I.P.S.
	SUPERFICIE	GEOMETRIA	SUP.	GEOM.		
ARI-1	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO JUST.	NO CUMPLE	NO CUMPLE
ARI-2	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO JUSTIFICA	NO CUMPLE	
ARI-3	NO CUMPLE				CUMPLE*	CUMPLE*
ARI-4	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO CUMPLE
ARI-6	NO CUMPLE				NO CUMPLE	
ARI-8	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO CUMPLE
ARI-9	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO JUSTIFICA	NO CUMPLE	CUMPLE
ARI-10	NO CUMPLE				NO CUMPLE	
ARI-11	CUMPLE	NO JUSTIFICA	CUMPLE	NO JUSTIFICA	NO CUMPLE	

* No se identifica qué superficie de la reserva corresponde a equipamiento educacional y qué superficie a S.I.P.S.

	RESIDENCIAL UD. BASICA (de 250 a 500 viviendas)						
	ZONAS VERDES				EQUIPAMIENTOS		
	JARDINES		AREAS JUEGO		EDUC.	DEP.	S.I.P.S.
	SUPERFICIE	GEOMETRIA	SUP.	GEOM.			
ARI-5	NO CUMPLE				NO CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE

	TERCIARIO	
	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS S.I.P.S.
ARI-7	CUMPLE	NO CUMPLE

Nos remitimos a los párrafos precedentes, donde se relacionan los argumentos expuestos por los redactores, para la justificación del cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

El Art. 18.3 establece que:

"a) 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.
b)[...]
c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento."

El Plan establece los plazos de ejecución de las Áreas de Reforma Interior, para las cuales establece la ordenación detallada, en cada una de las mencionadas fichas que componen el ANEXO I de las Normas Urbanísticas.

Respecto al plazo de edificación de los solares sitos en el centro histórico, el Plan establece en el Art.10.2.2.5 de las Normas Urbanísticas el plazo de solicitud de licencia de obras de solares en la Zona de Ordenanza "Centro-Histórico" que será de 1 año desde la aprobación definitiva del P.G.O.U., y en el resto del Suelo Urbano Consolidado que será de 2 años desde dicha a probación.

Cabe señalar que, en primer lugar, no existe en el Plan ninguna zona de Ordenanza denominada "Centro-Histórico", de manera que resulta imposible determinar qué solares están sujetos al plazo de un año para solicitar licencia de obras. En segundo lugar, resulta muy ajustado el plazo de 1 año, teniendo en cuenta que muchas de las edificaciones a las que afectará, tienen grados de protección bastante restrictivos y la elaboración de los estudios previos para la realización del consiguiente Proyecto de obras puede demorarse más de lo habitual.

En consecuencia, estimamos conveniente la unificación y ampliación de los plazos de ejecución en Suelo Urbano Consolidado, sin distinguir zonas, a **cuatro años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U.**, que son, por otra parte, los que existen actualmente, antes de la aprobación provisional.

El Plan establece el plazo para la ejecución de las viviendas sujetas a algún régimen de protección en el Art. 5.2.9 de las Normas Urbanísticas.

4.2.4.- Documentación del Plan General de Ordenación Urbanística

La documentación que debe presentar un Plan General de ordenación Urbanística se regula en el Art. 19 de la *L.O.U.A.* y en los artículos 37 a 42 del *R.D. 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.*

El P.G.O.U. objeto de informe se compone de la siguiente *documentación*:

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL.

- LIBRO I. PREFACIO – MEMORIA DE INFORMACIÓN.
- LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

DOCUMENTO II. PLANOS.

- LIBRO I. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- LIBRO II. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- LIBRO III. PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.
- LIBRO IV. PLANOS SECTORIALES.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO IV. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE MORÓN DE LA FRONTERA.

DOCUMENTO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

DOCUMENTO VI. LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORÓN DE LA FRONTERA.

La documentación que compone el Plan cumple con lo establecido por la normativa, si bien, cabe señalar, que para su aprobación provisional los documentos deberán presentarse visados.

4.2.5. – Reglas de obligado cumplimiento de toda Innovación.

El P.G.O.U. constituye la revisión del planeamiento vigente en Morón de la Frontera. Según la L.O.U.A., la revisión es un tipo de innovación y debe seguir ciertas reglas. El Art. 36 de la L.O.U.A. establece el régimen de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento, y establece una serie de reglas particulares de ordenación, que son las siguientes:

"1ª 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 ordinaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª Toda innovación que aumente 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.

3ª...

4ª...

5ª 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."

Respecto a la primera regla, y en relación con el Sistema general de Espacios Libres, nos remitimos a la *Determinación Tercera* del apartado *"4.2.2. Determinaciones que debe contener el P.G.O.U."* de este informe.

Respecto a la segunda regla, y en relación con la nueva calificación para vivienda protegida de algunas parcelas de Suelo Urbano, nos remitimos a la *Segunda Determinación* del apartado *"4.2.2. Determinaciones que debe contener el P.G.O.U."* de este informe.

Por otro lado, en el P.G.O.U. se producen desafectaciones de terrenos que en el planeamiento vigente tenían destinos públicos. Se relacionan a continuación estos terrenos, señalando su clasificación en el planeamiento vigente y la propuesta efectuada por el Plan:

Normas Subsidiarias Municipales	**P.G.O.U.**
Parque de la Feria (Sistema General)	ARI-4 Avenida de Mancera
Parque Oeste Cuesta Lazareto (Sistema General)	SUS-2 Cuesta de Lazareto
Parque Campo de Fútbol (Sistema General)	ARI-5 Campo de Fútbol
Parte del Parque la Ronda (Sistema General)	ARI-6 La Ronda
Parte del Complejo Salesianos (Sistema General)	Parcela residencial
Parque Paseo del Gallo (Sistema General)	Parque con el mismo nombre, pero se modifica su delimitación y superficie.
Complejo Deportivo Municipal (Sistema General)	ARI-5 Campo de Fútbol

En todos estos casos, el Plan deberá justificar la innecesariedad de su destino a tal fin 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 la L.O.U.A. y, por su puesto, el Plan tendrá que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos, en la proporción que suponga el aumento de la población que se prevea y de los nuevos servicios que demande.

No se aprecia que el P.G.O.U. justifique estos aspectos, de manera que éstas justificaciones deberán aparecer en el P.G.O.U. para su aprobación provisional.

4.2.6. - Infraestructuras.

Con independencia de los informes preceptivos, que tras la aprobación inicial del P.G.O.U. deben solicitarse, con el fin de garantizar que las previsiones de ampliación de las diferentes infraestructuras recogidas en el P.G.O.U., se adecuen a las demandas generadas por los nuevos asentamientos, se informa de que con fecha 20/04/09 y número de entrada de registro 4.962, la empresa Sevillana Endesa ha solicitado una reunión técnica (en concordancia con un informe anterior de fecha 29/05/06) para el estudio de viabilidad del desarrollo previsto en el P.G.O.U.. En esta

solicitud se manifiesta que, para el correcto desarrollo de la electrificación del Plan, se deberán prever la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Ejecución de una nueva línea de 66 KV y conductor LA280, desde barras de 66 KV de subestación Palacios.
- Construcción de una nueva subestación 66/15 (20) KV con dos transformadores de potencia 30 MVA, conectada mediante entrada-salida a la línea 66 KV Morón-Don Rodrigo y a la nueva línea mencionada en el punto anterior.
- Ejecución de nuevas salidas de MT desde la nueva subestación y hasta los desarrollos previstos.

Estas demandas no se corresponden con las previsiones que a este respecto establece el P.G.O.U.; este hecho deberá aclararse antes de la aprobación provisional del documento.

5. - TRAMITACIÓN.

5.1. - SUSPENSIÓN PRECEPTIVA DE LICENCIAS.

De acuerdo con el Art. 27 de la L.O.U.A., el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el párrafo anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

El P.G.O.U. objeto de informe modifica la ordenación, las normas urbanísticas, el catálogo de bienes protegidos, la clasificación del suelo y sus categorías en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de todo el término municipal. Constituye, por tanto, éste el ámbito de la suspensión cautelar de licencias, autorizaciones y aprobaciones a que se refiere el Art. 27 de la L.O.U.A.

No obstante, con el fin de no lesionar derechos individuales y dado que la tramitación puede modificar las previsiones iniciales del Plan, cada solicitud será estudiada individualmente, con el fin de determinar, si lo solicitado, es o no incompatible con las nuevas previsiones establecidas en el P.G.O.U. y en proceso de tramitación.

Puesto que no se ha procedido a determinar suspensión de licencias con la aprobación del documento de Avance, el plazo máximo de duración de la suspensión es de dos años.

En cumplimiento del Art. 11 del *Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo*, en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un Plano que refleje la situación y alcance de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y aquellos ámbitos objeto de suspensión así como su duración, que como ya se ha expresado, durará un plazo máximo de dos años y abarca el término municipal completo, indicando, no obstante, que cada solicitud será estudiada individualmente, con el fin de determinar su posible compatibilidad con el Plan en tramitación y el planeamiento vigente, respectivamente.

5.2. - TRAMITACIÓN E INFORMES PRECEPTIVOS

Según el Art. 32 de la L.O.U.A., la aprobación inicial del P.G.O.U. obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes.

Recomendamos que este plazo se amplíe, al menos, a tres meses, dada la trascendencia y complejidad del documento.

Durante el período de información pública se procederá al requerimiento de los informes sectoriales y de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, incluidos aquellos que sean gestores de intereses públicos con relevancia territorial así como los Ayuntamientos de los municipios colindantes.

En base a lo anteriormente expuesto, la lista no exhaustiva de informes que deben recabarse durante el período de información pública es la siguiente:

- Evaluación de impacto ambiental. Declaración Previa y Declaración Definitiva.

- Informe del organismo de cuenca relativo a:

  - la afección al dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y de policía y protección.
  - las zonas inundables (puede ser necesario Estudio de Inundabilidad).
  - la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas generadas.

- Informe de los organismos competentes de las carreteras afectadas.

- Informe de la Consejería competente en materia de Transportes.

- Informe de la Consejería de Cultura acerca de las posibles afecciones al patrimonio histórico.

- Informes de las compañías suministradoras acerca de la suficiencia de las infraestructuras existentes y de la necesidad de ampliación de éstas (telefonía, gas, agua y electricidad). En este informe se reflejarán los costes de las nuevas infraestructuras, que se recogerán en el Estudio Económico y Financiero.

- Informe de la Consejería competente en Ordenación del Territorio, acerca de la incidencia territorial de la ordenación establecida en el Plan y su correspondencia con las determinaciones del P.O.T.A..

- Informes de los municipios colindantes.

Cada vez que en la tramitación sea necesaria una nueva exposición pública, debe reiterarse la petición de informes. Estos informes deberán ser ratificados tras la aprobación provisional.

5.3.– PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

En cumplimiento del Art. 70 ter. de la *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local*, las Administraciones públicas con competencias de ordenación urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

Además, éstas administraciones publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

Por otro lado, cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

NOTA: Con independencia de las observaciones realizadas a lo largo de este informe, deberán ser corregidos en el P.G.O.U. todos los aspectos señalados en el Anexo adjunto, antes de la aprobación provisional.

Lo que informamos a los efectos oportunos.

Morón de la Frontera a 9 de julio de 2.009

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,

Fdo.: Eladio Ferro Montero

Fdo.: José Antonio Escalante Medina

Fdo.: María del Villar Garcés Besga.

ANEXO . ASPECTOS QUE DEBEN SER MODIFICADOS EN EL P.G.O.U.

Se relacionan a continuación todos aquellos aspectos que consideramos que deben ser modificados, con el fin de adecuar el documento del P.G.O.U. a las necesidades del municipio:

1. En las Normas Urbanísticas, en el "CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN" y dentro de la SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, se debe incluir un artículo referente a las licencias de Primera Ocupación o Utilización, que incluya el siguiente texto:

   "1. Las licencias de ocupación y de primera utilización tienen por objeto comprobar la adecuación del uso previsto para un edificio, o de parte del mismo, con las normas urbanísticas aplicables. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá por el Ayuntamiento cuando el uso previsto sea el de vivienda y la licencia de primera utilización en los demás supuestos.

   2. Documentación a presentar, en el caso general:

   - *Solicitud debidamente cumplimentada.*
   - *Original del certificado Final de Obras firmado por los técnicos competentes y visado por los colegios profesionales correspondientes.*
   - *Original del Certificado de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en su caso.*
   - *Fotocopia del alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana como nueva construcción.*
   - *Poder de representación, en caso de sociedades.*

3. Casos particulares:

a. <u>En Suelo Urbano Consolidado</u>, los edificios que se incluyan en alguno de los siguientes supuestos podrán obtener licencia de ocupación o primera utilización:

- *Edificios erigidos lícitamente, con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, y que resultaren disconformes con el mismo.*

- *Edificios destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística y que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por éste.*

- *Edificios erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de los que se haya producido la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

En cualquiera de los anteriores casos, la documentación a presentar será:

- *Solicitud debidamente cumplimentada.*

- *Certificado firmado por técnico competente y visado, en el que se acredite, en su caso, la antigüedad de la edificación, establecimiento o instalación y la habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, así como que reúne condiciones de uso.*

- *Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o, en caso de no estar la edificación dada de alta en el Impuesto, fotocopia de la solicitud del alta en Catastro de naturaleza urbana de la edificación, debidamente sellada.*

- *Documento que justifique el cambio de titularidad en su caso.*

b. *<u>En Suelo No Urbanizable,</u> los edificios que se incluyan en alguno de los siguientes supuestos podrán obtener licencia de ocupación o primera utilización:*

- *Edificios erigidos lícitamente, con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, y que resultaren disconformes con el mismo.*

- *Edificios destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística y que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por éste.*

En cualquiera de los anteriores casos, la documentación a presentar será:

- *Solicitud debidamente cumplimentada.*

- *Original del certificado Final de Obras firmado por los técnicos competentes y visado por los colegios profesionales correspondientes.*

- *Certificado firmado por técnico competente y visado, en el que se acredite, en su caso, la antigüedad de la edificación, establecimiento o instalación y a habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, así como que reúne condiciones de uso.*

- *Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o, en caso de no estar la edificación dada de alta en el Impuesto, fotocopia de la solicitud del alta en Catastro, debidamente sellada.*

- *Documento que justifique el cambio de titularidad en su caso.*

4. *En ningún caso se otorgará licencia de ocupación a viviendas situadas en Suelo No Urbanizable, que no cuenten con las autorizaciones y licencias preceptivas, en base al presente Plan o a planeamientos generales anteriores."*

2. Debería eliminarse lo señalado en el Art. 4.6.2.1 y el 4.6.13.2.14º en lo que respecta a la obligatoriedad de acreditar la propiedad de los terrenos en la solicitud de licencia de obras, considerando la jurisprudencia al respecto.

3. Al Art. 4.6.31.4 se le añadirá el siguiente párrafo:

"... y nunca menor que la establecida a tal efecto por las ordenanzas municipales."

4. En el Art. 7.3.24 se modificará al término *"Edificación Tradicional"* considerando que no hay ordenanza con dicha denominación.

5. En relación a la interpretación del Art. 10.1.9.3, se ha detectado que las representaciones gráficas de las API presentan discordancias con respecto al planeamiento pormenorizado de origen. Solicitamos se aclare cuáles de estas discordancias se deben a modificaciones intencionadas realizadas por el P.G.O.U. y cuáles son errores gráficos, sobre todo en los casos en que se modifican aspectos estructurales de la ordenación. En el primer caso, deberá justificarse adecuadamente las modificaciones planteadas.

6. Deberá justificarse la razón por la que el área regulada actualmente por el P.E.R.I. "Los Cipreses" no se ha incluido dentro de las Áreas con Planeamiento Incorporado, modificándose sustancialmente su ordenación, cuando todos los desarrollos realizados con P.E.R.I. sí se han incluido en estas API. También se deberá especificar para todas las API qué planeamiento concreto es el de aplicación, y, en su caso, las modificaciones posteriores a éste que estén vigentes.

7. Respecto al Art. 11.2.3 sobre condiciones de parcelación en el Casco Urbano, creemos innecesario distinguir las condiciones de parcela mínima para vivienda unifamiliar y para vivienda plurifamiliar dado que no queda establecido en el parcelario zona exclusiva de uno y otro tipo de vivienda. Consideramos que lo adecuado sería establecer unas condiciones únicas de parcelación que por su coherencia con el parcelario actual, deberían ser las que en este artículo se refieren a vivienda unifamiliar.

8. Resulta confusa la aplicación de las condiciones de ocupación máxima que se deducen de la actual redacción del Art. 11.2.4.2. Particularmente en la interpretación de la situación de ese solar teórico dentro de la parcela. Igualmente deberá especificarse el modo de aplicación en los casos en que la parcela tenga fachada a más de una calle.

9. En relación a la regulación de la inedificabilidad de parcela en las distintas zonas de ordenanza, detectamos que se toman diferentes límites temporales (aprobación definitiva del Plan, entrada en vigor del Plan). Debería unificarse este criterio.

10. En lo referente al Suelo Urbanizable No Sectorizado, deberá revisarse el apartado 4.2.2 de la "Memoria de Ordenación", ya que no se corresponde con lo señalado, al respecto de ese tipo de suelo, en las Normas Urbanísticas.

11. En la página 80 de la "Memoria de Ordenación", artículo 4.2.1. A1.3.a, aparecen las "Determinaciones Vinculantes de SUS" que deberían figurar, igualmente, en las Normas Urbanísticas, y no figuran.

12. Añadir una Disposición Transitoria que regule la concesión de licencias urbanísticas al amparo de Proyectos de Actuación aprobados inicialmente antes de la aprobación inicial de P.G.O.U., de manera que puedan ser concedidas en los términos de dicho Proyecto de Actuación.

13. En el Art. 13.2.9.3 deberá definirse la parcela mínima para zona de Huertos Familiares en unidades de medida de superficie del Sistema Internacional (superficie equivalente a una *Aranzada*).

14. Deberá rectificarse la delimitación del Área de Planeamiento Incorporado "La Ramira" y ajustarse al límite establecido en el planeamiento de origen (Plan Parcial). Igualmente, la delimitación del P.E.R.I. nº8, no se corresponde con la actual unidad de ejecución del mismo nombre.

15. El Plan no presenta PLANO DE ALINEACIONES. Deberá elaborarse a escala 1/2000, basándose en el plano de alineaciones de la actuales Normas Subsidiarias y mejorándose en aquellos aspectos en que se considere necesario.

16. En el apartado 11.3., ALCANCE DE LA INVERSIÓN. COSTES. No se deberían incluir todos aquellos sistemas generales cuyo coste es sufragado por los propietarios de los sectores de suelo urbanizable.

17. En el Art. 11.7.4.2 se debería modificar la redacción, ya que no se puede condicionar la forma y superficie de las parcelas a las constituidas en la aprobación inicial del Plan, ya que durante la tramitación pueden sufrir cambios. Además nos parece innecesaria la prohibición de realizar agregaciones y segregaciones.

18. La urbanización de la unidad de ejecución desarrollada mediante el Plan Parcial Prado de Sevilla debe figurar con la ordenación exacta vigente.

19. En el artículo 4.3.4 "Zonas del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado" de la "Memoria de Ordenación", no aparece el asentamiento rural SNU-HRD-05 LA ROMERA , que sí viene recogido en el plano O.03 "Ordenación del Suelo No Urbanizable".

20. Se han detectado los siguientes errores en los planos:

a. En el Plano O.06, el Colegio el Castillo aparece como Sistema General cuando es un Sistema Local.
b. El Ambulatorio Inmaculada Concepción situado en la Alameda, no consta grafiado en el Plano O.02 y en el O.06 aparece como Sistema Local Educativo.
c. En las edificaciones colindantes con el C.E.I.P. Primo de Rivera, que dan a la c/ Vicente Aleixandre existe discrepancia entre el color (correspondiente a Z.O.1) y el texto *"Z.O. 2.1"* (en el plano 06 a 1/2000). Por otro lado la altura es superior a la establecida en las N.N.S.S.. En caso de que todo esto sea un error debe ser corregido, si no lo es, se estará a lo dicho en el epígrafe *"4.1.1. - Incremento de población del PGOU"* en su apartado *"C"*.
d. Errores en las alturas de las edificaciones en calles Ancha, Luis Daoíz, Hermana Pureza de la Cruz, Avda. Asunción, Arrecife, Utrera, etc... Se han detectado tantos, que es conveniente una revisión completa de los planos.
e. Errores en las tipologías en c/ Hermana Pureza de la Cruz nº 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, Avda. Asunción, 20 y 22, c/ Arrecife 32 y 34.
f. La Zona Verde del SUS-03, Hospital debe aparecer como Sistema General, en consonancia con la Modificación Puntual que se está tramitando y que fue redactada por este mismo equipo.
g. Los yacimientos arqueológicos *"Pilares I y II"*, se sitúan, según el plano O.03 fuera del término municipal de Morón de la frontera. Si esto no es un error deben ser eliminados de la lista de yacimientos en todos los documentos.

21. Deberá aclararse la discordancia entre la calificación urbanística de la parcela sita en Avda. de la Asunción nº 39, que según la normativa vigente está destinada a "Jardines y plazas peatonales", y que en el nuevo plan posee calificación residencial.

22. Deberá especificarse, en consonancia con las directrices señaladas verbalmente por el equipo redactor, el destino a vivienda protegida, con el símbolo "VP", de las parcelas catastrales 1410401TG8111S, 1614420TG8111S y 1614423TG8111S en los planos de ordenación completa a escala 1:2.000.

23. Se han detectado en la documentación escrita numerosas erratas. Deberá ser revisada y corregida.

Finalmente, hay que indicar que este informe se realiza con independencia del elaborado por el Departamento de Medio Ambiente y que afecta a asuntos como instalaciones, vías pecuarias, evaluación de impacto ambiental, etc., y sin perjuicio de que en el transcurso de la tramitación del P.G.O.U. se observe cualquier tipo de error u omisión, de los que, en su caso, se daría cuenta en posteriores informes.

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,

Fdo.: Eladio Ferro Montero

Fdo.: José Antonio Escalante Medina

Fdo.: María del Villar Garcés Besga.

Exmo. Ayuntamiento
de Morón de la Frontera

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

INFORME JURÍDICO DEL SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MORÓN DE LA FRONTERA.

El presente informe se emite con carácter preceptivo u obligatorio por este Secretario en virtud de lo establecido en el art. 54-1 y 2 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, en relación con el art. 47.2.ll) de Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local; el art. 173 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y art. 3-^{0}-b) del Real Decreto 1174/87, de 18 de Septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter estatal.

ANTECEDENTES. -

En 1982 entró en vigor el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Morón de la Frontera, Normas que en la fecha actual y tras múltiples modificaciones, mantienen su vigencia.

El Ayuntamiento, con fecha 12 de enero de 2004, tramitó el expediente para la contratación de los trabajos de redacción del PGOU, adjudicándose con fecha 20 de julio del mismo año, a la empresa Territorio y Ciudad, S.L..

Tras diversas vicisitudes, entre las que se encuentra la redacción del documento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Morón de la Frontera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002), aprobación del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), se presenta con fecha 31 de marzo de 2009 el documento ***PGOU*** para su tramitación.

INTRODUCCIÓN

Proveniente de la Oficina Técnica se remite a esta Secretaría General con fecha 10 de julio de 2.009 el expediente al que corresponde la aprobación inicial del PGOU de Morón de la Frontera.

Consta de los siguientes documentos:

1) Documentación PGOU:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORON DE LA FRONTERA - SECRETARIA

DOCUMENTO I	MEMORIA GENERAL	
	LIBRO I	PREFACIO. MEMORIA DE INFORMACIÓN
	LIBRO II	MEMORIA DE ORDENACIÓN. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
DOCUMENTO II	PLANOS	
	LIBRO I	PLANOS DE INFORMACIÓN
	LIBRO II	PLANOS DE ORDENACIÓN
	LIBRO III	PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA
	LIBRO IV	PLANOS SECTORIALES.
DOCUMENTO III	NORMAS URBANÍSTICAS	
DOCUMENTO IV	CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE MORÓN DE LA FRONTERA.	
DOCUMENTO V	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	
DOCUMENTO VI	LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORÓN DE LA FRONTERA.	

2) Informe de Intervención de fecha 02-07-09.

3) Informe Servicios Técnicos de fecha 09-07-09.

4) Informe Medio Ambiente de fecha 06-07-09.

Con base a la normativa vigente y arriba señalada corresponde a esta Secretaría emitir informe sobre la legalidad aplicable y la adecuación de lo actuado en la misma.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

A lo largo de este documento jurídico vamos a utilizar una serie de normas pertenecientes fundamentalmente a los siguientes cuerpos legislativos:

1. Constitución Española de 1978 (CE).
2. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el RDL 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana TRLS, y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (LS).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORÓN DE LA FRONTERA SECRETARIA

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

3. Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (RP)

4. Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP).

5. Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

6. Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).

7. Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).

8. Ley 7/ 2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

9. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (LM).

10. Ley 13/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE) y la Ley 1/91, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

11. Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras Estatales (LCa), Ley 51/74, de 19 de Diciembre, de Carreteras y Caminos no estatales (en lo no afectada por las leyes de las CC. AA.), el Reglamento General de Carreteras de fecha 8 de Febrero de 1977, en cuanto no se oponga a la Ley, y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (LCA).

12. Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, que aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

13. Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, Real Decreto Legislativo 1.302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental así como la demás legislación básica sobre protección del medio ambiente.

14. Ley 13/82, de 7 de Abril, sobre Integración Social de los Minusválidos.

15. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (LA) y el Real Decreto 849/86, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

16. Y, finalmente, deberemos de tener en cuenta, el carácter supletorio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril

(TRSOU/76) y demás normativa concordante o complementaria de aplicación al objeto del informe.

OBJETO Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA. -

El planeamiento urbanístico es una de las diversas facetas que configuran la actividad urbanística, siendo una competencia atribuida, entre otros organismos, a los Ayuntamientos y que comprende primordialmente la formulación de los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística previstos en la legislación (arts. 2 y 3 LOUA).

Los Ayuntamientos tienen, conforme lo dispuesto en el artículo 25.2.d) de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local, en relación con los artículos 31 y 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía potestad para formular y aprobar con carácter inicial el Planeamiento General de su término municipal.

El Plan General establece la ordenación integral del término municipal determinando la clasificación del suelo y disponiendo a nivel de detalle para el suelo urbano las precisiones necesarias para la ordenación urbanística de cada municipio.

La ordenación urbanística de los municipios se realiza a través de Planes Generales Municipales (art.8 LOUA y 3 RP) que, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, son instrumentos de ordenación integral, que abarcan la totalidad del término municipal, clasifican el suelo dotándolo de un régimen jurídico, definen los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

El Plan General ha de respetar el principio de jerarquía no sólo respecto de otros planes de superior categoría (en nuestro caso, POTA) sino también respecto a la Ley, debiendo adoptar el modelo de utilización del suelo a largo plazo que resulte de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente (arts. 14 y 15 RP).

Los arts. 9 y 10 de la LOUA señalan los objetos específicos y las determinaciones del Plan General para cada clase de suelo, debiendo considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través del propio Plan General o habilitando el oportuno Plan Especial (art. 16-2~ RP).

El contenido documental de los Planes Generales se detalla de forma

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

pormenorizada en el art. 19 LOUA y 19 y 55 del RP.

Teniendo en cuenta estos preceptos y los mencionados anteriormente podemos, de una forma esquemática y abreviada, distinguir las siguientes determinaciones y documentos:

a) Memoria.

Establecerá las conclusiones de la información que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo.

Se trata de un elemento fundamental para explicar las decisiones adoptadas del planificador, y en la cual se narra el modelo adoptado de estructura territorial y, a su vez, servirá como elemento de control por los tribunales de las decisiones de carácter discrecional que fueran adoptadas por el planificador.

b) Clasificación y calificación urbanística del suelo.

c) Delimitación de áreas de reparto de cargas y de beneficios y fijación de aprovechamientos.

d) Estructura general y orgánica del territorio, en especial sistemas generales de comunicación y espacios libres.

e) Las etapas, objetos, directrices y estrategia de su desarrollo.

f) Carácter público o privado de las dotaciones.

g) Protección del medio ambiente, naturaleza, elementos o conjuntos.

h) Previsiones sobre revisión del Plan y plazos para la aprobación del planeamiento parcial o especial.

i) Planos de información y de ordenación urbanística.

Los planos de información reflejarán la situación del territorio en orden a sus características naturales y usos del suelo (aprovechamientos agrícolas, ganaderos, extractivos y otros), infraestructuras y servicios existentes y expresión del suelo ocupado por la edificación.

Los planos de ordenación son específicos para cada clase de suelo. Para todo el territorio deberán existir los planos de clasificación del suelo, plano de estructura orgánica del territorio (con señalamiento de los sistemas generales) y plano de usos globales.

En los Planos de calificación y regulación del suelo se distinguen las diversas zonas del municipio a las cuales se pretenda clasificar como urbano y no urbanizable, así como los usos que pretenden atribuirse, tanto en suelos urbanos, cuyo detalle se realiza a nivel máximo, como en el suelo no urbanizable en el cual se especifican los usos permitidos con la exclusión del proceso urbanizador.

j) Normas urbanísticas.

Estas normas diferencian el tratamiento aplicable a los diferentes tipos y categorías de suelo. Son vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar determinaciones de ordenación de carácter indicativo.

k) Programa de actuación.

Tiene por misión establecer los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo; previsiones sobre sistemas generales; fijar las etapas de desarrollo de las determinaciones en los diferentes tipos de suelo.

l) Estudio económico y financiero.

Este documento habrá de contener una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios; así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

El presente expediente contiene con carácter indispensable un estudio económico-financiero, tal y como obligan los artículos 19 de la LOUA y 37.5 y 42 del RP, dicho estudio contiene la determinación del carácter público o privado de las inversiones que deberán realizarse para ejecutar lo dispuesto por el plan y la concreción de la evaluación de la programación establecida para suelo urbano, así como la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL SOBRE EL PLAN GENERAL.

Dos notas se han resaltado anteriormente de la actividad urbanística de planeamiento ejercida a través de un Plan General Municipal; por un lado, su carácter jerarquizado desde el punto de vista normativo y, por otro, la ordenación integral del territorio de un término municipal (arts. 7 y 32 LOUA).

Estas notas provocan que no sea exclusivamente la competencia municipal y la legislación del suelo los únicos factores que habremos de considerar a la hora de analizar el contenido y el procedimiento de aprobación del Plan General, sino también una serie de leyes de carácter sectorial que establecen limitaciones a la actuación municipal.

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

No se puede olvidar que el término municipal es un ámbito físico en el que ejercen competencias, además del Ayuntamiento, el Estado y la Comunidad Autónoma en función de la distribución realizada por el Titulo VIII (arts. 137,140, 148 y 149) de la CE.

Consecuencia obligada de lo anterior es que el Plan General ha de estar en perfecta sintonía, tanto en contenido como en procedimiento, con una serie de leyes que regulan, de manera específica, una actividad o espacio físico determinado o atribuyen ciertas competencias a otras Administraciones Públicas, incluidos los municipios limítrofes.

De ahí que, a efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios para resolver, según determina el art. 82 LRJAP.

La legislación del suelo (art. 14 LOUA) utiliza la figura de los *"planes especiales"* como solución para ordenar y regular determinados ámbitos en los que confluyen diversas competencias administrativas o revisten cierta singularidad. La formulación de estos planes especiales puede perseguir como finalidad el desarrollar las previsiones del Plan General en los siguientes aspectos:

- Sistema general de comunicación, sistema de espacios libres y sistemas de equipamiento comunitario.

- Protección de conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

- Protección de paisajes, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural.

- Cualesquiera otras finalidades análogas.

En la tramitación del Plan el art. 32 LOUA preceptúa como obligatorio el trámite de audiencia y comunicación a todas las restantes Administraciones y municipios afectados por dicho instrumento de planeamiento los cuales habrán de emitir el informe correspondiente (fases de aprobación inicial y provisional) en los términos expresados en el precepto mencionado y en la normativa sectorial correspondiente.

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PGOU.-.

El PGOU necesita recorrer un camino hasta alcanzar su entrada en vigor. Este camino o procedimiento es esencial para la validez del Plan ya que su omisión o tramitación defectuosa acarrearía la invalidez de aquél.

Tanto el art. 32 LOUA como los arts. 126 a 135 del RP nos señalan los pasos necesarios para la aprobación del Plan General, distinguiendo tres fases o etapas como

son la aprobación inicial, provisional y la definitiva.

El presente informe se contrae exclusivamente a la aprobación inicial del Plan, debiéndose emitir nuevo informe con carácter previo a la provisional en función del resultado de la información pública realizada, informe emitidos por otras Administraciones y demás trámites efectuados.

El art. 126 del RP señala que "terminada la fase de elaboración del Plan, la Corporación u Organismo que tuviese a su cargo su formulación procederá a su aprobación inicial." Por su parte el ***art. 32-2ª LOUA*** nos dice que " la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes……."

De lo anterior se infiere que en la fase de aprobación inicial del Plan podemos destacar dos aspectos:

1.- Requisitos de la aprobación.
2.- Publicidad del acuerdo.

En cuanto al primer apartado, nos señala el art. 127 del RP que el acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u Organismo que lo acordare, siendo estos también competentes para el impulso y tramitación del expediente. Este impulso se hará de oficio de conformidad con el art. 74 y SS de la LRJAP.

La aprobación inicial del Plan corresponde acordarla al Pleno de la Corporación Municipal de Morón según preceptúa el art. 22.2.c) de la LRBRL, y debe adoptarse con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, es decir, once votos favorables como mínimo, por imperativo del art. 47.2.ll) de la misma Ley. Previamente a la adopción del acuerdo plenario se habrá de emitir dictamen preceptivo por la Comisión Municipal Informativa de Obras y Urbanismo (art. 126ROF).

La naturaleza de este acto de aprobación inicial es la de ser un acto trámite que tiende a preparar posteriores actuaciones que culminarán en el acto definitivo de aprobación del Plan General por el ente autonómico.

El segundo de los aspectos a considerar es el de la publicidad del acuerdo de aprobación inicial.

El art. 9.3 de la CE consagra el principio de publicidad de las normas como medio o instrumento de darlas a conocer a sus destinatarios y en este caso -según el art.6 LOUA y art. 3 y 4-e) LS - como un derecho de los ciudadanos a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

alegaciones durante el periodo de información publica al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos.

El art. 11-1 de la LS nos dice que *<<todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas... deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes. >>*

El art. 70.2 de la LRBRL expresa que los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidas las normas de los Planes urbanísticos, se publican en el "Boletín Oficial de la Provincia" y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2. En igual sentido se pronuncia el art. 60 de la LRJAP para los actos administrativos en general.

El art. 39 LOUA al referirse a la información pública y participación en la actividad de planeamiento nos dice que:

<<1.Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:
a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.
b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.
3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.>>

En el ámbito urbanístico tanto el art. 32 LOUA como el art. 128 del RP establecen la obligatoriedad y requisitos necesarios para efectuar la publicación. Así, el artículo 32.2 señala:

"La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectos, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.
Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos".

El examen del expediente se realizará en el lugar u Oficina del Ayuntamiento que se determine y se indique en el anuncio de información al público, durante el horario que aquélla deba estar abierta o bien por periodo mayor, según determine la Corporación Municipal.

La legislación aplicable en las fases sucesivas del procedimiento hasta conseguir la aprobación definitiva del Plan General viene recogida en el art. 32 LOUA y art. 130 y SS. del RP.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.-

La legislación urbanística vigente establece una medida cautelar o precautoria como es la suspensión de licencias contenida en el art. 27 de la LOUA, precepto que distingue dos tipos de suspensión -potestativa y automática- con la finalidad de impedir que durante la tramitación del Plan se puedan crear situaciones jurídicas que en un futuro puedan estar en desacuerdo con aquél.

La suspensión del otorgamiento de licencias se contiene en el art. 27 LOUA y arts. 117, 118 y 120 a 122 del RP, señalando el primero lo siguiente:

<< 1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. >>

La suspensión contenida en el apartado 1 es la denominada potestativa y de la misma, con base a la información que tiene este Secretario, no ha hecho uso el Pleno de la Corporación de Morón de la Frontera para su término municipal en cualesquiera de los momentos anteriores a la aprobación inicial del Plan General, cuya tramitación ahora se informa.

La suspensión contenida en el párrafo 2 de este precepto, denominada también suspensión *ope legis*, opera automáticamente por el mero hecho de aprobar inicialmente el Plan General y se produce bajo el siguiente esquema:

- La acuerda el Pleno de la Corporación.
- Opera por el mero hecho de aprobar inicialmente el Plan General.
- Incide en aquellas zonas que supongan modificación del régimen urbanístico vigente.
- El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará de forma necesaria la suspensión de licencias y el plazo.
- En el presente caso, el plazo máximo posible de la suspensión será de dos años, contados a partir de la fecha en que se conozca el acto de aprobación inicial. En todo caso, el plazo de suspensión terminará con la publicación de la aprobación definitiva del Plan.

El art. 120.1 RP contiene la <u>excepción</u> a lo determinado anteriormente al señalar:

"No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento."

El art. 11-2 de la reciente Ley de Suelo obliga en esta materia a incluir una precisión que omite el expediente:

<<En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. >>

Entre <u>efectos de la suspensión</u> de las licencias podemos señalar los siguientes:

1. La paralización de los procedimientos de concesión de licencias dándose los requisitos reseñados, con notificación a quienes tuvieran presentadas peticiones con anterioridad a la fecha de adopción del acuerdo.

2. El deber de indemnizar a los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales (art. 27-4 LOUA).

CONCLUSIONES. -

Realizado el análisis de todo lo actuado y examinada la legislación vigente, con base en las consideraciones que constituyen el contenido del presente informe podemos establecer las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- Desde el punto de vista exclusivamente formal o procedimental se informa favorablemente la aprobación inicial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Morón de la Frontera, toda vez que la clasificación y calificación de cada clase de suelo y sus determinaciones así como el conjunto de la documentación presentada por la Oficina de Planeamiento de la Junta de Andalucía se adecuan a lo establecido en la normativa de aplicación.

Por tanto, el documento que se propone para su aprobación inicial contiene en sus aspectos formales y con las limitaciones tenidas por el que informa, los requisitos, precisiones y documentos exigidos por la legislación anteriormente descrita, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2568/1986, de 28 de noviembre, se propone para su aprobación.

SEGUNDA.- La validez del acuerdo requiere que se adopte, previo dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno de la Corporación, o sea, once votos favorables.

TERCERA.- Junto al acuerdo de aprobación inicial del Plan se adoptará el de apertura del trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes mediante anuncio en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía y de la Provincia de Sevilla, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, tablón de Edictos municipal y página web del ayuntamiento..

Durante dicho periodo quedará el expediente en la Oficina Municipal que se determine por la Corporación a disposición de cualquiera que pretenda examinarlo, pudiendo

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

deducir las alegaciones pertinentes, teniendo carácter público las acciones en materia urbanística (art. 6 LOUA).

Se considera idóneo y conveniente fijar un plazo de exposición al público del PGOU no inferior a dos meses.

CUARTA.- De conformidad con el art. 27 LOUA y art. 120 RP, el acuerdo plenario de aprobación inicial del Plan determinará por sí sólo la suspensión del otorgamiento de licencias por plazo máximo de un año para aquellas áreas del territorio municipal cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, proponiéndose en el presente informe que dicha suspensión lo sea para todo el territorio a que abarca el término municipal de Morón de la Frontera, dada la inexistencia en la documentación recibida de un análisis detallado de las áreas en las que el planeamiento vigente está en desacuerdo con el proyectado (art. 11 LS).

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión en la tramitación del Avance, este plazo podrá tener una duración máxima de dos años. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

QUINTA.- Finalmente, especificar que la impulsión en la tramitación del expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana se realiza de oficio en todas sus fases hasta conseguir la aprobación definitiva por parte del ente autonómico y entrada en vigor del mismo.

Este es mi informe que como siempre someto a otro mejor fundado en derecho.

Morón de la Frontera, a 10 de Julio de 2009.

LA SECRETARIA GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE MORON DE LA FRONTERA - SECRETARIA

Fdo.: Ascensión Serrano Lapeña

Excmo. Ayuntamiento
de
Morón de la Frontera

PROPUESTA

El documento de planeamiento general vigente en la ciudad de Morón de la Frontera son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento de Morón de la Frontera**, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el 7 de Octubre de 1.982.

En estos casi 30 años, la realidad social y económica del municipio ha variado enormemente. El modelo de ciudad que planteaban las Normas Subsidiarias no responde ya a las demandas actuales de la Ciudad de Morón. Es un modelo agotado, como evidencia el elevado número de Modificaciones Puntuales que ha sufrido a lo largo de todos estos años.

Por otro lado, el marco normativo en el que fueron redactadas las Normas Subsidiarias ha sufrido profundos cambios, siendo necesario que la ciudad de Morón cuente con un planeamiento redactado en el marco de la legislación vigente.

El Plan que ahora se presenta es el resultado de un proceso que empezó el 25 de octubre de 2005 con la aprobación del documento de *"Criterios y Objetivos"* que acercaba a la ciudadanía las directrices del nuevo planeamiento. El siguiente paso fue la aprobación del *"Avance de Plan General"*, el 1 de febrero de 2007, tras la cual se abrió un período de exposición pública en el que se realizaron una serie de sugerencias para la corrección y mejora de éste.

El modelo que se plantea en el **Plan General de Ordenación Urbanística de Morón de la Frontera** que se presenta recoge el conjunto de alegaciones surgidas durante el período de exposición pública del Avance y las modificaciones impuestas por la aprobación y entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Básicamente, el modelo urbano-territorial propuesto se basa en los siguientes fundamentos generales de ordenación:

1. La adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos formulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2. El apoyo en los recursos productivos territoriales.

3. La mejora de la habitabilidad de la ciudad, relativa a óptimo desarrollo de las actividades de trabajo, relación y ocio de sus habitantes, dentro de un medio ambiente que refuerce su calidad de vida. En este sentido, el modelo procura:

Pza. Ayuntamiento, 1. C. Postal 41530. Morón de la Frontera (Sevilla). C.I.F.: P - 4106500 - D.
Teléfono: 95 585 60 00. Fax: 95 585 62 56

3) SUSPENSIÓN CAUTELAR DE LICENCIAS, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todo el término municipal.

No obstante, con el fin de no lesionar derechos individuales y dado que la tramitación puede modificar las previsiones iniciales del Plan, cada solicitud será estudiada individualmente con el fin de determinar si lo solicitado es o no incompatible con las nuevas previsiones establecidas en el P.G.O.U. y en proceso de tramitación.

4) REQUERIMIENTO DE INFORMES a los siguientes organismos:

- Consejería de Medio Ambiente.
- Agencia Andaluza del Agua.
- Consejería de Cultura.
- Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Informe de incidencia territorial.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes. Informes de carreteras y de transportes.
- Diputación Provincial. Servicio de carreteras.
- Municipios colindantes: Marchena, Puebla de Cazalla, Pruna, Olvera (Cádiz), Coripe, Puerto Serrano (Cádiz), Montellano y Arahal.
- Compañías suministradoras: Aqualia, Endesa, Gas, Telefónica, etc.
- Otros órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

Morón, a 13 de julio de 2009

EL TTE. ALCALDE DE OBRAS Y URBANISMO

Excmo. Ayuntamiento
de
Morón de la Frontera

CERTIFICADOS COMISIÓN DE OBRAS

DÑA. ASCENSIÓN SERRANO LAPEÑA, SECRETARIA DE LA COMISIÓN IFNROMATIVA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORÓN DE LA FORNTERA (SEVILLA).-

CERTIFICO: Que la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Morón de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de Julio de 2.009, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

PUNTO TERCERO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU).-

Por el Presidente de la Comisión, se expone que el expediente se dio a conocer por los redactores del PGOU y la tardanza viene motivada por la emisión de informes.

La Arquitecta Municipal comenta el informe que se ha emitido en relación al documento por los 3 Arquitectos, siendo en resumen del citado informe, el siguiente:

"Por parte de los técnicos se ha analizado el documento de P.G.O.U. que se presenta a aprobación inicial para determinar si se ajusta a lo establecido en la legislación territorial y urbanística.

Analizado el documento hemos encontrado una serie de aspectos en los que éste no se ajustaba a los términos que exigía la normativa. Se ha solicitado a los redactores justificación de aquellos aspectos en los que la ley la exige, en caso de que no se alcancen los requerimientos que ésta determina. Todos aquellos aspectos que, no ajustándose a la ley, hemos considerado no sustanciales, los hemos señalado en el informe, emplazando a su corrección antes de la aprobación provisional del documento.

El análisis territorial ha consistido, fundamentalmente, en la comprobación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía con respecto al tipo de modelo urbanístico que plantea el P.G.O.U., y en concreto el cumplimiento del límite de crecimiento poblacional y del crecimiento en superficie establecido en la determinación número 45 de éste. Entendemos que el Plan está por debajo de ambos límites máximos y que, por tanto, se cumplen las determinaciones del P.O.T.A..

No obstante cabe señalar que, en el cómputo del número de viviendas en base al cual se calcula el techo poblacional del Plan, no han sido tenidas en cuenta algunas viviendas que el Plan crea en suelo urbano no consolidado y suelo urbano. Ésta circunstancia se señala en el informe, si bien se considera que, por la pequeña magnitud del número de viviendas que supone (entre 20 y 40 aproximadamente) frente al número

total de viviendas que propone el Plan (3.500 aproximadamente), no afecta sustancialmente al cómputo global y puede entenderse que la suma de estas viviendas no supone el incumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.O.T.A.. Señalamos en el informe que esta circunstancia deberá ser corregida antes de la aprobación provisional del Plan.

Respecto al análisis urbanístico, el informe va señalando una por una las determinaciones que la L.O.U.A. establece como obligatorias para cualquier P.G.O.U.. Cabe destacar el presente Plan no cumple algunas de ellas, siendo dos de ellas, las más importantes a nuestro juicio.

La primera de las determinaciones que el P.G.O.U. incumple se refiere a la reserva obligatoria del 30% de la edificabilidad residencial en cuatro de las áreas de reforma interior. Los redactores justifican esta circunstancia argumentando que se trata de pequeñas áreas de reforma interior en las que resulta de difícil implantación promociones de vivienda protegida, por el efecto combinado de la incidencia de la tipología edificatoria y del escaso número de viviendas resultantes.

Además, por su topografía y localización, las actuaciones planteadas en estas áreas de reforma interior cuentan con unos costes de urbanización e implantación proporcionalmente superiores a los de otras áreas de mayor superficie y topografía menos accidentada, por lo que, de ser exigida dicha reserva, la viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística resultaría comprometida.

El conjunto de las ARI planteadas por el nuevo plan presenta un 30% de la edificación residencial reservada a vivienda protegida, de manera que, el conjunto de ellas cumple dicho mínimo, compensándose así este déficit entre todas.

Como técnicos, entendemos que la actuación que plantea el P.G.O.U. en la cornisa sur del municipio (que es donde se ubican las ARI 1, 2 y 3) constituye una intervención muy costosa (debido a la accidentada topografía). La inclusión del 30% vivienda protegida en esas áreas, supondría la dotación de un número muy escaso de viviendas protegidas, y por tanto, un beneficio muy pequeño, frente al perjuicio que supondría poner en peligro la ejecución de dichas intervenciones (debido a la escasa o nula rentabilidad de éstas), ya que la cornisa sur se encuentra en muy mal estado y la finalidad fundamental de estas intervenciones es su regeneración, pues en dichas actuaciones el componente de proyecto urbano-paisajístico es determinante y tiene mucho más peso que el inmobiliario, que es muy secundario, y cuyo único fin es el de cerrar las manzanas de la cornisa y dotar de una mínima rentabilidad económica a las costosas actuaciones.

La otra determinación importante que el P.G.O.U. incumple se refiere a la superficie de espacios libres pertenecientes a los sistemas generales.

El ratio mínimo de 5 m²/habitante que la L.O.U.A. establece para todo planeamiento general se cumple en el P.G.O.U. que presenta un ratio de 5,38 m²/habitante, no obstante, en términos absolutos, el P.G.O.U. reduce la superficie de espacios libres pertenecientes a los sistemas generales con respecto al planeamiento vigente. Esta circunstancia aparece justificada en el documento en base a los argumentos siguientes:

- Algunos de los espacios libres que en las N.N.S.S. se clasificaban como sistemas generales, se clasifican en el P.G.O.U. como sistemas locales estructurantes, debido a la escasa entidad urbana que tienen. Por tanto la ratio del nuevo plan es más selectiva.
- El nuevo plan ha procedido a realizar una serie de ajustes de elementos de la red que implican una reducción superficial considerable, ya sea por constatación de realidades consumadas o por errores del planeamiento anterior (caso del Castillo) o por clarificación de la calificación urbanística real de determinadas piezas que se calificaban formalmente por el planeamiento anterior como Sistema General de Espacios Libres y que, sin embargo, estaban destinadas a otros usos (el cementerio, el campo de fútbol y el Parque del Llanete, que cuenta con unas pistas deportivas en toda su dimensión superficial).
- En caso de que no se hubiesen realizado estos ajustes y se hubiese mantenido la clasificación original, el ratio de 5,38 m²/habitante subiría a 7,00 m²/habitante. Pero estaría desvirtuado, puesto que para este nuevo Plan, las piezas mencionadas pertenecen a los sistemas locales.

Como técnicos municipales y en relación al planeamiento actualmente vigente en el municipio, debemos señalar que, de muchos de los terrenos clasificados como parque urbano en las Normas Subsidiarias (pueden observarse concretamente en el documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A no fueron nunca adquiridos por el Ayuntamiento. Dicho planeamiento clasificó como Sistemas Generales de Espacios Libres un número de piezas muy elevado y, sin embargo, no dotó de instrumentos de gestión eficaces que garantizasen su obtención en el transcurso de estos 30 años que ha estado vigente.

Debe valorarse, por tanto, que el ratio de m²/habitante elevado que en su día proporcionaron las Normas Subsidiarias, no se ha visto realmente ejecutado en estos últimos 30 años, quedando únicamente a nivel teórico y normativo, pero sin tener una materialización real.

El presente Plan establece una clasificación más ajustada a la realidad y proporciona los medios de gestión necesarios para la obtención y ejecución de estos suelos. Esto supone una garantía con respecto al planeamiento anterior y lo

que en el plano normativo puede parecer una disminución de la superficie de espacios libres, es en realidad, y paradójicamente, un aumento de los mismos.

El resto de los aspectos que no cumplen las determinaciones establecidas por la L.O.U.A. pero que entendemos como menores se han señalado en el informe y se ha exigido su modificación para la aprobación provisional ya que no suponen variaciones sustanciales del Plan, que entendemos que se pueden modificar a lo largo de su tramitación.

Todos aquellos errores o erratas que se han detectado y que no influyen en el análisis del cumplimiento de la legalidad del Plan, se recogen en el Anexo."

Por el Sr. Presidente de la Comisión Informativa se señala el contenido de su propuesta, que consta en el expediente.

Suficientemente debatido el punto, con los votos favorables de los de los grupos municipales del P.P. y P.S.O.E. y la abstención del grupo municipal de I.U., se dictamina favorablemente la siguiente propuesta:

1) APROBACIÓN INICIAL del **Plan General de Ordenación Urbana de Morón de la Frontera** que integra los siguientes documentos:

DOCUMENTO I	*MEMORIA GENERAL*	
	LIBRO I	*PREFACIO. MEMORIA DE INFORMACIÓN*
	LIBRO II	*MEMORIA DE ORDENACIÓN. MEMO-RIA DE PARTICIPACIÓN.*
DOCUMENTO II	*PLANOS*	
	LIBRO I	*PLANOS DE INFORMACIÓN*
	LIBRO II	*PLANOS DE ORDENACIÓN*
	LIBRO III	*PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA*
	LIBRO IV	*PLANOS SECTORIALES.*
DOCUMENTO III	*NORMAS URBANÍSTICAS*	
DOCUMENTO IV	*CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE MORÓN DE LA FRONTERA.*	
DOCUMENTO V	*ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.*	

DOCUMENTO VI *LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORÓN DE LA FRONTERA.*

2) EXPOSICIÓN PÚBLICA mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Boletín Oficial de la Provincia, diario de gran difusión provincial, Tablón de Edictos Municipal y página web del Ayuntamiento.

   El periodo de dicha exposición será de dos (2) meses a contar desde el día siguiente de la última publicación en diario oficial, pudiendo presentarse por los interesados alegaciones al documento referido.

   Se fija como lugar de exposición la Oficina Técnica sita en C/ Cantarranas nº33 (Edificio Filipenses).

3) SUSPENSIÓN CAUTELAR DE LICENCIAS, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todo el término municipal.

   No obstante, con el fin de no lesionar derechos individuales y dado que la tramitación puede modificar las previsiones iniciales del Plan, cada solicitud será estudiada individualmente con el fin de determinar si lo solicitado es o no incompatible con las nuevas previsiones establecidas en el P.G.O.U. y en proceso de tramitación.

4) REQUERIMIENTO DE INFORMES a los siguientes organismos:

   - Consejería de Medio Ambiente.
   - Agencia Andaluza del Agua.
   - Consejería de Cultura.
   - Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Informe de incidencia territorial.
   - Consejería de Obras Públicas y Transportes. Informes de carreteras y de transportes.
   - Diputación Provincial. Servicio de carreteras.
   - Municipios colindantes: Marchena, Puebla de Cazalla, Pruna, Olvera (Cádiz), Coripe, Puerto Serrano (Cádiz), Montellano y Arahal.
   - Compañías suministradoras: Aqualia, Endesa, Gas, Telefónica, etc.

- Otros órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

Y para que conste y a los efectos oportunos, extiendo y firmo la presente, con el visto bueno del Sr. Presidente de la Comisión Informativa, en Morón de la Frontera, a quince de julio de dos mil nueve.

Vº Bº

EL PRESIDENTE COMISIÓN,

Exmo. Ayuntamiento
de Morón de la Frontera

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

DOÑA ASCENSIÓN SERRANO LAPEÑA, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORON DE LA FRONTERA (SEVILLA)

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de julio de dos mil nueve, adoptó, entre otros, el acuerdo que, copiado, dice:

"6) <u>APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-</u>

Por la Secretaria se da lectura a la Propuesta del Delegado de Urbanismo de fecha 13 de julio de 2009 en relación con el expediente incoado para proceder a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que, transcrita, dice:

*"El documento de planeamiento general vigente en la ciudad de Morón de la Frontera son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento de Morón de la Frontera**, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el 7 de Octubre de 1.982.*

En estos casi 30 años, la realidad social y económica del municipio ha variado enormemente. El modelo de ciudad que planteaban las Normas Subsidiarias no responde ya a las demandas actuales de la Ciudad de Morón. Es un modelo agotado, como evidencia el elevado número de Modificaciones Puntuales que ha sufrido a lo largo de todos estos años.

Por otro lado, el marco normativo en el que fueron redactadas las Normas Subsidiarias ha sufrido profundos cambios, siendo necesario que la ciudad de Morón cuente con un planeamiento redactado en el marco de la legislación vigente.

El Plan que ahora se presenta es el resultado de un proceso que empezó el 25 de octubre de 2005 con la aprobación del documento de "Criterios y Objetivos" que acercaba a la ciudadanía las directrices del nuevo planeamiento. El siguiente paso fue la aprobación del "Avance de Plan General", el 1 de febrero de 2007, tras la cual se abrió un período de exposición pública en el que se realizaron una serie de sugerencias para la corrección y mejora de éste.

*El modelo que se plantea en el **Plan General de Ordenación Urbanística de Morón de la Frontera** que se presenta recoge el conjunto de alegaciones surgidas durante el período de exposición pública del Avance y las modificaciones impuestas por la aprobación y entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

Básicamente, el <u>modelo urbano-territorial</u> propuesto se basa en los siguientes fundamentos generales de ordenación:

1. *La adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos formulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

2. *El apoyo en los recursos productivos territoriales.*

3. *La mejora de la habitabilidad de la ciudad, relativa a óptimo desarrollo de las actividades de trabajo, relación y ocio de sus habitantes, dentro de un medio ambiente que refuerce su calidad de vida. En este sentido, el modelo procura:*

   - *Unos adecuados estándares dotacionales.*
   - *La coherente configuración de la red de espacios libres.*
   - *La mejora de los niveles de urbanización y del medio ambiente urbano.*
   - *El establecimiento de mecanismos que garanticen el incremento de los servicios.*
   - *La promoción de una adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones.*
   - *El control de la planificación urbanística, ordenación y gestión.*
   - *La potenciación de la diversidad interna de la ciudad.*
   - *La racionalización del consumo de los recursos y la disminución de la producción de residuos.*

4. *La valoración y el dimensionamiento del crecimiento urbano y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales.*

5. *La articulación y cohesión del sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional.*

6. *La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de terrenos tales como los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad, aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, etc.*

7. *El establecimiento de las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales.*

El nuevo modelo urbano-territorial se ajustará a una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio, a los fundamentos generales de la ordenación, así como a los cambios producidos en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Por lo expuesto PROPONGO:

1. *APROBACIÓN INICIAL del* ***Plan General de Ordenación Urbana de Morón de la Frontera*** *que integra los siguientes documentos:*

DOCUMENTO I	*MEMORIA GENERAL*	
	LIBRO I	*PREFACIO. MEMORIA DE INFORMACIÓN*
LIBRO II	*MEMORIA DE ORDENACIÓN. MEMORIA DE PAR-TICIPACIÓN.*	
DOCUMENTO II	*PLANOS*	
	LIBRO I	*PLANOS DE INFORMACIÓN*
	LIBRO II	*PLANOS DE ORDENACIÓN*

Exmo. Ayuntamiento
de Morón de la Frontera

	LIBRO III	*PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA*
	LIBRO IV	*PLANOS SECTORIALES.*
DOCUMENTO III	*NORMAS URBANÍSTICAS*	
DOCUMENTO IV	*CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE MORÓN DE LA FRONTERA.*	
DOCUMENTO V	*ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.*	
DOCUMENTO VI	*LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORÓN DE LA FRONTERA.*	

2. *EXPOSICIÓN PÚBLICA mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Boletín Oficial de la Provincia, diario de gran difusión provincial, Tablón de Edictos Municipal y página web del Ayuntamiento.*

   El periodo de dicha exposición será de dos (2) meses a contar desde el día siguiente de la última publicación en diario oficial, pudiendo presentarse por los interesados alegaciones al documento referido.

   Se fija como lugar de exposición la Oficina Técnica sita en C/ Cantarranas nº 33 (Edificio Filipenses).

3. *SUSPENSIÓN CAUTELAR DE LICENCIAS, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todo el término municipal.*

   No obstante, con el fin de no lesionar derechos individuales y dado que la tramitación puede modificar las previsiones iniciales del Plan, cada solicitud será estudiada individualmente con el fin de determinar si lo solicitado es o no incompatible con las nuevas previsiones establecidas en el P.G.O.U. y en proceso de tramitación.

4. *REQUERIMIENTO DE INFORMES a los siguientes organismos:*

   - *Consejería de Medio Ambiente.*
   - *Agencia Andaluza del Agua.*
   - *Consejería de Cultura.*
   - *Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Informe de incidencia territorial.*
   - *Consejería de Obras Públicas y Transportes. Informes de carreteras y de transportes.*
   - *Diputación Provincial. Servicio de carreteras.*
   - *Municipios colindantes: Marchena, Puebla de Cazalla, Pruna, Olvera (Cádiz), Coripe, Puerto Serrano (Cádiz), Montellano y Arahal.*

C/ Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

- *Compañías suministradoras: Aqualia, Endesa, Gas, Telefónica, etc.*
- *Otros órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados".*

Igualmente se da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 13 de julio de 2009, que dice como sigue:

"Por el Presidente de la Comisión, se expone que el expediente se dio a conocer por los redactores del PGOU y la tardanza viene motivada por la emisión de informes.

La Arquitecta Municipal comenta el informe que se ha emitido en relación al documento por los 3 Arquitectos, siendo en resumen del citado informe, el siguiente:

"Por parte de los técnicos se ha analizado el documento de P.G.O.U. que se presenta a aprobación inicial para determinar si se ajusta a lo establecido en la legislación territorial y urbanística.

Analizado el documento hemos encontrado una serie de aspectos en los que éste no se ajustaba a los términos que exigía la normativa. Se ha solicitado a los redactores justificación de aquellos aspectos en los que la ley la exige, en caso de que no se alcancen los requerimientos que ésta determina. Todos aquellos aspectos que, no ajustándose a la ley, hemos considerado no sustanciales, los hemos señalado en el informe, emplazando a su corrección antes de la aprobación provisional del documento.

El análisis territorial ha consistido, fundamentalmente, en la comprobación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía con respecto al tipo de modelo urbanístico que plantea el P.G.O.U., y en concreto el cumplimiento del límite de crecimiento poblacional y del crecimiento en superficie establecido en la determinación número 45 de éste. Entendemos que el Plan está por debajo de ambos límites máximos y que, por tanto, se cumplen las determinaciones del P.O.T.A..

No obstante cabe señalar que, en el cómputo del número de viviendas en base al cual se calcula el techo poblacional del Plan, no han sido tenidas en cuenta algunas viviendas que el Plan crea en suelo urbano no consolidado y suelo urbano. Ésta circunstancia se señala en el informe, si bien se considera que, por la pequeña magnitud del número de viviendas que supone (entre 20 y 40 aproximadamente) frente al número total de viviendas que propone el Plan (3.500 aproximadamente), no afecta sustancialmente al cómputo global y puede entenderse que la suma de estas viviendas no supone el incumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.O.T.A.. Señalamos en el informe que esta circunstancia deberá ser corregida antes de la aprobación provisional del Plan.

Respecto al análisis urbanístico, el informe va señalando una por una las determinaciones que la L.O.U.A. establece como obligatorias para cualquier P.G.O.U.. Cabe destacar el presente Plan no cumple algunas de ellas, siendo dos de ellas, las más importantes a nuestro juicio.

C/.Plaza Ayuntamiento, 1 C.Postal 41530 C.I.F. P4106500-D Tlf.955 85 60 00 Fax 954 85 20 83 www.ayto-morondelafrontera.org

La primera de las determinaciones que el P.G.O.U. incumple se refiere a la reserva obligatoria del 30% de la edificabilidad residencial en cuatro de las áreas de reforma interior. Los redactores justifican esta circunstancia argumentando que se trata de pequeñas áreas de reforma interior en las que resulta de difícil implantación promociones de vivienda protegida, por el efecto combinado de la incidencia de la tipología edificatoria y del escaso número de viviendas resultantes.

Además, por su topografía y localización, las actuaciones planteadas en estas áreas de reforma interior cuentan con unos costes de urbanización e implantación proporcionalmente superiores a los de otras áreas de mayor superficie y topografía menos accidentada, por lo que, de ser exigida dicha reserva, la viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística resultaría comprometida.

El conjunto de las ARI planteadas por el nuevo plan presenta un 30% de la edificación residencial reservada a vivienda protegida, de manera que, el conjunto de ellas cumple dicho mínimo, compensándose así este déficit entre todas.

Como técnicos, entendemos que la actuación que plantea el P.G.O.U. en la cornisa sur del municipio (que es donde se ubican las ARI 1, 2 y 3) constituye una intervención muy costosa (debido a la accidentada topografía). La inclusión del 30% vivienda protegida en esas áreas, supondría la dotación de un número muy escaso de viviendas protegidas, y por tanto, un beneficio muy pequeño, frente al perjuicio que supondría poner en peligro la ejecución de dichas intervenciones (debido a la escasa o nula rentabilidad de éstas), ya que la cornisa sur se encuentra en muy mal estado y la finalidad fundamental de estas intervenciones es su regeneración, pues en dichas actuaciones el componente de proyecto urbano-paisajístico es determinante y tiene mucho más peso que el inmobiliario, que es muy secundario, y cuyo único fin es el de cerrar las manzanas de la cornisa y dotar de una mínima rentabilidad económica a las costosas actuaciones.

La otra determinación importante que el P.G.O.U. incumple se refiere a la superficie de espacios libres pertenecientes a los sistemas generales.

El ratio mínimo de 5 m²/habitante que la L.O.U.A. establece para todo planeamiento general se cumple en el P.G.O.U. que presenta un ratio de 5,38 m²/habitante, no obstante, en términos absolutos, el P.G.O.U. reduce la superficie de espacios libres pertenecientes a los sistemas generales con respecto al planeamiento vigente. Esta circunstancia aparece justificada en el documento en base a los argumentos siguientes:

- *Algunos de los espacios libres que en las N.N.S.S. se clasificaban como sistemas generales, se clasifican en el P.G.O.U. como sistemas locales estructurantes, debido a la escasa entidad urbana que tienen. Por tanto la ratio del nuevo plan es más selectiva.*
- *El nuevo plan ha procedido a realizar una serie de ajustes de elementos de la red que implican una reducción superficial considerable, ya sea por constatación de realidades consumadas o por errores del planeamiento anterior (caso del Castillo) o por clarificación de la calificación urbanística real de determinadas piezas que se calificaban formalmente por el planeamiento anterior como Sistema General de*

Espacios Libres y que, sin embargo, estaban destinadas a otros usos (el cementerio, el campo de fútbol y el Parque del Llanete, que cuenta con unas pistas deportivas en toda su dimensión superficial).

- *En caso de que no se hubiesen realizado estos ajustes y se hubiese mantenido la clasificación original, el ratio de 5,38 m²/habitante subiría a 7,00 m²/habitante. Pero estaría desvirtuado, puesto que para este nuevo Plan, las piezas mencionadas pertenecen a los sistemas locales.*

Como técnicos municipales y en relación al planeamiento actualmente vigente en el municipio, debemos señalar que, de muchos de los terrenos clasificados como parque urbano en las Normas Subsidiarias (pueden observarse concretamente en el documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A no fueron nunca adquiridos por el Ayuntamiento. Dicho planeamiento clasificó como Sistemas Generales de Espacios Libres un número de piezas muy elevado y, sin embargo, no dotó de instrumentos de gestión eficaces que garantizasen su obtención en el transcurso de estos 30 años que ha estado vigente.

Debe valorarse, por tanto, que el ratio de m²/habitante elevado que en su día proporcionaron las Normas Subsidiarias, no se ha visto realmente ejecutado en estos últimos 30 años, quedando únicamente a nivel teórico y normativo, pero sin tener una materialización real.

El presente Plan establece una clasificación más ajustada a la realidad y proporciona los medios de gestión necesarios para la obtención y ejecución de estos suelos. Esto supone una garantía con respecto al planeamiento anterior y lo que en el plano normativo puede parecer una disminución de la superficie de espacios libres, es en realidad, y paradójicamente, un aumento de los mismos.

El resto de los aspectos que no cumplen las determinaciones establecidas por la L.O.U.A. pero que entendemos como menores se han señalado en el informe y se ha exigido su modificación para la aprobación provisional ya que no suponen variaciones sustanciales del Plan, que entendemos que se pueden modificar a lo largo de su tramitación.

Todos aquellos errores o erratas que se han detectado y que no influyen en el análisis del cumplimiento de la legalidad del Plan, se recogen en el Anexo."

Por el Sr. Presidente de la Comisión Informativa se señala el contenido de su propuesta, que consta en el expediente.

Suficientemente debatido el punto, con los votos favorables de los de los grupos municipales del P.P. y P.S.O.E. y la abstención del grupo municipal de I.U., se dictamina favorablemente la siguiente propuesta:.... (No se transcribe la parte dispositiva por ser la misma de la propuesta arriba transcrita).

Por el Sr. Alcalde Acctal. se abre el turno de intervenciones: ....

Suficientemente debatido el punto, por el Sr. Alcalde se ordena la votación del mismo.