

ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACION

- I.1. ANTECEDENTES
- I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE
- I.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- II.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
- II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
- II.3. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. VIABILIDAD LEGAL

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- III.1. NORMA URBANÍSTICA APLICABLE según el PGOU de La Mojonera.
- III.2. NORMA URBANÍSTICA PROPUESTA.

MEMORIA DE INFORMACION

I.1. ANTECEDENTES

A petición del Ayuntamiento de La Mojonera se redacta la presente INNOVACIÓN del Plan General de Ordenación Urbana, con objeto de aclarar diversos aspectos de las normas urbanísticas de aplicación.

I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento de Innovación del PGOU se redacta con objeto de modificar o aclarar aspectos recogidos en el PGOU de La Mojonera, planteándose los siguientes criterios y objetivos:

1. Aclarar los condicionantes de aplicación a las áreas definidas como Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Anterior (AMPA).
2. Modificar y aclarar el concepto de Entreplanta definido en el Capítulo V: “Condiciones Generales de la Edificación”, del PGOU del municipio.

I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

1. **Ley 7/02**, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 18/2003, Ley 13/2005, Ley 1/2006, Decreto-Ley 4/2012, Ley 11/2010, Ley 13/2011 y Ley 2/2012). **-L7/02-**
2. **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. **- RP-**
3. **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. **-RGU-**
4. **Decreto 60/2010**, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. **-RDU-**

I.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

Actualmente en el municipio de La Mojonera, el planeamiento aplicable es el siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de La Mojonera (Ap. Def. BOJA nº 57 de 24/marzo/2009 y BOJA nº 62 de 31/marzo/2009)
- Adaptación Parcial del PGOU de La Mojonera a la L7/02 (Ap. Def. BOP nº 144 de 29/julio/2010)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA INNOVACIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

Es potestad del planeamiento establecer la ordenación urbanística adecuada para alcanzar el modelo de ciudad pretendido por el municipio, con base al interés general.

La actividad urbanística de planeamiento comprende todas las actuaciones tendentes a ordenar el destino de los terrenos, su utilización y las construcciones en ellos previstas, atendiendo a las necesidades de la población y al equilibrio territorial.

Dentro de la ordenación establecida en los PGOU debe diferenciarse entre, la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada. La ordenación estructural del planeamiento la constituyen las determinaciones que, sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieran.

Mediante las “Condiciones Generales de la Edificación” se regulan aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no son definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. Deben ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

A fin de homogeneizar y evitar interpretaciones se considera conveniente realizar la presente innovación del PGOU.

En tal sentido, el objeto y la finalidad del presente documento se consideran viables urbanística y legalmente; así como favorable la valoración sobre su conveniencia y oportunidad.

II.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA INNOVACIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

Modificación o aclaración nº 1:

El municipio de La Mojonera contaba con unas NN.SS. como instrumento de planeamiento general, aprobado en el año 1994. Aunque en base al art. 35 de la L7/02, los instrumentos de planeamiento tienen vigencia indefinida, los mismos pueden sufrir innovaciones de la ordenación establecida.

El municipio de La Mojonera ve conveniente en el año 2002 impulsar la revisión total de las NN.SS. de 1994, considerando que las mismas se habían quedado obsoletas dada la capacidad de crecimiento y las necesidades urbanísticas del municipio, aprobándose definitivamente el PGOU de La Mojonera en el año 2009. Durante la vigencia de las NN.SS. de 1994, se aprobaron determinados planes de desarrollo, incluso encontrándose algunos en la actualidad prácticamente ejecutados.

El PGOU del municipio establece que para el Suelo Urbano le será de aplicación, a efectos de edificación, las “Ordenanzas Particulares” definidas en el documento y con carácter general se aplicarán a las edificaciones las “Condiciones Generales de la Edificación”, definidas en el Capítulo V.

Así mismo en el PGOU se delimitan unas áreas definidas por el PGOU como Áreas de Mantenimiento del Planeamiento Antecedente, los cuales se corresponde con terrenos clasificados en las NN.SS. que se revisan como Suelo Urbanizable, y que en el momento de aprobación del PGOU, ya habían cumplido con las obligaciones de equidistribución de cargas y beneficios y urbanización. Estas áreas son las denominadas AMPA, delimitándose 6 áreas. (AMPA-1, AMPA-2, AMPA-3, AMPA-4, AMPA-5 y AMPA-6).

En el PGOU se indica que será de aplicación las siguientes condiciones y determinaciones a las AMPA:

“Estas zonas tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado. Sus Ordenanzas de aplicación específicas son las contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente según las Normas Subsidiarias cuyo contenido se transcribe como anexo al presente capítulo”.

En este párrafo se indica que las ordenanzas de aplicación específicas, entendiendo éstas como las ordenanzas particulares, son las contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado. Sin embargo, no realiza ninguna matización respecto a las condiciones generales de la edificación que le serán de aplicación, lo cual genera confusión.

Ante estos condicionantes se ve necesario realizar esta innovación del PGOU, para aclarar y definir las ‘Condiciones Generales de Edificación’ de aplicación en las áreas denominadas como AMPA.

Las ‘Condiciones Generales de la Edificación’ afecta simplemente a condiciones estéticas y arquitectónicas de los edificios, por lo que no afecta a los derechos preexistentes otorgados por el planeamiento a los propietarios, además de esta manera se considera homogénea las condiciones de edificación para todos los ámbitos considerados como Suelo Urbano Consolidado por el PGOU.

Modificación o aclaración nº 2:

Del mismo modo el PGOU determina las “Condiciones Generales de la Edificación”, para definir aspectos estéticos y condiciones aplicables a todas las edificaciones; así, además de definir otros conceptos, se define el concepto de entreplanta pero con carácter muy amplio. Con la presente modificación se pretende matizar y aclarar el concepto de “entreplanta o altillo”.

II.3. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. VIABILIDAD LEGAL.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación (art. 36.1 L7/02). Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance.

El objeto de la innovación de planeamiento es aclarar o modificar aspectos pertenecientes a las "Condiciones Generales de la Edificación". En base al art. 37 y 38 de la L7/02, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística; las restantes alteraciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, no contemplados anteriormente, se entenderá como modificación.

En el art. 10 de la L7/02, se definen los aspectos y determinaciones que tienen carácter de ordenación estructural o por el contrario de ordenación pormenorizada, distinguiendo entre preceptivos y potestativas. La presente innovación no se encuentra entre ninguno de los apartados definidos en el art. 10.1 "Ordenación Estructural" de la L7/02, sino que se encuentra recogido dentro del apartado 10.2 A).a) *"En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo"*.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento está prevista y regulada en el art. 36 L-7/02. Así como en el vigente Reglamento de Planeamiento (art. 161).

La actual innovación del PGOU no se considera como una modificación de aspectos propios de la ordenación estructural, se entiende como una determinación perteneciente a la ordenación pormenorizada, por lo tanto, la actual innovación de planeamiento, tiene consideración de MODIFICACIÓN.

En base a lo establecido en los art. 31-33 de la L7/02, el Ayuntamiento de La Mojonera, impulsa la formulación de dicho instrumento de planeamiento. Al tratarse de una modificación que no afecta a las determinaciones propias de la ordenación estructural del planeamiento general, dicho Ayuntamiento será además competente para la aprobación definitiva de dicha innovación, previo informe preceptivo por parte de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

MEMORIA DE ORDENACIÓN**III.1. NORMA URBANISTICA APLICABLE según el PGOU de La Mojonera (sustituida):****Modificación o aclaración nº 1:****7.11 NORMA PARTICULAR DE LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ANTECEDENTE (AMPA).****Condiciones y determinaciones de las AMPA.**

Estas zonas tiene la consideración de suelo urbano consolidado. Sus ordenanzas de aplicación específicas son las contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente según las Normas Subsidiarias cuyo contenido se transcribe como anexo al presente capítulo.

Modificación o aclaración nº 2:**5.1. Definiciones.**

Entreplanta o altillo: Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Su superficie útil no podrá rebasar el 25% de la superficie útil de la planta en que se construya, salvo indicación en otro sentido por alguna de las figuras de planeamiento previstas en el Plan General.

III.2. NORMA URBANISTICA PROPUESTA:**Modificación o aclaración nº 1:****7.11 NORMA PARTICULAR DE LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ANTECEDENTE (AMPA).**

Condiciones y determinaciones de las AMPA.

Estas zonas tiene la consideración de suelo urbano consolidado. Sus ordenanzas de aplicación particulares son las contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente según las Normas Subsidiarias que se revisan, cuyo contenido se transcribe como anexo al presente capítulo. En lo no regulado en las ordenanzas particulares definidas a continuación se aplicará, con carácter general, las "Condiciones Generales de Edificación" contenidas en el Capítulo 5 del presente PGOU. Las edificaciones que se han construido aplicando las condiciones generales de la Normativa anterior, se considerarán, a todos los efectos, conformes con el planeamiento no siéndole de aplicación la condición de 'Fuera de Ordenación'.

Modificación o aclaración nº 2:

5.1. Definiciones.

Entreplanta o altillo: Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de la planta. Tan solo se permitirá la construcción de esta entreplanta cuando se recoja esta determinación en la ordenanza particular de aplicación; en todo caso, este concepto tan solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.

En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento u oficinas vinculadas a la actividad principal.

Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.

ANEXO: Texto Refundido de los artículos modificados del PGOU de La Mojonera

Art. 7.11.- NORMA PARTICULAR DE LAS ÁREAS DE MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ANTECEDENTE (AMPA).

Ámbito y características.

La determinación de esta categoría específica tiene como finalidad que el PGOU reconozca los derechos urbanísticos consolidados mediante planeamiento de desarrollo de la normativa urbanística general anterior.

Son coincidentes con los ámbitos de las Unidades de Actuación o sectores desarrollados en las precedentes Normas Subsidiarias.

Constituyen ámbitos en los que se ha producido el cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios, cesión de dotaciones de espacios libres y equipamientos, y urbanización.

Condiciones y determinaciones de las AMPA.

Estas zonas tiene la consideración de suelo urbano consolidado. Sus ordenanzas de aplicación particulares son las contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente según las Normas Subsidiarias que se revisan, cuyo contenido se transcribe como anexo al presente capítulo. En lo no regulado en las ordenanzas particulares definidas a continuación se aplicará, con carácter general, las "Condiciones Generales de Edificación" contenidas en el Capítulo 5 del presente PGOU. Las edificaciones que se han construido aplicando las condiciones generales de la Normativa anterior, se considerarán, a todos los efectos, conformes con el planeamiento no siéndole de aplicación la condición de 'Fuera de Ordenación'.

CAPITULO 5 º: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. DEFINICIONES.

A los efectos de las presentes NORMAS REGULADORAS, se dan las siguientes definiciones:

Sector: Unidad de planeamiento en suelo urbanizable.

Polígono: Unidad de ejecución en suelo urbanizable.

Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.

Parcela mínima: La menor superficie de parcela admisible. Será por vivienda para ordenanzas con tipología unifamiliar, y por actuación para ordenanzas de tipología multifamiliar o colectiva.

Parcela edificable: Lote de terreno apto para la edificación según el planeamiento urbanístico; en cualquier caso excluye los viales, equipamientos y espacios libres.

Solar: Parcela edificable dotada de calzada pavimentada, encintado de aceras acometidas de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica que además cuente con la ordenación pormenorizada necesaria aprobada definitivamente.

Ocupación máxima de solar: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta del mismo.

Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de toda la construcción, incluidos los semisótanos.

Edificabilidad: En suelo urbano o urbanizable ordenado se refiere a la relación entre la superficie construida, expresada en m^2_{techo} y la superficie de la parcela edificable (neta) expresada en m^2_{suelo} . En el caso de fichas reguladoras de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se refiere a la relación entre la superficie construible y la superficie bruta del sector o unidad de ejecución.

Superficie edificada: La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta. La superficie cubierta cerrado por solo 3 lados computarán al 50%.

Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por unidad de superficie.

Alineación: Es la línea que separa los espacios de titularidad y uso público de los espacios de titularidad y uso privado. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea límite del dominio de las parcelas.

Retranqueo: Separación obligatoria entre alineación oficial y la edificación.

Altura de edificación: Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera o terreno natural hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. En el caso de terrenos o aceras con pendiente dicha altura será medida en el punto en que esta distancia sea mayor.

A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas, los áticos, abuhardillados y plantas diáfanos. Los semisótanos no contabilizan.

Considerando como plantas diáfanos las que tienen una altura mayor o igual a 1m, en cualquiera punto de su perímetro, sobre el terreno o rasante de acera, y como semisótano el que tiene el carácter de tal por sobresalir menos de un metro, en cualquiera punto de su perímetro, sobre el terreno inmediato o sobre el nivel de la acera.

Altura de piso: distancia en vertical entre caras interiores de forjados consecutivos.

Altura libre de piso: Distancia entre la cara superior del pavimento a la inferior del techo, en la misma planta.

Entreplanta o altillo: Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de la planta. Tan solo se permitirá la construcción de esta entreplanta cuando se recoja esta determinación en la ordenanza particular de aplicación; en todo caso, este concepto tan solo podrá ser aplicable para el uso industrial o comercial.

En todo caso, para que no compute a efectos de edificabilidad, la superficie no podrá ser superior al 30% de la superficie útil de la planta en que se construya, y siempre que el uso al que se destine sea para almacenamiento u oficinas vinculadas a la actividad principal.

Este condicionante se aplicará incluso a los Planes Parciales aprobados definitivamente en los que su ordenanza particular permita la construcción de una entreplanta.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente con separación a todos los linderos y alineaciones, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la calle o espacio comunitario.

Edificación agrupada o adosada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación y con solución de continuidad al otro lindero.

Edificación en manzana cerrada: Es la que ocupa todo el frente de la alineación de la calles que contornean la manzana con patio interior de manzana o sin él.

Vivienda unifamiliar: Es la que tiene acceso independiente, desde la calle o espacio comunitario y no le es de aplicación régimen alguno de propiedad horizontal.

Vivienda multifamiliar o colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Fachada: Límite con la calle o espacio libre que constituya el acceso principal a la parcela. Se considera fachada principal la alineación de mayor longitud.

Linderos: Límites transversales al de fachada.

Trasdós: Límite opuesto al de fachada.

En Benahadux para La Mojonera, Enero de 2013.-
Fdo.: Raquel Santiago Sánchez.-
ARQUITECTO DE LA U.A.M.. 'BAJO ANDARX'.