



MAIRENA DEL ALJARAFE



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN QUINTA

Modificación puntual

MODIFICACIÓN QUINTA. AMPLIACIÓN PARCELA CEIP LEPANTO



INDICE

1. Antecedentes. Objetivo y alcance de la Modificación.....	1
2. Alcance y contenido de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Tipo de documento y tramitación.	2
3. Modificaciones a introducir en la documentación grafica. Plano Nº 4 "Calificación del Suelo . Usos y Sistemas".	2

ANEXOS: DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

Plano Ordenación usos pormenorizados Estudio Detalle ASE-2	
Plano Sistemas Generales Adaptación a la LOUA del PGOU de Mairena del Aljarafe.....	3



1. ANTECEDENTES. OBJETIVO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003.

Con posterioridad se han tramitado diversas modificaciones del Plan General, fundamentalmente relativas a correcciones de determinaciones graficas de la planimetría , y a correcciones en el articulado de la Normativa Urbanística.

Y por ultimo se ha aprobado definitivamente por el Pleno municipal el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, cuyo contenido y alcance es el establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado, con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. De acuerdo con esta Norma el contenido de la Adaptación Parcial, solo afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General definidas en el Artículo 10 de la LOUA. Y por tanto se mantienen vigentes el resto de las determinaciones de ordenación pormenorizada, establecidas en el texto Refundido del Plan General y sus posteriores Innovaciones.

El objeto de la presente Modificación del Plan General es el cambio de la calificación del viario propuesto por el Plan General en el Barrio de Lepanto, como prolongación de la calle Navarra, hacia la calle Cerro de los Tilos, para facilitar la conexión y enlace de esta barriada con el resto del sector de Los Alcores situado al oeste, puesto que en el desarrollo historico de ambos sectores urbanos, existen zonas donde no se dio continuidad y enlace a la red viaria , existiendo algunas calles en fondo de saco , quedando la accesibilidad peatonal y rodada a la zona oriental del barrio de Lepanto limitada a los dos viarios estructurales historicos, la Avda. de Palomares, y la Avda. de Mairena.

El trazado pormenorizado de la calle proyectada por el Plan General , tiene su ordenación pormenorizada definida mediante planeamiento de desarrollo, el Estudio de Detalle, ASE-2 "Campo de Futbol Lepanto" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Mairena del aljarafe con fecha 30 de Septiembre de 2005. El citado estudio de Detalle mantiene los criterios de trazado viario y calificación urbanística de las parcelas colindantes previstas en el Plan General, de manera que la parcela situada entre la nueva calle y el campo de futbol, se destina a un nuevo equipamiento educativo, para completar y ampliar las instalaciones del centro escolar Lepanto, con un nuevo edificio de preescolar.

La construcción y apertura al trafico de dicha calle, que discurre por el interior de la parcela del centro escolar CEIP en la zona de accesos peatonales a los dos edificios existentes, genera el inconveniente de la segregación espacial y funcional de las dos edificaciones con que cuenta dicho centro: Primaria y Preescolar, lo que supone la dificultad o imposibilidad de construir dicho viario, sin complejizar extremadamente la funcionalidad del centro escolar, y genera un segundo inconveniente importante, que es el riesgo sobre la seguridad física de los alumnos, que tendrían que cruzar la calle rodada para utilizar las instalaciones escolares a un lado y otro de la calle. Existe un tercer inconveniente de carácter tecnico , que es el acusado desnivel que existe entre los dos extremos de la futura calle, lo que generaría para conseguir el necesario acuerdo del perfil del viario, un gran ajuste de rasantes sobre los actuales accesos interiores a las dos edificaciones escolares , con la necesidad de construcción de escaleras y rampas peatonales de gran desarrollo, en un espacio extremadamente reducido por la ocupación del viario publico.

Por ello, ante la imposibilidad de compatibilizar en el mismo ámbito espacial, dos objetivos tan contrapuestos, el Ayuntamiento de Mairena considera conveniente priorizar el objetivo de funcionalidad y seguridad en el centro escolar, por encima de la mejora de las conexiones viarias del barrio de Lepanto, que se pueden mantener a través de otras calles, y por tanto proceder al cambio de la calificación de este suelo previsto como viario publico, a la misma calificación con que cuentan el resto del centro escolar, como equipamiento escolar de carácter local, y asi agrupar en una única parcela , continua, todas las edificaciones e instalaciones del equipamiento escolar.

A tal efecto será imprescindible proceder a la innovación del PGOU, con el alcance y contenido que se desarrolla a continuación.

Estos cambios tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reasignación de usos pormenorizados sobre parcelas de titularidad municipal en el suelo urbano, destinadas a uso y dominio público, con carácter de sistemas locales. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la ordenación estructural del Plan. Incluso no se modifica la gestión del suelo , por ser los mismos de titularidad pública, ni afecta a la dotación de espacios libres o equipamientos locales, pues en este caso se amplían las dotaciones locales de equipamiento escolar en 1.422 m2, la superficie correspondiente que se desafecta del uso de viario.

Por tanto, de acuerdo con el Artículo 37 y 38 de la LOUA, el presente documento de Innovación tiene el contenido de Modificación del Plan General, que por afectar exclusivamente a las determinaciones de ordenación pormenorizada corresponde la competencia de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, al Ayuntamiento de Mairena , previo informe de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.



2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, Ley 8/2007 de 28 de Mayo, y la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como Modificación del mismo.

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni la clasificación del suelo, ni se modifican los Sistemas Generales. El viario que se suprime, por su funcionalidad, no tiene consideración de viario estructurante, como se puede comprobar en la documentación gráfica sobre sistemas generales viarios del documento de Adaptación a la LOUA del PGOU, y ni siquiera tiene la categoría de distribuidor urbano, pues tiene la funcionalidad de un viario local. Tampoco se modifican los sistemas generales de equipamiento o espacios libres, previstos en el PGOU Adaptado a la LOUA, pues el equipamiento escolar afectado es de carácter local, como corresponde a un centro de primaria, y en cualquier caso la modificación supone una mejora pues se amplía su superficie en 1.422 m², y mas importante se unen las dos parcelas en una, mejorando notablemente la funcionalidad del equipamiento. Tampoco se afecta a las actuaciones de gestión en suelo urbano, ni los parámetros de aprovechamiento urbanístico ni las áreas de reparto correspondientes en suelo urbano, o urbanizable.

Los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas rotacionales públicas en el suelo urbano consolidado, sin afectación de titulares de suelo.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Quinta del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con Adaptación a la LOUA, corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, y se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la LOUA, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, solicitando informe previo a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no esta incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Legislación sectorial de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA. PLANO Nº 4 "CALIFICACIÓN DEL SUELO, USOS Y SISTEMAS".

3.1. Sustitución de la calificación como viario publico del viario proyectado en el Plan General, como prolongación de la calle Navarra hacia la calle Cerro de los Tilos, que cuenta con ordenación pormenorizada por el estudio de Detalle ASE-2 "Campo de Futbol de Lepanto", con superficie de 1.422 m², por la calificación de Sistema Local Equipamiento Escolar, igual que el resto de las parcelas escolares limítrofes, Plano 4/1.7.

Afecta a una parcela destinada a viario publico de superficie 1.422 m², resultante del estudio de Detalle ASE-2 "Campo de Futbol Lepanto", de titularidad municipal.

Mairena del Aljarafe, Septiembre de 2010

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero





