

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO (SEVILLA).
ARQUITECTO: ALFONSO MORA AGUILERA.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "SECTOR 6". EL SAUCEJO (SEVILLA)

INDICE DE LA MEMORIA

- 0.- ANTECEDENTES
- 1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE
- 2.- DATOS DE LA PROPIEDAD
- 3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS
- 4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN
- 5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- 6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO (SEVILLA).
ARQUITECTO: ALFONSO MORA AGUILERA.

0.- ANTECEDENTES

La presente Modificación Puntual del PGOU de El Saucejo, se redacta tras la Adaptación Parcial de las NN.SS. de dicha Localidad, a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2.008, de 22 de Enero, de la Junta de Andalucía, en su Disposición Adicional Primera, apartado 1. Dichas Normas Subsidiarias fueron aprobadas, definitivamente el 17/11/2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. El documento de Adaptación Parcial fue aprobado en sesión plenaria de fecha 15 de julio de 2.009.

Dicho sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de junio de 2.004.

Dicho sector cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Dicho sector cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado y las obras de urbanización están ejecutadas, a falta de las zonas verdes y algunas obras no están en condiciones de ser recepcionadas por el Ayuntamiento de El Saucejo.

1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

La Modificación del Plan Parcial Propuesto tiene por objeto EXCLUSIVAMENTE modificar la altura máxima prevista, sin incrementar la edificabilidad ni el número de plantas, en la parcela de cesión de equipamiento social y comercial, dado que en las ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente se fija una altura de 7 metros y dos plantas -inferior a la prevista en las Normas Subsidiarias- cuando en el resto de las parcelas del sector se permite una altura máxima de 9 metros y dos plantas.

2.- DATOS DE LA PROPIEDAD

La presente documentación se redacta por iniciativa de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO CIF Nº P 4109000B, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución nº 12 en El Saucejo (Sevilla).

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS

El sector objeto del presente Modificado del Plan Parcial de Ordenación se ubica en el término municipal de El Saucejo (Sevilla), Municipio situado en el Sureste de la provincia, perteneciente a la comarca de Osuna.

La finca está situada al Este del ensanche del casco urbano, cerca de un cruce de carreteras, en relación con la carretera de Almargen a Osuna y la carretera de El Saucejo a Los Corrales, incorporando los terrenos correspondientes al sector 6 "Polígono Industrial La Matilla".

Alfonso Mora Aguilera.

Arquitecto Superior. Colegiado nº 472 en el Colegio de Arquitectos de Málaga

Experto en Derecho Urbanístico por la Universidad Internacional de Andalucía

C/ Baltasar Peña nº1 2ºA. 29320 Campillos (Málaga).

Teléfono y Fax: 952-724034. Móvil: 606441176. Correo electrónico: alfonsomora.arquitecto@amaea.com

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO (SEVILLA).

ARQUITECTO: ALFONSO MORA AGUILERA.

La manzana objeto de la Modificación del Plan Parcial se encuentra situada entre las calles Clara Campoamor y Mariana Pineda y tiene la siguiente referencia catastral 4449506UG1044N0001RH y comprende los terrenos propiedad del Excmo. Ayuntamiento de El Saucejo provenientes de la cesión de equipamiento social y comercial del citado sector con una superficie de 470 m².

4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACION

La oportunidad y conveniencia de la formulación de esta modificación procede del interés del interés municipal por regularizar la altura máxima permitida con el resto de las edificaciones del sector, sin aumentar el número de plantas ni la edificabilidad prevista en el Plan Parcial.

Dada la escasa entidad de la modificación propuesta, las mejoras que supone para el bienestar de la población, y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, se ajustan a lo establecido en los artículos 36.2.a.1ª y 38.3 de la LOUA dado que es de interés para el Ayuntamiento disponer de una parcela de equipamiento con una altura superior a la permitida inicialmente, regularizando la altura con las del resto de las edificaciones existentes.

5.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Plan Parcial) establece las siguientes condiciones para la parcela de equipamiento social y comercial:

Artículo 29. Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social (SIPS).

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas como SIPS en el Plano de Proyecto.
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público, salvo la parcela comercial que podrá ser de dominio privado.
3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación de las manzanas o parcelas delimitadas.
4. Disposición de la edificación: En las que se permite edificación (parcelas comercial y social), esta dispondrá en ordenación libre de la superficie edificable dentro de la parcela.
5. Número de plantas y altura de la edificación:
 - Social y Comercial: 2 plantas y 7 metros.
 - Deportivo: Su tratamiento será mediante pistas deportivas al aire libre integradas con el sistema de espacios libres. La única edificación permitida será con destino a vestuarios y servicios, con un máximo de 100 m², en una sola planta.

Por su parte las NN.SS aprobadas definitivamente en su artículo 167 "condiciones de ordenación" establecen lo siguiente en sus apartados 1 y 2:

1. Usos globales. El uso característico será el de industria en las categorías A, B y C con las limitaciones establecidas en el artículo siguiente y serán usos compatibles los terciarios, de servicios públicos y de infraestructuras, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las normas generales de uso del Capítulo 1º de este Título.

Alfonso Mora Aguilera.

Arquitecto Superior. Colegiado nº 472 en el Colegio de Arquitectos de Málaga

Experto en Derecho Urbanístico por la Universidad Internacional de Andalucía

C/ Baltasar Peña nº1 2ºA. 29320 Campillos (Málaga).

Teléfono y Fax: 952-724034. Móvil: 606441176. Correo electrónico: alfonsomora.arquitecto@amaea.com

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO (SEVILLA).

ARQUITECTO: ALFONSO MORA AGUILERA.

2. Tipología de la edificación: El tipo característico serán naves industriales en hilera, en parcela de 200 y 600 m², con una altura máxima de 9 m y una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas. No obstante, se podrán establecer ordenaciones de edificios aislados para uso industrial o terciario de hasta 9 m. de altura en parcelas de más de 500 m². Que no podrán ocupar más del 25% del techo edificable total. Los Planes Parciales deberán establecer las condiciones pormenorizadas de la edificación con sujeción a las normas generales de edificación del Capítulo 1º de este Título.

Como podemos observar de la lectura del artículo 29 de las ordenanzas particulares del Plan Parcial y del artículo 167 apartados 1 y 2 de las Normas Subsidiarias, aquellas son más restrictivas que lo permitido por la normativa urbanística general.

Es por ello que con la presente Modificación del Plan Parcial pretendemos recoger el texto fijado en las Normas Subsidiarias posibilitando que en la parcela de equipamiento social y comercial la edificación pueda tener una altura máxima de 9 metros, sin incumplir lo previsto en las Normas Subsidiarias.

6.- SITUACION URBANISTICA PROPUESTA.

La presente Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente (Plan Parcial) permite edificar en la parcela de equipamiento social y comercial con una altura máxima de 9 metros, idéntica a la recogida en el artículo 167.2 de las Normas Subsidiarias sin incrementar la edificabilidad ni el número de plantas previsto en el Plan Parcial aprobado definitivamente:

Artículo 29. Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social (SIPS).

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas como SIPS en el Plano de Proyecto.
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público, salvo la parcela comercial que podrá ser de dominio privado.
3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación de las manzanas o parcelas delimitadas.
4. Disposición de la edificación: En las que se permite edificación (parcelas comercial y social), esta dispondrá en ordenación libre de la superficie edificable dentro de la parcela.
5. Número de plantas y altura de la edificación:
 - Social y Comercial: 2 plantas y 9 metros.
 - Deportivo: Su tratamiento será mediante pistas deportivas al aire libre integradas con el sistema de espacios libres. La única edificación permitida será con destino a vestuarios y servicios, con un máximo de 100 m², en una sola planta.

El Saucejo a 5 de marzo de 2013
Alfonso Mora Aguilera
Arquitecto Superior. Col. N° 472

Alfonso Mora Aguilera.

Arquitecto Superior. Colegiado nº 472 en el Colegio de Arquitectos de Málaga

Experto en Derecho Urbanístico por la Universidad Internacional de Andalucía

C/ Baltasar Peña nº1 2ºA. 29320 Campillos (Málaga).

Teléfono y Fax: 952-724034. Móvil: 606441176. Correo electrónico: alfonsomora.arquitecto@amaea.com