

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

3580/14

## AYUNTAMIENTO DE SERON

### ANUNCIO

Mediante Acuerdo del Pleno de fecha 25 de febrero de 2014, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 1 de 2013 en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución incluido en el Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

«5.-APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DE 2013 DEL PGOU.

5.1.-Resultando que por la Alcaldía se encargó la elaboración y redacción del proyecto "Modificación puntual nº. 1 de 2013 del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del PGOU de Serón de fecha 26 de junio de 2013 a la Arquitecta del Ayuntamiento de Serón D<sup>a</sup>. Noemí Lorenzo Martínez.

Resultando que con fecha de 26 de junio de 2013, se emitió informe de Secretaría en el que se señalaba la legislación aplicable y el procedimiento a seguir durante la tramitación de la modificación propuesta.

Resultando que para este expediente no es necesario requerir informes a las Administraciones sectoriales.

Resultando que, aprobado inicialmente el proyecto "Modificación puntual nº. 1 de 2013 del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del PGOU de Serón por Acuerdo del Pleno de fecha 27 de junio de 2013, fue sometida a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, de fecha 8 de julio de 2013, y en el Diario Ideal de Almería, de fecha 9 de julio de 2013.

Resultando que, en el período de información pública, no se presentaron alegaciones.

Visto que el proyecto "Modificación puntual nº. 1 de 2013 del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del PGOU de Serón, fue aprobada provisionalmente en el Pleno celebrado el 24 de Septiembre de 2013.

Visto que se solicitó informe vinculante a la Delegación Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (Servicio de Urbanismo).

Visto que con fecha 7 de febrero de 2014 se recibió informe favorable de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (Urbanismo).

Visto el Informe-Propuesta de Secretaría , en virtud del artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por unanimidad de los diez miembros asistentes, de los once que legalmente lo componen, adopta los siguientes acuerdos:

**Primero.** Aprobar definitivamente el proyecto "Modificación puntual nº. 1 de 2013 del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del PGOU de Serón,

**Segundo.** Inscribir en el Registro Administrativo Municipal el proyecto "Modificación puntual nº. 1 de 2013 del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del PGOU de Serón, y remitir los documentos completos de la innovación al Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y medio Ambiente (Servicio de Urbanismo)

**Tercero.** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia indicando los recursos procedentes contra el mismo.

**Cuarto.** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.>>

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas modificadas.

Se adjunta como anexo nº 1 a este anuncio.

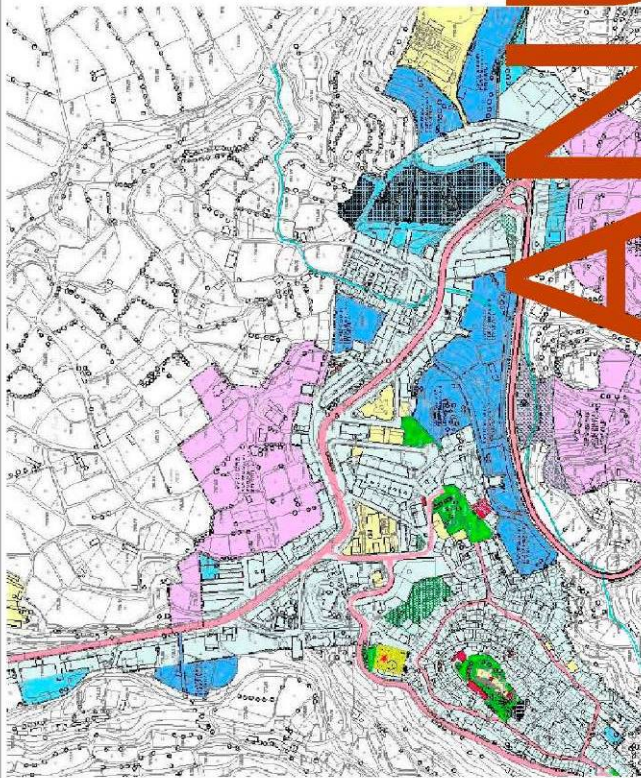
Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

En Serón, a 10 de marzo de 2014.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan Antonio Lorenzo Cazorla.

**SUNC SERON**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



Núcleo

SERÓN

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**DESARROLLO**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Plan General de Ordenación Urbanística

Serón

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Area de Reparto	Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie: m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Casión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC SERON	0,500	24.372,57	12.186	10.967,657	1.218,63	-

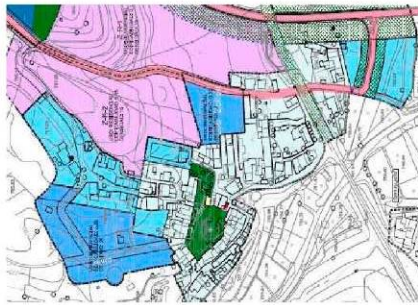
  

Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup>	Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Num Máximo Viviendas	Densidad Máx Vv/m <sup>2</sup> ua	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	12.186	0,5	122	50	-	-
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

# ANULADA

**SUNC LOS ZOLOS**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Área de Reguero	Aprov. Mocio	Superficie, m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Casión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC ZOLOS	0,400	16.705,74	6.882	6.014,066	668,23	-

Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup>	Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	6.882	0,4	67	40	-	-
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

Núcleo LOS ZOLOS

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

OBJETIVOS:

CRITERIOS:

**DESARROLLO**

Plan General de Ordenación Urbánística

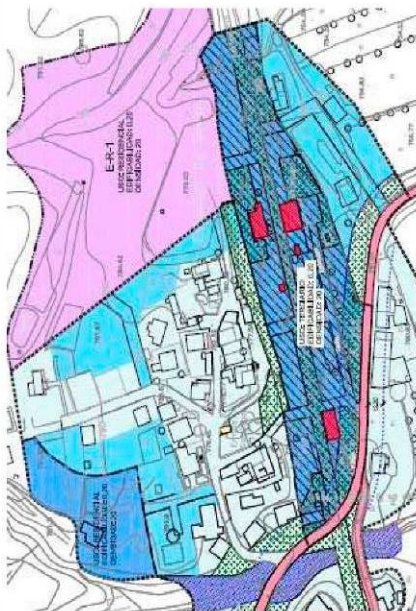
Serón

Doc. Para publicación y registro

**ANULADA**

**SUNC ESTACIÓN**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Área de Reparto	Aprov. Medio	Superficie, m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC ESTACION	0,400	18.051,08	7.220	6.498,389	722,04	-

Uso Global	Eficacibilidad Global m <sup>2</sup>	Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Num Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Eficacibilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	7.220	0,4	72	40	-	-
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

# ANULADA

Núcleo LOS ZOLLOS

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

OBJETIVOS Y CRITERIOS  
OBJETIVOS:

CRITERIOS:

DESARROLLO

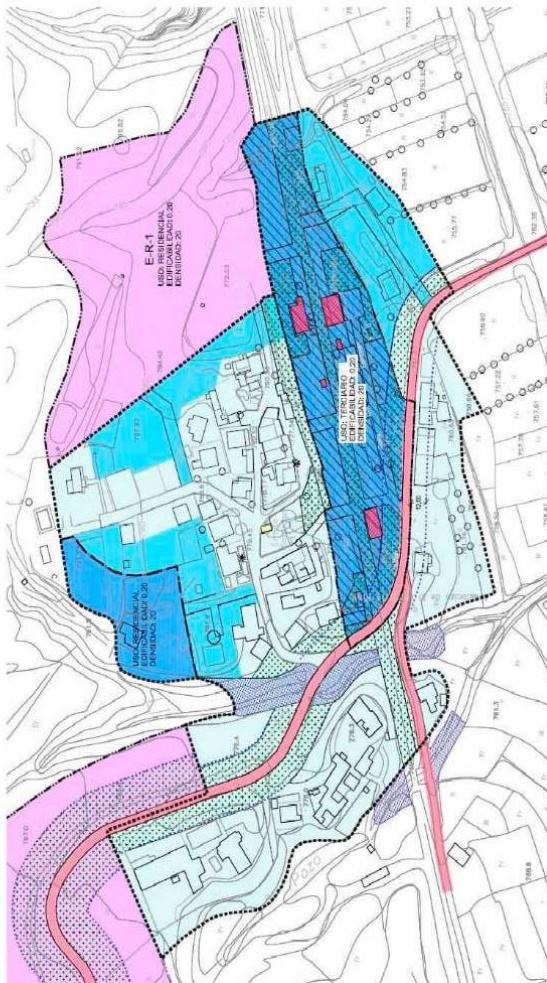
Plan General de Ordenación Urbánística

Sesión

Doc. Para publicación y registro

**SUNC LA ESTACION**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



Núcleo LA ESTACIÓN

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**DESARROLLO**

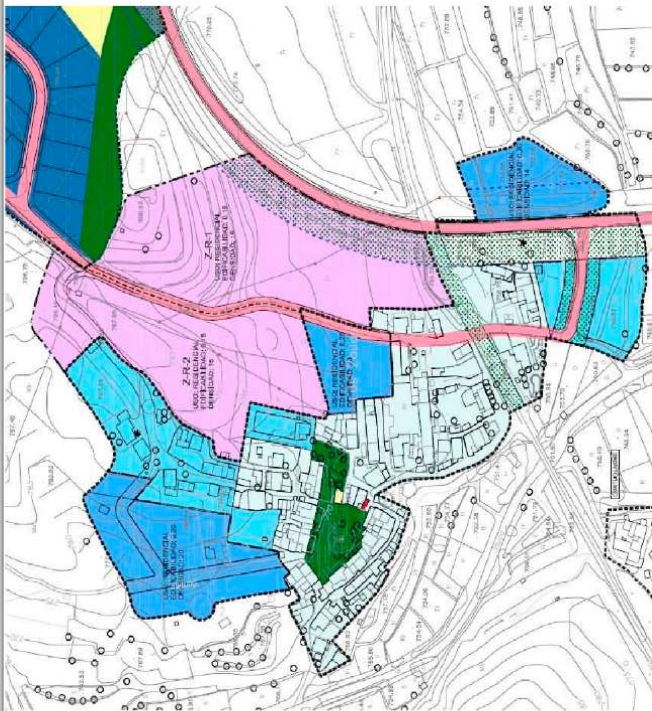
Plan General de Ordenación Urbanística

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
Área de Reparto	Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprob. UA ±
SUNC LA ESTACION	0,400	18.051,08	7.220	6.498,389	722,04	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup>	Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Num Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	7.220	0,4	47	26	-	-
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

Seiñón

**SUNC LOS ZOILLOS**

**SITUACIÓN Y ORDENACIÓN**



Núcleo LOS ZOILLOS

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**DESARROLLO**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
Área de Reparto	Aprov. Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC LOS ZOILLOS	0,400	16.705,74	6.682	6.014,066	688,23	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> i	Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Num Máximo Viviendas	Densidad Máx Vivi/a	Edificabilidad	VPO % Edif. Residencial
RESIDENCIAL	6.682	0,4	43	26		
INDUSTRIAL						
TERCIARIO						



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE 2013 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO  
EN UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PGOU DE SERÓN

ÍNDICE

**1. Antecedentes**

- 1.1. Promotor
- 1.2. Antecedentes Urbanísticos
- 1.3. Otros antecedentes

**2. Objeto de la innovación**

- 2.1. Ámbito y situación de los terrenos
- 2.2. Estado de las parcelas
- 2.3. Alcance de la modificación

**3. Justificación de la modificación**

- 3.1. Actualizar el planeamiento a la realidad existente
- 3.2. Identificación y justificación de las determinaciones de las normas urbanísticas que se alteran
- 3.3. Mejoras objetivas de la modificación
- 3.4. Cumplimiento de la LOUA
- 3.5. Conveniencia y oportunidad de la modificación

**4. Documento de modificación**

- 4.1. Sustituir fichas reguladoras SUNCNIUE
- 4.2. Modificación de la Ordenanza OE-NM-2 Los Zoilos

**5. Anexos**

- 5.1 Fichas catastrales

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE 2013 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO  
EN UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PGOU DE SERÓN

1. ANTECEDENTES.

**1.1. Promotor.**

El promotor del presente documento de modificación es el Excmo. Ayuntamiento de Serón, con CIF P-0.408.300-B y domicilio en la Plaza Nueva, 1, 04890, Serón, Almería; representada por D. Juan Antonio Lorenzo Cazorla en calidad de Alcalde-Presidente.

**1.2. Antecedentes Urbanísticos.**

El planeamiento general de Serón lo constituye:

A. Plan General de Ordenación Urbanística de Serón en los siguientes ámbitos:

1. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/05/2008:

- a. El suelo urbano consolidado de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.
- b. El suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y la Estación, a excepción de la denominada UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos.
- c. El suelo no urbanizable

2. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 14/05/2009:

- a. El suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

3. Según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 16/06/2010:

- a. La UE-Z-3 del núcleo de Los Zoilos

4. Según resolución Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/09/2011:

- a. Corrección de errores del documento vigente, fundamentalmente en planos de alineaciones.

B. Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30/06/1989 para el resto de determinaciones.

C. Modificación del planeamiento general según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 21/09/2011 que afecta a algunos ámbitos del suelo urbano no consolidado sin delimitar unidad de ejecución que pasan a ser suelo urbano consolidado al justificarse errores cometidos en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística definitivamente aprobado.

D. Modificación del Planeamiento general según Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 10/04/2012 que afecta al ámbito de la UE-1 del núcleo de Serón, resultado del cual se reclasifica una pequeña superficie de suelo no urbanizable como suelo urbano no consolidado (194 m2) y se re-categoriza en la misma proporción (194 m2) otra porción de suelo urbano no consolidado como suelo urbano consolidado.

F. Ordenanza municipal reguladora para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el municipio de Serón, aprobada en el Pleno de 20 de Diciembre de 2012



G. Modificación del Planeamiento general según Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de fecha 13 de Febrero de 2013 que afecta al sector de suelo urbano no consolidado denominado UE-Z-3 reclasificando suelo no urbanizable como urbano no consolidado y viceversa, sin alterar la superficie total del ámbito. Disminución del SGEL incluidos en el ámbito, pasando de los 1.367 m<sup>2</sup> a 120m<sup>2</sup>. Reclasificación de 1.367 m<sup>2</sup> de suelo o urbanizable como SGEL junto a las instalaciones deportivas municipales.

### 1.3. Otros antecedentes.

La tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística se comenzó en el año 2003, con el decreto de exposición pública del Avance el 30 de Diciembre de 2.003.

El 2 de Enero de 2004 se decreta la suspensión de licencias y se publica la aprobación inicial del PGOU el 8 de Octubre del 2004. El 16 de mayo de 2006 se amplía dos años el plazo de suspensión de licencias. La aprobación provisional del PGOU se realizó el día 23 de febrero de 2006 y la aprobación definitiva del Plan se consiguió el 21 de mayo de 2008 y no se publicó hasta el 16 de septiembre de 2009, siendo además una aprobación parcial, de forma que algunos suelos se encuentran suspensos y les son de aplicación las NNSS de 30 de Junio de 1989.

Según el art. 27.2) de la LOUA: "El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento 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."

La aprobación definitiva del PGOU se ha dilatado en el tiempo unos 6 años, de modo que en el momento de su aprobación definitiva este instrumento no recoge fielmente la realidad urbana del lugar, bien porque se hayan construido nuevas edificaciones al amparo de la normativa vigente, o bien porque el documento de información sobre el que se trabajó no recogía exactamente la situación urbanística existente. En cualquier caso, la clasificación de algunas áreas de suelo como Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución se produjo en la línea de conseguir mejores dotaciones para un previsible aumento de densidad, según el art. 45 2.B)c) de la LOUA.

Debido al requerimiento de la Resolución de la CPOTU de Almería, de 21 de mayo de 2008 en su punto II.B)3) "Suspender: Todo el suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución, hasta tanto no se definan claramente las correspondientes áreas de reparto, así como las densidades y edificabilidades globales" se recogieron en tres fichas las áreas de reparto correspondientes a los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación, y se publicaron en el BOJA con fecha 4 de noviembre de 2009. Como se ha indicado, la documentación sobre la que se definieron densidades y edificabilidades en 2009 no estaba actualizada a dicha fecha, por lo que se han detectado incoherencias que se pretenden subsanar con la presente modificación.

## 2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El Equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Serón de Almería, encarga a los Servicios Técnicos Municipales la redacción de la presente Modificación Puntual, al objeto de ajustar la densidad prevista en las fichas del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación del PGOU de Serón a la realidad existente en dichas áreas de reparto.

La necesidad de ajustar la Densidad Máxima, y por tanto el Número Máximo de viviendas previstas, surge del estudio de la documentación exigida para el levantamiento de la Suspensión de parte del PGOU de Serón. En dicha suspensión se requiere la necesidad de justificar el artículo 45 del POTA, especialmente en el apartado de crecimiento poblacional, que según la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008 para municipios de entre 2000 y 5000 habitantes será del 50% con respecto a la población existente en el momento de la emisión del informe de incidencia territorial. Por tanto, para el municipio de Serón, el crecimiento máximo previsto sería de 1.228 habitantes, es decir 512 viviendas (2,4 habitantes por vivienda).

Según los criterios de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para el cálculo de crecimiento poblacional se computarán todas las viviendas nuevas previstas tanto en los Suelos Urbanizables Sectorizados como en todos los tipos de Suelo Urbano No Consolidado.

A la vista de estos antecedentes se observa en las fichas de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución definidas para los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación que el número de viviendas previstas es muy superior al que realmente puede ser ejecutado, ya que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado con un grado de ocupación por edificaciones que en algunas áreas es prácticamente del 50%, y que por su ubicación y características tipológicas, hacen inviable el pronóstico de densidad de viviendas por Hectárea previsto en las fichas.

Esta falta de ajuste entre lo planificado y la realidad penaliza la posibilidad de crecimiento de otras zonas del municipio, ya que a la hora de calcular dicho crecimiento poblacional se deberán computar esas viviendas previstas en las fichas del SUNCNIUE, a pesar de que sea, de partida, improbable ese crecimiento.

Por otro lado, el ratio de viviendas por Hectárea fijadas en las fichas corresponde a una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad Residencial global. Hay que matizar, a este respecto, que la tipología de viviendas existentes en estos suelos, especialmente en Los Zoilos y La Estación, es principalmente la de viviendas aisladas con parcela propia y superficie construida por vivienda superior a 150 m<sup>2</sup>. Por tanto, será objeto de esta innovación adaptar la Densidad de las Viviendas por Hectárea, modificando el ratio de m<sup>2</sup>/vivienda, para adecuarlo a la realidad edificatoria del municipio, sin alterar el Aprovechamiento Medio ni la Edificabilidad Global recogidas en las Fichas Reguladoras.

### 2.1. Ámbito de la modificación y situación de los terrenos en el planeamiento vigente.

Como ya se ha indicado, el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Serón fue aprobado parcialmente en mayo de 2008, siendo publicado en el BOJA en septiembre de 2009. En el BOJA de 4 de noviembre de 2009 se publicó la aprobación de la documentación aportada respecto a las determinaciones del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución, que se encontraba suspenso al momento de la publicación del PGOU.

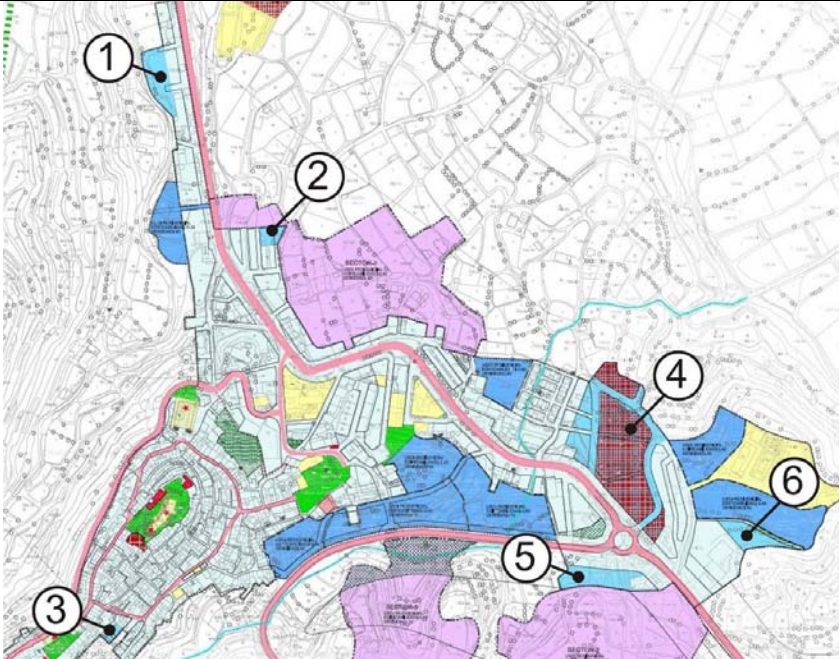

En este documento, el suelo objeto de modificación aparece clasificado como Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución, y recogido en áreas de reparto discontinuas, para las que se definen los parámetros de Aprovechamiento Medio y Densidad.

Para los suelos incluidos en el núcleo de Serón se establece un aprovechamiento medio de 0,5 y una densidad de 50 viv./Ha y para los núcleos de Los Zoilos y La Estación un aprovechamiento medio de 0,4 y una densidad de 40 viv./Ha.

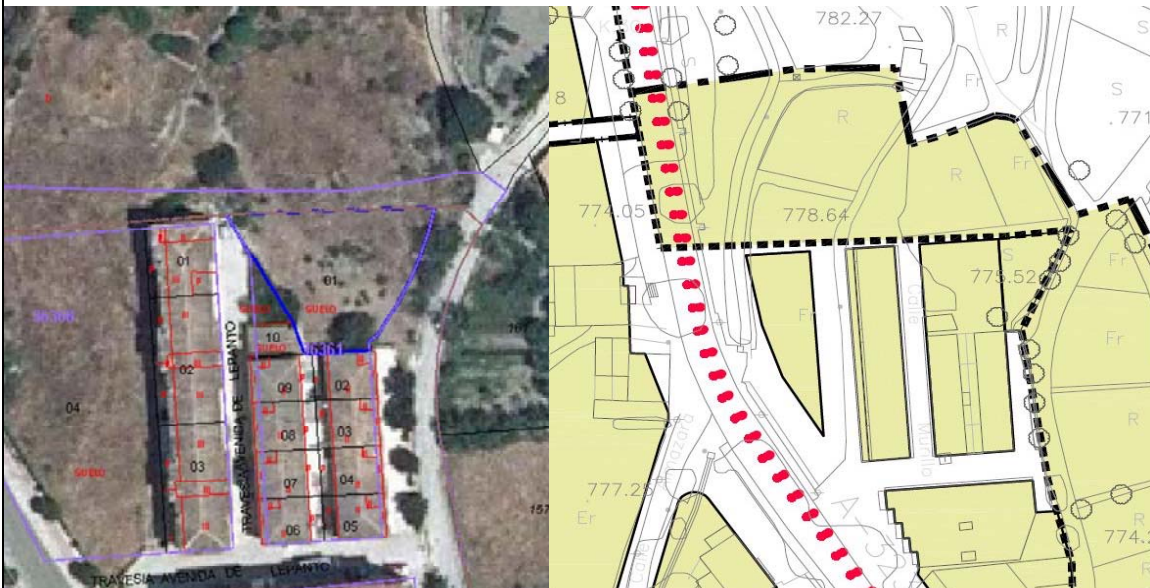
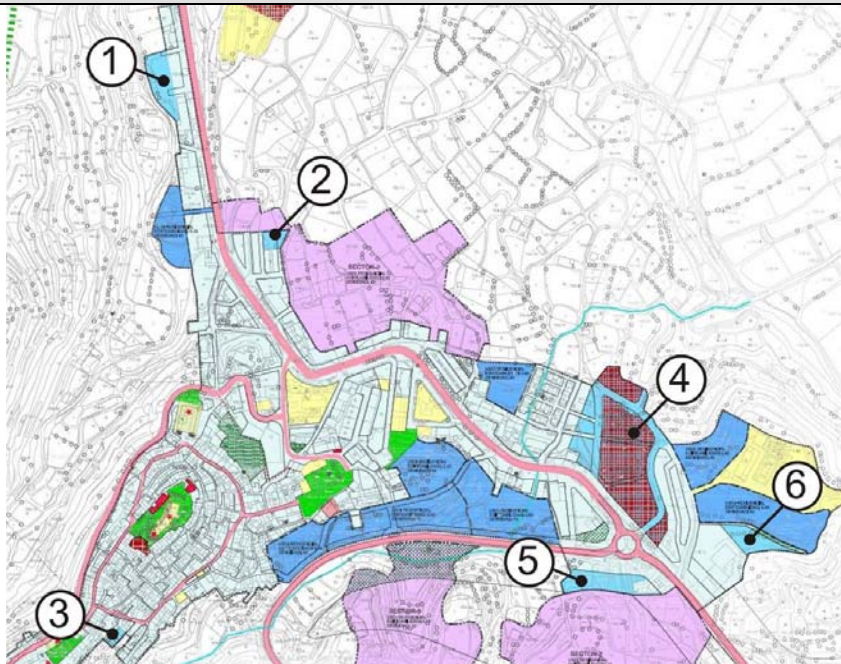
**2.2. Estado de las parcelas.**

**2.2.1. SUNCNIUE SERÓN**

Las parcelas clasificadas con este tipo de suelo en el núcleo de Serón tienen una extensión superficial total de 24.372,57 m2. Se encuentran repartidas en 6 zonas distintas, cada una con diferente casuística, como a continuación se expone:

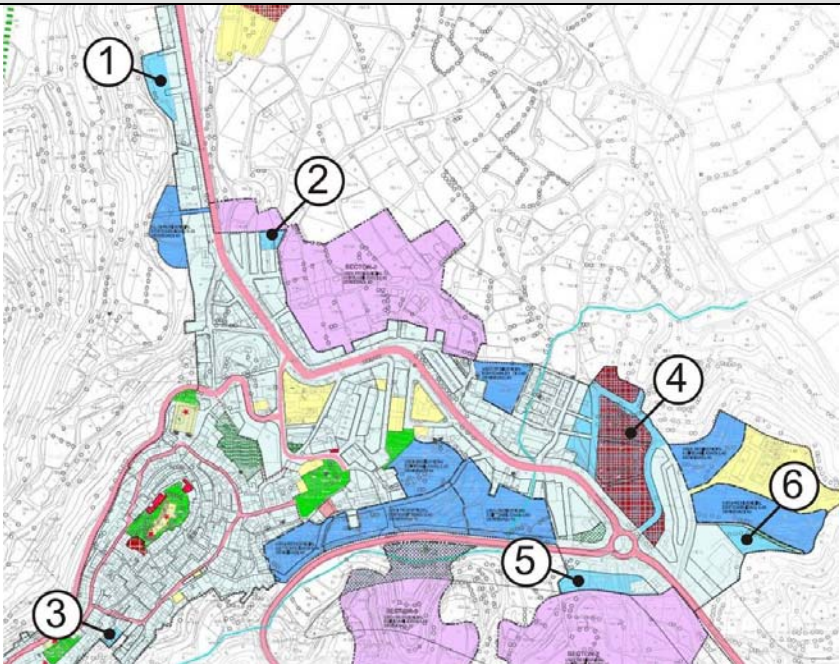


SUNCNIUE SERÓN	ZONA 1
	
	
<p><b>Sup: 2321,44 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Se trata de una superficie de suelo sin fachada a vial público ubicada como trasera de un suelo Urbano Consolidado y pertenecientes ambas superficies a la misma finca registral, por lo que todo parece indicar que su uso previsible será el de zonas libres de las edificaciones que se puedan hacer en la fachada a la calle, o en todo caso edificaciones dependientes de éstas. Actualmente dicha parcela se encuentra ocupada por las instalaciones provisionales del CEIP "Miguel Zubeldia", mientras se finalizan las obras de sustitución del mismo.</p>

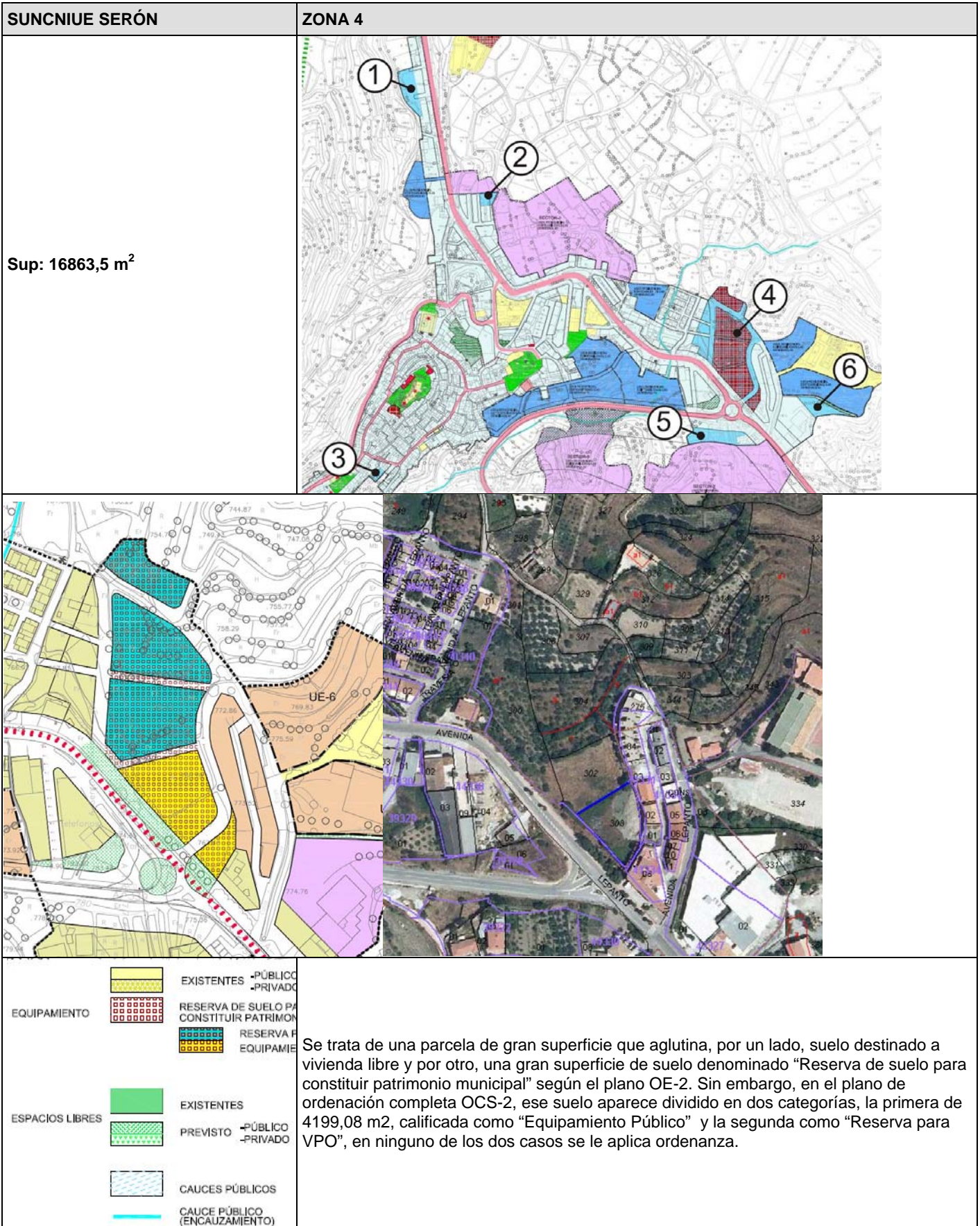
**SUNCNIE SERÓN**      **ZONA 2**

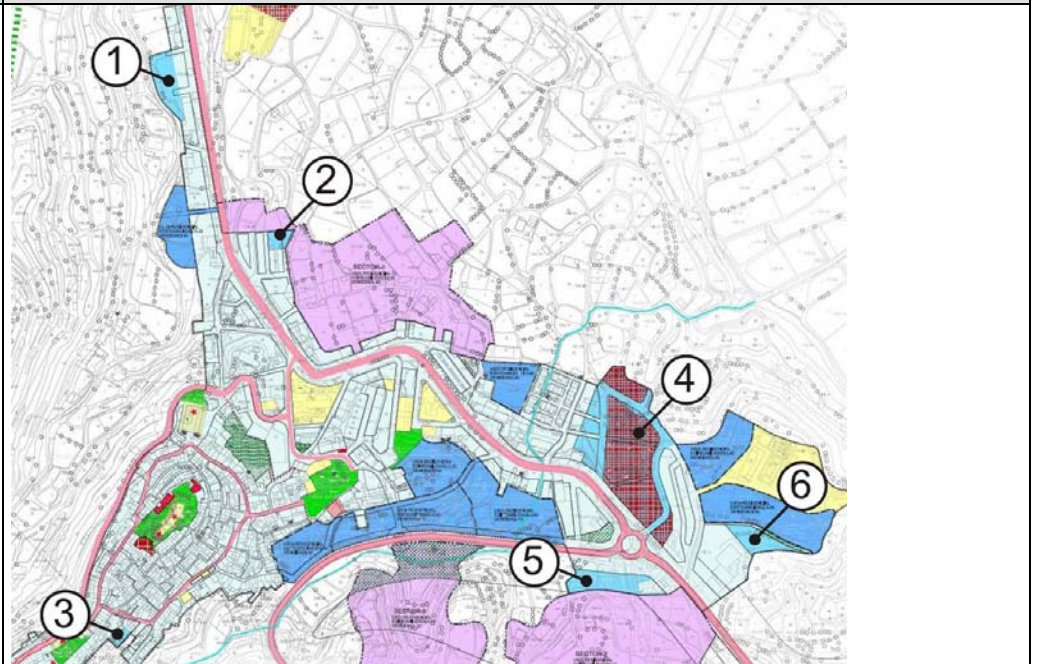



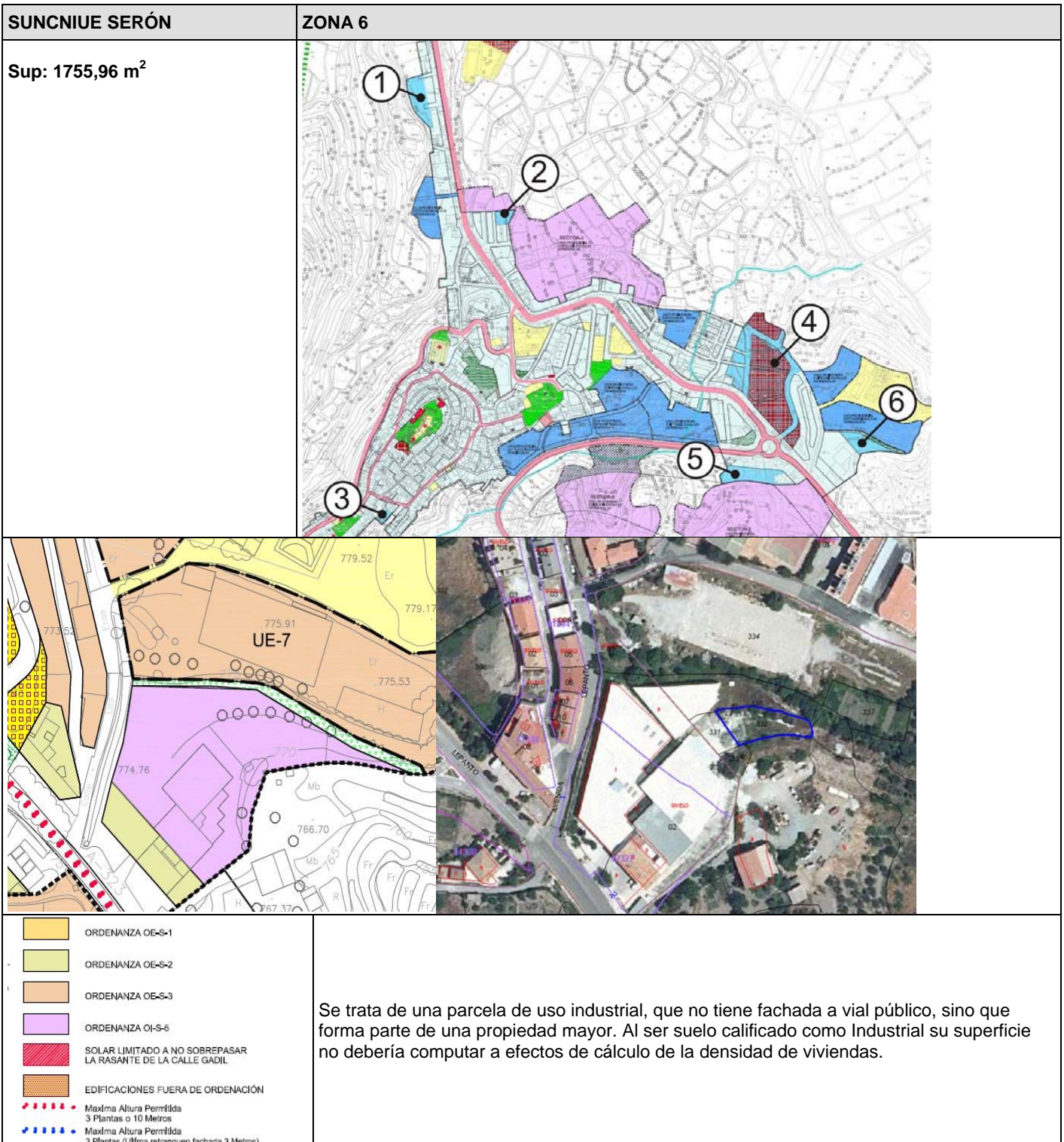
**Sup: 687,30 m<sup>2</sup>**

Esta parcela sólo tiene fachada a vial al Oeste, por lo que previsiblemente, y en cumplimiento del capítulo 6. Normas generales de edificación y la Ordenanza OS-2 Ampliación de casco, no se podrá ocupar al 100%.

SUNCNIUE SERÓN	ZONA 3
	
	
<p><b>Sup: 348,81 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Forma parte de una única parcela y solo tiene acceso a vía pública a través de la finca catastral 3331332WG4333S000AMA, anexa en su lado norte. Este suelo se encuentra edificado al menos en un 50%, siendo la superficie libre restante espacio libre privado, indispensable para acceder, iluminar y ventilar las edificaciones existentes. Por tanto parece imprevisible que se construyan nuevas viviendas.</p>

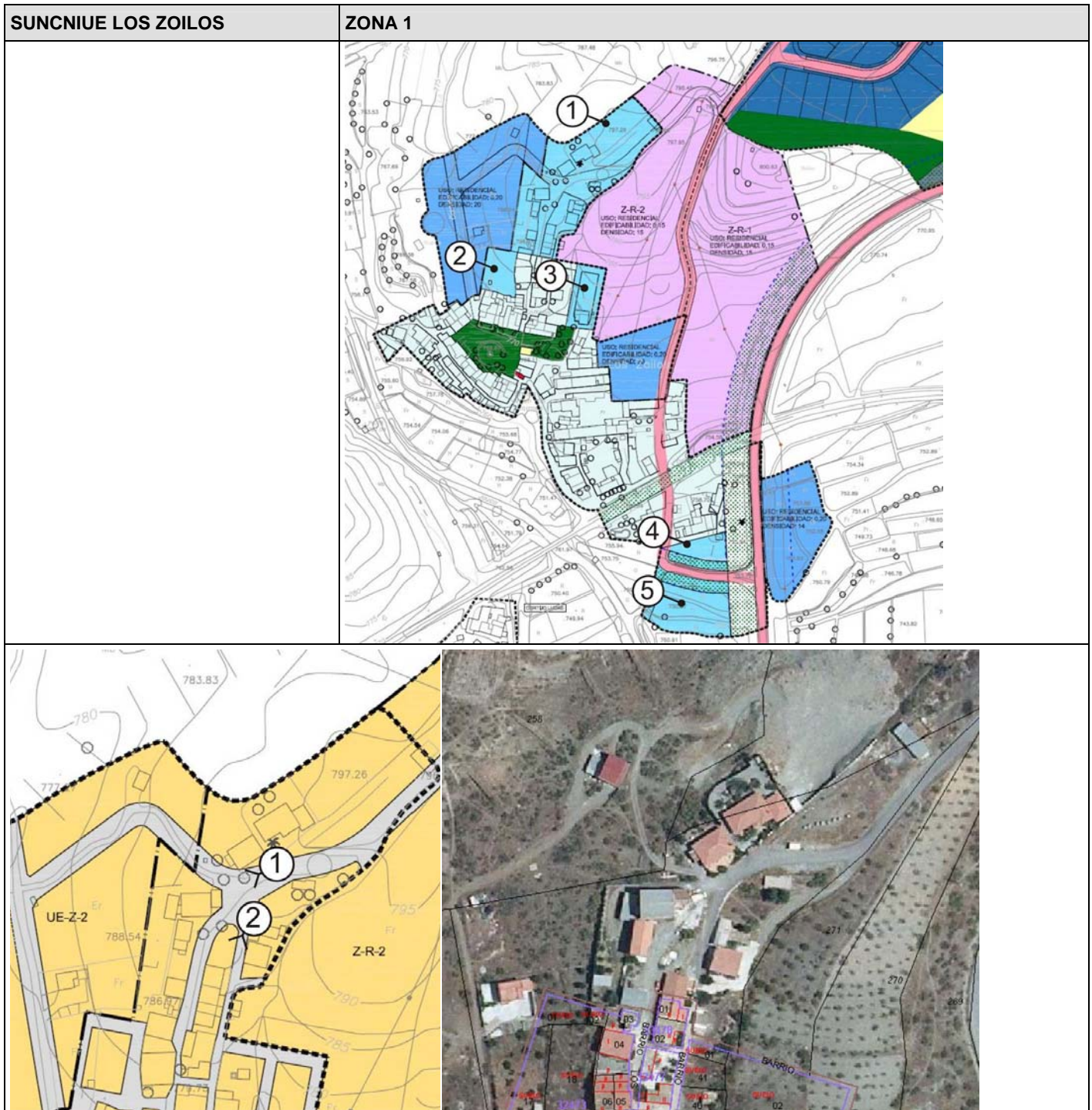


SUNCNIE SERÓN	ZONA 5
	
	
<p><b>Sup: 2395,56 m<sup>2</sup></b></p>	<p>En esta área existen dos viviendas aisladas que ocupan aproximadamente el 45% del total. Por la topografía de la zona y su ubicación podemos aventurar que lo máximo que podría edificarse en el suelo restante serían otras dos o tres viviendas similares a las existentes.</p>





2.2.2. SUNCNIUE LOS ZOILOS

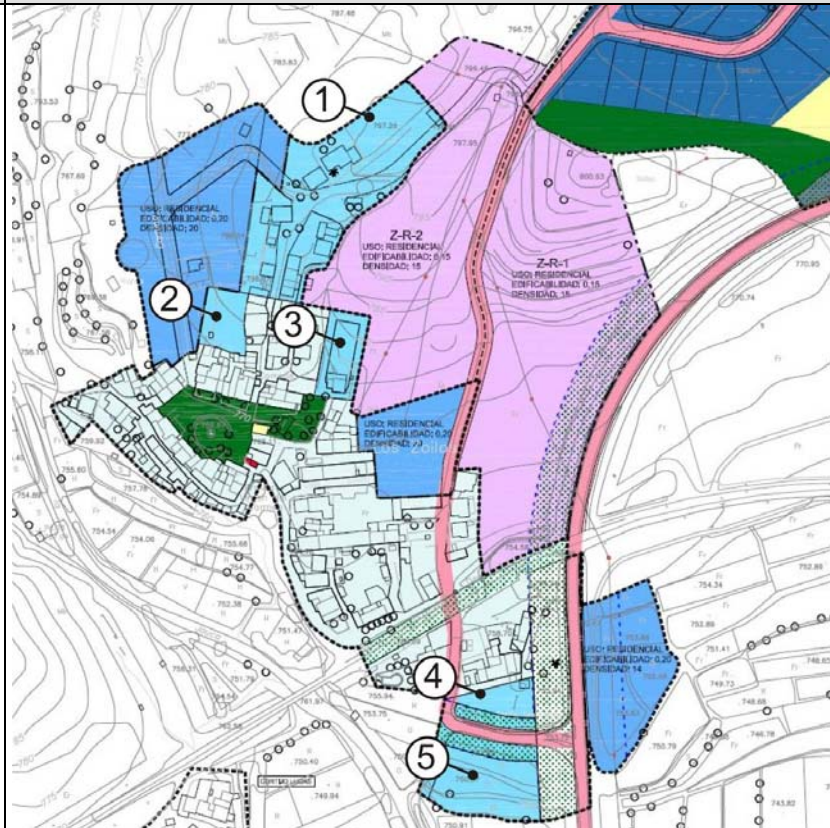
Las parcelas clasificadas con este tipo de suelo en el núcleo de Los Zoilos tienen una extensión superficial total de 16.705,74 m2. Se encuentran repartidas en 4 zonas distintas, cada una con diferente casuística, como a continuación se expone:





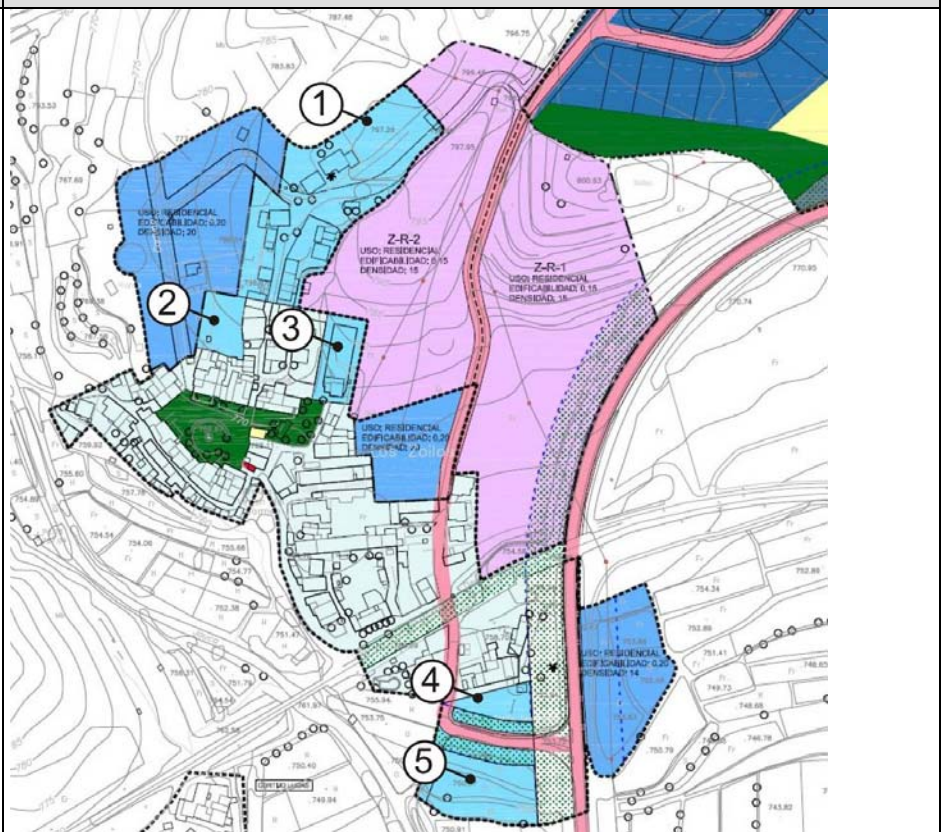
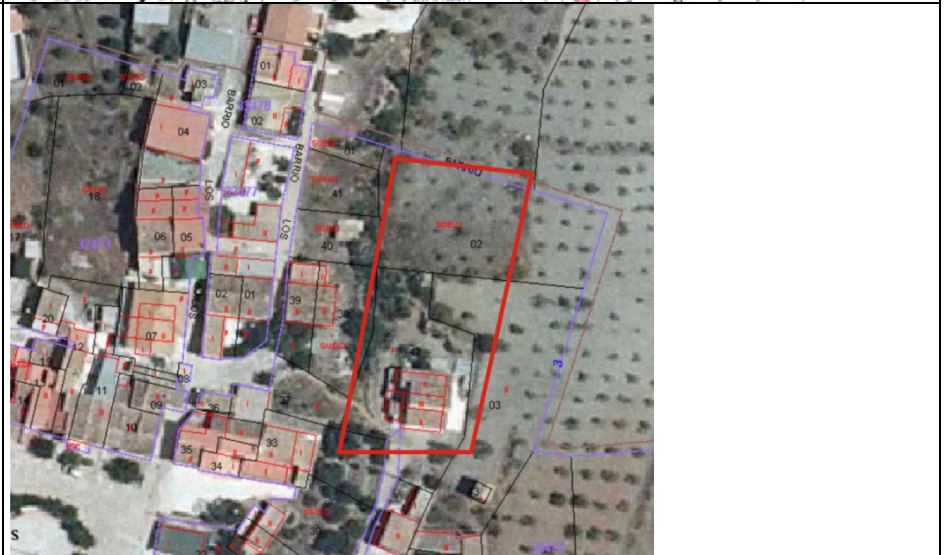
	
	
<b>Sup: 8620,26 m<sup>2</sup></b>	<p>Las parcelas situadas en esta zona se caracterizan por estar ocupadas, prácticamente en un 50% de la superficie total, por edificaciones aisladas o pareadas ubicadas en 4 manzanas distintas.</p> <p>En la manzana Norte las dos edificaciones existentes están ubicadas en parcelas de unos 700 y 400 m<sup>2</sup>. Por su forma de ocupación, parece previsible que el crecimiento futuro siga realizándose con esa tipología.</p> <p>En la manzana Oeste existen tres edificaciones aisladas, quedando solamente una pequeña superficie sin construir a fachada. El resto de la superficie se encuentra detrás de las edificaciones existentes, por lo que parece inviable la construcción de nuevas viviendas, en todo caso, solo cabe esperar ampliaciones de las existentes. Algo similar ocurre con las edificaciones que ocupan la manzana Este.</p> <p>En el caso de la manzana central, las edificaciones son adosadas, y el espacio restante podría ser ocupado en el mejor de los casos por dos viviendas más.</p>

**SUNCNIUE LOS ZOILOS** **ZONA 2**

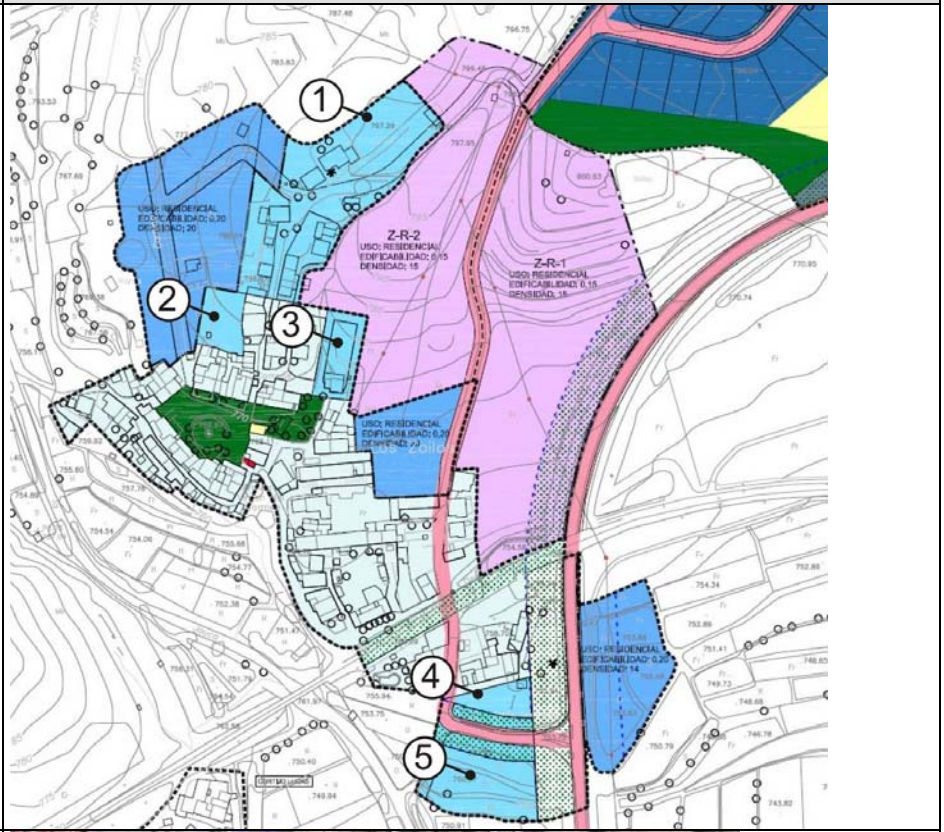



**Sup: 1452,92 m<sup>2</sup>**

En esta zona se prevé crear una única manzana. Actualmente no se encuentra edificada ni existen los viales definidos en la ordenación pormenorizada.

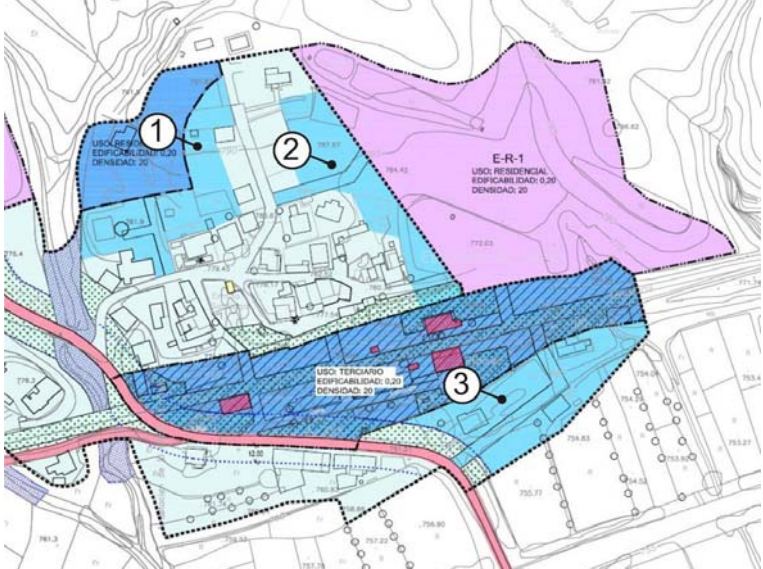

SUNCNIE LOS ZOILOS	ZONA 3
	
	
<p><b>Sup: 1086,58 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Esta manzana se encuentra ocupada por una vivienda aislada. Los viales previstos en la ordenación pormenorizada no están consolidados. La estructura de la propiedad hace pensar que el crecimiento previsible se realice con viviendas aisladas o pareadas.</p>

SUNCNIUE LOS ZOILOS	ZONA 4
	<p>The topographic map displays various residential zones: Z-R-1 (USO RESIDENCIAL EDIFICABILIDAD 0.15 DENSIDAD 18), Z-R-2 (USO RESIDENCIAL EDIFICABILIDAD 0.15 DENSIDAD 18), and Z-R-3 (USO RESIDENCIAL EDIFICABILIDAD 0.20 DENSIDAD 20). Five numbered markers (1-5) are placed on the map to indicate specific locations. The map also shows contour lines, roads, and other geographical features.</p>
	<p>An aerial photograph of the site, showing the layout of buildings, roads, and green spaces. A red polygon is drawn on the image to highlight the specific parcel of interest, which is located near a road intersection and a building complex.</p>
<p><b>Sup:1705,99 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Esta parcela, actualmente, se encuentra libre de edificaciones.</p>

SUNCNIE LOS ZOILOS	ZONA 4
	
	
<p><b>Sup:3839,99 m<sup>2</sup></b></p>	<p>En esta zona ya existe una construcción de dos viviendas y locales. Por su tipología, de edificación exenta, y por tratarse de una única propiedad, se puede esperar que sólo se construya, a lo sumo, otra edificación de similares características.</p>

2.2.3. SUNCNIUE LA ESTACIÓN

Las parcelas clasificadas con este tipo de suelo en el núcleo de La Estación tienen una extensión superficial total de 18.051,08 m2. Se encuentran repartidas en 3 zonas distintas, cada una con diferente casuística, como a continuación se expone:

SUNCNIUE LA ESTACIÓN	ZONA 1
	
	
<p><b>Sup: 5576,04 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Esta zona se encuentra ocupada, aproximadamente en un 60% de la superficie disponible, por viviendas aisladas con parcelas de unos 400m2. Las parcelas que aún quedan libres son los jardines o partes traseras de parcelas que se encuentran en Suelo Urbano Consolidado, en su mayoría ya edificadas, por lo que se entiende que han agotado la edificabilidad que les correspondía en aplicación a la Ordenanza vigente.</p>

<b>SUNCNIE LA ESTACIÓN</b>	<b>ZONA 2</b>
<p>Foto 1</p>	

Foto 2

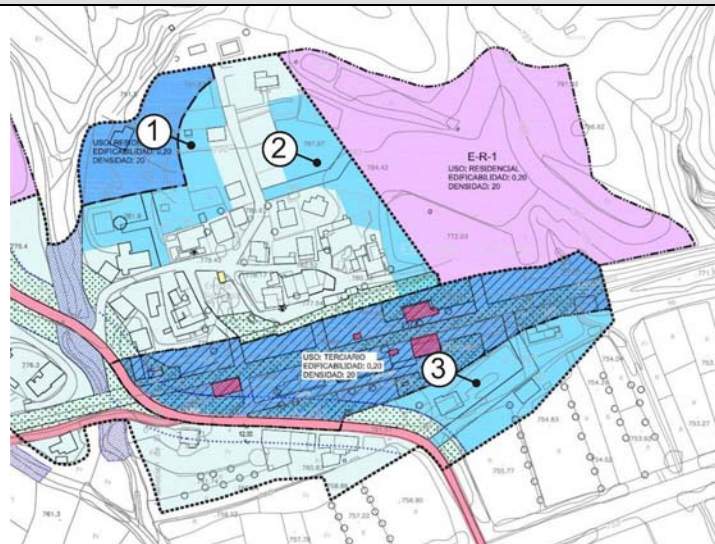


**Sup:5497,14m<sup>2</sup>**

En esta zona, al norte, ya existe una edificación aislada en parcela de unos 1300 m2 (foto 1). El resto de parcelas alrededor de ésta quedarán como suelo residual puesto que no es posible acceder a ellas. Al sur (foto 2), existe una parcela sobre la que se pueda edificar con acceso a vial, el resto son topográficamente poco atractivas para la edificación.

**SUNCNIE LA ESTACIÓN**

**ZONA 3**





<b>Sup:6977,90 m<sup>2</sup></b>	Existen tres viviendas unifamiliares aisladas, una de ellas en ruinas. A la vista de la disposición de las fincas respecto a la ordenación propuesta cabe aventurar que las viviendas que puedan llegar a construirse sean de la misma tipología de las actuales.
----------------------------------	---

### 2.3. Alcance de la Modificación.

El alcance de la modificación que se propone no representa alteración del modelo territorial fijado en el PGOU, ni supone adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo ya que ésta afecta exclusivamente a las determinaciones de Densidad de las áreas de reparto del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución en un porcentaje inferior al 20% según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012.

En el caso del núcleo de Serón no se produce una disminución de la densidad sino que se realiza una corrección de errores, puesto que en la ficha vigente no se contemplaba la superficie de suelo destinada a uso industrial. Por tanto, una vez ajustados estos parámetros, el valor de Densidad queda reducido, pero no puede considerarse como una modificación sino, como se ha dicho, una corrección de error material.

La reducción global de la Densidad se ha realizado computando la Superficie Total de Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Unidad de Ejecución de los tres núcleos, corrigiendo la Densidad del núcleo de Serón y disminuyendo la densidad de los núcleos de Los Zoilos y La Estación.

Para el cálculo del porcentaje de reducción de la Densidad se ha contado con la Densidad de viviendas para el núcleo de Serón una vez corregido el error material.

El reparto de la reducción de densidad ha sido equitativo entre los núcleos de Los Zoilos y La Estación.

Con la presente modificación no se alteran los parámetros de Aprovechamiento Medio ni de Edificabilidad. Se actúa solamente sobre la densidad, ajustando el ratio vivienda/m<sup>2</sup> en los núcleos de los Zoilos y la Estación, y se corrige la prevista para el caso de Serón. Por tanto, para el núcleo de Serón se mantendrá un ratio de 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad, ya que la tipología edificatoria permitida podrá ser la de vivienda aislada, adosada o en edificio plurifamiliar, existiendo una importante superficie de suelo reservado a VPO. Para los núcleos de Los Zoilos y La Estación se prevé 1 vivienda por cada 155 m<sup>2</sup>, ya que en estos núcleos la tipología de viviendas prevista será la de vivienda aislada o adosada, estando expresamente prohibida la tipología de vivienda plurifamiliar.

### PLANEAMIENTO VIGENTE

Área de Reparto	Aprov.Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC SERON	0,500	24.372,57	12.186	10.967,657	1.218,63	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t	Coefficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	10430	0,43	104	43		
INDUSTRIAL	1.756	0,07		-	-	-
TERCIARIO	-			-	-	-
Área de Reparto	Aprov.Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC LOS ZOILOS	0,400	16.705,74	6.682	6.014,066	668,23	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t	Coefficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	6.682	0,4	67	40		
INDUSTRIAL				-	-	-
TERCIARIO	-	-		-	-	-

Área de Reparto	Aprov.Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC LA ESTACION	0,400	18.051,08	7.220	6.498,389	722,04	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t	Coeficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	7.220	0,4	72	40		
INDUSTRIAL			-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-
Valores Globales	Aprov.Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
	0,441	59.129,39	26.089	23.480,112	2.608,90	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t	Coeficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	24.333	0,41	243	41		
INDUSTRIAL	1.756	0,03	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

## PLANEAMIENTO MODIFICADO

Área de Reparto	Aprov.Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC SERON	0,500	24.372,57	12.186	10.967,657	1.218,63	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t	Coeficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	10430	0,43	104	43		
INDUSTRIAL	1.756	0,07		-	-	-
TERCIARIO	-			-	-	-
Área de Reparto	Aprov.Medio UA/m <sup>2</sup> s	Superficie. m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC LOS ZOILOS	0,400	16.705,74	6.682	6.014,066	668,23	-
Uso Global	Edificabilidad Global m <sup>2</sup> t	Coeficiente m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	6.682	0,4	43	26		
INDUSTRIAL			-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

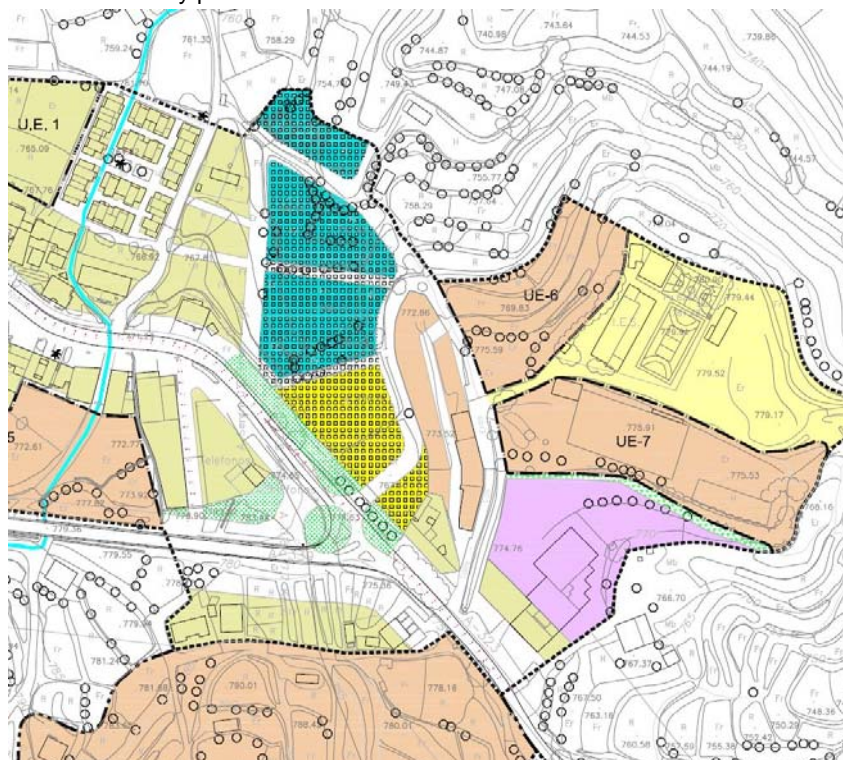
Área de Reparto	Aprov.Medio UA/m²s	Superficie. m²	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
SUNC LA ESTACION	0,400	18.051,08	7.220	6.498,389	722,04	-
Uso Global	Edificabilidad Global m²t	Coficiente m²t/m²s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	7.220	0,4	47	26		
INDUSTRIAL			-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-
Valores Globales	Aprov.Medio UA/m²s	Superficie. m²	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Subjetivo ua	10% Cesión UA	Diferencia Aprov. UA ±
	0,441	59.129,39	26.089	23.480,112	2.608,90	-
Uso Global	Edificabilidad Global m²t	Coficiente m²t/m²s	Núm Máximo Viviendas	Densidad Máx Viv/ha	VPO	
					Edificabilidad	% Edif. Residencial
RESIDENCIAL	24.333	0,41	194	33		
INDUSTRIAL	1.756	0,03	-	-	-	-
TERCIARIO	-	-	-	-	-	-

















3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Actualizar el planeamiento a la realidad existente

En la Modificación que nos ocupa existen dos casuísticas:

En primer lugar, el caso del núcleo de Serón, en el cual la ficha aprobada adjudicaba la edificabilidad global del área de reparto a un único uso, el residencial. Esto es un error material como se puede comprobar en el plano OCS-2, donde se observa la existencia de 1755,96 m2 de uso Industrial (zona 6), y una superficie total de 3135,66m2 de uso destinado a Equipamiento (zona 4). Por tanto, es necesario modificar el reparto de edificabilidades entre los distintos Usos Globales, de modo que se verá reducido el número máximo de viviendas y por tanto la Densidad.



EQUIPAMIENTO		EXISTENTES -PÚBLICO -PRIVADO		ORDENANZA OE-S-1
		RESERVA DE SUELO PARA CONSTITUIR PATRIMONIO MUNICIPAL		ORDENANZA OE-S-2
		RESERVA PARA V.P.O.		ORDENANZA OE-S-3
		EQUIPAMIENTO PÚBLICO		ORDENANZA OI-S-5
ESPACIOS LIBRES		EXISTENTES		SOLAR LIMITADO A NO SOBREPASAR LA RASANTE DE LA CALLE GADIL
		PREVISTO -PÚBLICO -PRIVADO		EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
		CAUCES PÚBLICOS		Maxima Altura Permitida 3 Plantas o 10 Metros
		CAUCE PÚBLICO (ENCAUZAMIENTO)		Maxima Altura Permitida 3 Plantas (Ultima retranqueo fachada 3 Metros)

Por otro lado, está el caso de los núcleos de Los Zoilos, La Estación y algunas zonas del SUNCNIU del núcleo de Serón, en los que la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución viene justificada por el artículo 45.2.B)c). En estos casos, se puede decir que aproximadamente el 50% de los terrenos están edificados, y que la tipología de dichas construcciones y el grado de ocupación de los suelos por las edificaciones existentes hace inviable la consecución de la densidad propuesta. Así que, por tanto, el aumento de viviendas previsto no sería viable, ya que por la disposición y entidad constructiva de las mismas no parece factible que puedan ser sustituidas en el medio plazo por otras edificaciones que ocupen las parcelas más eficientemente.

Por tanto, se justifica la presente Modificación como una actualización del planeamiento a la realidad física del territorio, de forma que se reserve ese crecimiento de nuevas viviendas para otras zonas del municipio en las que se pueda realizar una planificación menos condicionada previamente.

Por todo lo expuesto, se entiende que existen razones de oportunidad y conveniencia para que en estos momentos pueda plantearse la presente modificación, mediante la búsqueda de alternativas y soluciones realistas y ajustadas que permitan un desarrollo viable y coherente del crecimiento previsto en el PGOU.

### 3.2. Identificación y justificación de las determinaciones de las normas urbanísticas que se alteran.

El presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Serón contempla varias alteraciones de elementos o determinaciones del PGOU, pero estas no desvirtúan el modelo territorial adoptado, por lo que se considera apropiada la figura de Planeamiento Urbanístico de Modificación frente a la Revisión.

Según la Disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía "Modificaciones de planeamiento relativas a densidad. Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General".

La Modificación que nos ocupa viene a alterar la Densidad Máxima de viviendas prevista para las distintas Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado y, por tanto, a reducir el Número Máximo de viviendas previstas de los núcleos de Los Zoilos y La Estación, adaptándolo a la realidad física del territorio, y en el caso del núcleo de Serón, a lo recogido en el plano OCS-2.

Por tanto, considerando la alteración de la densidad del Área de Reparto del núcleo de Serón como una corrección de errores (por no haber recogido en su momento la superficie de suelo destinada a uso industrial) el 20% de disminución de la densidad se distribuirá entre las áreas de reparto de Los Zoilos y La Estación.

	Superficie total	Superficie suelo residencial	Aprovechamiento	Viviendas Previstas	Densidad Global Existente	Densidad Global Reducida -20%	Viviendas Previstas Modificadas
NÚCLEO DE SERÓN	24372,57	18633,5	0,5	104	43 viv/Ha		104
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN	18051,08	18051,08	0,4	67	37 viv/Ha		43
NÚCLEO DE LOS ZOILOS	16705,74	16705,74	0,4	72	43 viv/Ha		47
TOTAL	59129,39	53390,32		243	41 viv/Ha	33 viv/Ha	194

Para el cálculo de la reducción de la densidad se ha considerado toda la superficie de suelo destinada a uso residencial dividida entre las viviendas máximas previstas, una vez corregido el error material del núcleo de Serón, obteniendo así la Densidad Global Existente. A esa densidad se le ha practicado una reducción del 20 % pasando de las 243 viviendas previstas a 194 viviendas. Finalmente, se ha repartido la reducción de viviendas previstas equitativamente entre los núcleos de Los Zoilos y La Estación, por ser éstos los que más viviendas existentes tienen, no son el núcleo principal, y son los que tienen una tipología edificatoria dominante de viviendas aisladas o adosadas sobre grandes parcelas y por tanto cabe esperar un crecimiento menor.

Por otra parte, por celeridad y economía procesal, no será necesaria la reiteración de informes y pronunciamientos de organismos que ya emitieron en su momento sus correspondientes pronunciamientos e informes ya que la alteración o reajuste de la ordenación pormenorizada no supone afcción alguna a estos intereses públicos.

#### 3.2.1. Clasificación urbanística

En razón a todo lo expuesto, la Modificación del PGOU que se plantea se refiere al área de reparto del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

La modificación propuesta no representa un cambio de clasificación de esos suelos.

### 3.2.2. Calificación urbanística

La calificación urbanística de cada una de las zonas se mantendrá en los parámetros definidos en cada una de las ordenanzas, puesto que del análisis de los antecedentes de cada zona, y a la vista de la demanda previsible y del grado de ocupación de dichos suelos, se puede considerar que siguen vigentes.

El aprovechamiento de cada parcela se obtendrá del área de reparto.

En el caso de la Zona 4 del SUNCNIU, los suelos destinados a Reserva de Suelo para Constituir Patrimonio Municipal de Suelo obtendrán la Ordenanza en el Instrumento que los desarrolle.

En el caso particular del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del núcleo de Los Zoilos, se ajustará la ordenanza vigente para los suelos integrados en el área de reparto, de modo que queden coordinadas las directrices de la Ordenanza OE-NM-2 Los Zoilos con las de la Ficha Reguladora.

La Ordenanza OE-NM-1 de La Estación no se modificará, ya que la vigente fija una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>, una ocupación máxima del 80% y un índice de edificabilidad que oscila entre 1,44 y 0,90, es decir, los parámetros urbanísticos están modulados en función del tamaño de la parcela, lo que se adecúa en buena medida a la modificación que se pretende realizar.

### 3.3. Mejoras objetivas de la modificación.

Las mejoras objetivas que supone la presente modificación son las siguientes:

- La alteración que se propone se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística ya que propone traspasar al planeamiento una realidad física materializada.

- Permite al conjunto del Plan General de Ordenación Urbana de Serón agotar el crecimiento máximo permitido y concentrarlo en zonas no condicionadas por edificaciones existentes.

### 3.4. Cumplimiento de la LOUA.

Los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establecen:

#### **Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.**

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

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 exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

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 originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Ya justificado en el apartado 3.3

2ª Toda innovación que aumente el 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.

Se entiende que la actual innovación no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

No procede en esta innovación

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

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.12

No procede en esta innovación

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo

31.2.C) de esta Ley.

2ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3º. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria.

Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

#### **Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.**

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una modificación dado que no reúne las condiciones establecidas en el artículo 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 31.2.B de la LOUA establece lo siguiente:

#### **Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.**

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios

A. La formulación de proyectos de:

a. Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

b. Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

B. La aprobación definitiva de:

a. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

b. Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.

c. Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquellos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

d. Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.

e. Los Catálogos de ámbito municipal.

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística objeto del presente documento es, por una parte, una corrección de errores y por otra una disminución de los valores de Densidad inferior al 20%, y por lo tanto, según la Disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012 no constituye una modificación de la ordenación estructural.

Por otra parte el artículo 36.2.c) regla 2º de la LOUA establece:

2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. respecto a estas modificaciones no cabrá sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el Artículo 10.1.A.b) por lo que no requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

### **3.5. Conveniencia y oportunidad de la modificación.**

La presente modificación es conveniente puesto que viene a regular la situación de unas edificaciones ya existentes y a ajustar las Densidades propuestas la realidad física del territorio, permitiendo que el Plan General de Ordenación Urbana de Serón pueda proyectar el crecimiento máximo permitido en las áreas que considere más óptimas para tal fin.

Es una modificación que no busca aumentar el suelo urbano para aumentar el crecimiento y desarrollo del municipio, sino que pretende ajustar los parámetros de Densidad de viviendas para que no computen las viviendas previstas en el SUNCNIU que, presumiblemente, no llegarán a materializarse.

Esta modificación es conforme al interés público de la acción urbanística al mejorar a contribuir a mejorar la calidad y precisión del instrumento de planeamiento.

La presente modificación es oportuna en estos momentos ya que es necesaria para poder justificar el Artículo 45 del POTa relativo al crecimiento poblacional máximo permitido en los próximos ocho años, justificación indispensable para poder levantar la suspensión recaída sobre el PGOU de Serón.

#### Documentación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36, 2 b) de la LOUA y del artículo 1.3.2 b) del PGOU de Serón se acompañará toda la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en base a su naturaleza y alcance, conteniendo los documentos refundidos de lo sustitutos de los innovados en el Plan, en los que se contienen las determinaciones resultantes de la innovación.

#### Tramitación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 y 38, de la LOUA, la presente modificación puntual, tiene por objeto la corrección de errores y la modificación de la Densidad de las áreas de reparto de los SUNCNIUE por lo que se ajusta en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el art. 36.2, debiendo tramitarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos artículo 31.1.B, en relación con el art. 22.2 c) de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local y Decreto 193/2003, de 1 julio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (BOJA 14 julio 2003, núm. 133), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante aprobación inicial, provisional y definitiva por el Ayuntamiento de Serón, previo informe, tras la aprobación provisional, de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

En Serón a 22 de enero de 2014.

Fdo: Noemí Lorenzo Martínez

Arquitecta del Ayto. de Serón

## **4. DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN**

La modificación consiste en lo siguiente:

- I) Sustituir las fichas reguladoras del Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Unidad de Ejecución
- II) Modificación de la Ordenanza OE-NM-2 Los Zoilos

### **4.1. Sustituir las fichas reguladoras del Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Unidad de Ejecución.**

Se sustituirán las fichas reguladoras SUNC SERON, SUNC LOS ZOILOS y SUNC LA ESTACIÓN por las siguientes fichas:

### **4.2. Modificación de la Ordenanza OE-NM-2 Los Zoilos.**

Con objeto de adecuar la ordenanza vigente al contenido de la ficha reguladora del área de reparto del SUNCNIU de Los Zoilos se propone la modificación del artículo 92. Ordenanza OE-NM-2 Los Zoilos que quedará redactado del siguiente modo:

ART. 93. Ordenanza OE-NM-2. Los Zoilos.

#### 1. Ámbito de Aplicación.

Los Zoilos.

#### 2. Normas Generales.

Aplicación del Capítulo VI "Normas Generales de Edificación y Urbanización" de La Normativa del P.G.O.U.

#### 3. Usos.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

No se permitirá la vivienda plurifamiliar.

Usos permitidos de talleres e industrias compatibles con uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

#### 4. Altura máxima.

2 plantas o 7 m.

#### 5. Condiciones de aprovechamiento.

##### 5.1. Para el Suelo Urbano Consolidado

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### 5.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se admitirá la edificabilidad existente de las parcelas ya construidas cuando esta sea superior a la permitida, pudiéndose autorizar obras de rehabilitación o sustitución sobre las mismas siempre que no impliquen incremento de edificabilidad existente.

#### 6. Parcela mínima.

#### 6.1. Para el suelo Urbano Consolidado

Parcela mínima. 60 m2.

En circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a 1989.

#### 6.2. Para el suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución

La parcela mínima será de 200 m2. Se tolerarán parcelas de tamaño inferior siempre que puedan acreditar su existencia anterior a la entrada en vigor de esta normativa.

#### 7. Otros datos de interés.

No se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan una transformación el uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

### 5. ANEXOS.

#### 5.1. FICHAS CATASTRALES.