

MEMORIA

1. ANTECEDENTES GENÉRICOS.

La figura de Planeamiento General Municipal vigente en el municipio de Morón de la Frontera son las **Normas Subsidiarias Municipales** tipo b, redactadas por la Diputación Provincial de Sevilla, aprobadas por la *Comisión Provincial de Urbanismo* el 07/10/82 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 283 de 09/12/82.

Durante los años 90 y 91 se realizan unas modificaciones puntuales que comportan un total de 35 así como el modificado parcial del articulado de las Ordenanzas.

Con fecha 01/07/09 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla la aprobación definitiva del documento **“PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Morón de la Frontera a la LOUA”**. Este documento constituye el planeamiento vigente en la actualidad en este municipio.

A iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Morón de la Frontera se formula la presente **Modificación con carácter de Innovación del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Morón de la Frontera a la LOUA relativa a definir los instrumentos de Política de Suelo y Vivienda.**

Se procede, de acuerdo con lo especificado en el Art. 36 de la vigente **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía**, a la redacción de la presente propuesta, con las determinaciones necesarias exigidas en los Artículos 93.1 y 97 del **Reglamento de Planeamiento**.

2. FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Innovación con carácter de Revisión Parcial del Plan vigente (**PGOU. Adaptación Parcial del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Morón de la Frontera a la LOUA**), tiene por objeto la introducción de un nuevo Capítulo en el Título Primero de las NNSS de Morón de la Frontera con la finalidad de definir conforme a la la LOUA los instrumentos de política de suelo y vivienda.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Debido a que las Normas Subsidiarias de Morón se aprobaron con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 LOUA y que la Adaptación Parcial a la LOUA no contemplaba entre sus fines la definición de instrumentos de política y vivienda, es por lo que se estima necesario la redacción de un nuevo capítulo en el Título Primero que lo defina conforme a la LOUA.

Por otro lado las modificaciones establecidas al art.75 de la LOUA (que recoge el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo), con los artículos 24 Doce de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y posteriormente con el artículo 10 de la Ley 11/2010 de 3 de diciembre de medidas para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, permiten que el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo sean:

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c. A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así lo declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo se puedan destinar a:

a. Con carácter preferente , la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d. La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Por tanto en esta modificación definiremos los usos de interés social a los efectos de lo establecido en el art. 75.1.b y la identificación de las zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas para su mejora, conservación y rehabilitación.

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

**Se introduce el capítulo cinco de nueva redacción en el Título Primero.
Normas de Carácter General de las NNSS de Morón.**

CAPÍTULO CINCO. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA Y VIVIENDA.

CAPITULO 5 .I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
- d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos de específicos de ésta última.

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) El establecimiento como calificación urbanística específica de la vivienda de protección oficial.

Artículo 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Morón de la Frontera constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o urbanizable. En este caso pasarán a integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo aquellas parcelas lucrativas resultantes de la ordenación que correspondan a la Administración actuante y que no deban destinarse al pago de justiprecios o al beneficiario del sistema.

b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

a) En cualquier de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a las que no se haya establecido sistema de actuación.

c) En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizarán mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El destino de los Bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su cualificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinadas a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinadas preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:

a) Los equipamientos públicos y usos integrantes de los servicios públicos de interés social. Se establece como intervenciones necesarias a incluir a este fin las siguientes:

- Obras en la parcela 71 del polígono 82 (antiguo Silo) para su adaptación a Parque de Bomberos Municipal.
- Obras en el inmueble situado en calle Lobato núm. 11 (antiguo Juzgado) para su adaptación a Archivo Municipal.
- Obras de mejora en el inmueble situado en calle Bergantín núm. 12 (actual Estación de Autobuses).
- Los que se incorporen en futuros proyectos municipales a este fin.

b) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

c) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integradas.

Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el

presente Plan General se haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanto y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Artículo 5.1.6. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora, dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación los siguientes ámbitos:

En el Centro Histórico

El Castillo de Morón de la Frontera y sus laderas.

En el Barrio de la Victoria

Calles Río Tormes, Genil, Darro y Eresma.

En el Barrio de la Alameda

Calle Argentina.

Calle Dolores Pérez Cerralbo.

En el Barrio de los Salesianos

Ámbito entre las calles Santa Ángela de la Cruz, San Antonio, Madre Dolores Márquez, calle San Luis, San Pedro y terrenos de la Feria.

En la Barriada del Pantano

Ámbito entre las calles Gladiolo, Begonia y Málaga.

Calle Cantina.

Plaza de las Flores.

En la Barriada del Rancho

Calle Cervantes, Lópe de Vega y Greco.

En la Barriada de los Remedios

Calle Bormujos

En el Barrio de San Francisco

Calle Guadiana y calle de lo Pescaderos.

En el Barrio de Santa María

Calle de los Carboneros, de los Barberos y de los Empedrados.

Los que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de barrios y zonas urbanas de la ciudad por acuerdo plenario.

2. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se considera como dotaciones y mejoras de espacios naturales que precisan la ejecución de actuaciones públicas para su conservación y rehabilitación, las siguientes actuaciones:

Limpieza de cauces de arroyos y ríos dentro del término municipal, preferentemente en tramos que se encuentren especialmente degradados.

Dotaciones y mejoras para los terrenos públicos del entorno de la Sierra de Esparteros y de la finca municipal de la Casilla Alcázar.

3. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se considera bienes inmuebles del patrimonio cultural que precisan la ejecución de actuaciones públicas para su conservación y rehabilitación, las siguientes actuaciones:

Todos lo bienes declarados Bien de Interés Cultural.

Todos los bienes incluidos en las Ordenanzas Especiales de Conservación Volumétrica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Morón de la Frontera sin perjuicio del deber establecido en el art. 51.1.A.a y 155.1 de la LOUA. *“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.*

Artículo 5.1.7. Porcentaje máximo del patrimonio municipal de suelo a los fines establecidos en el art. 75.2.d. de la LOUA.

El porcentaje máximo a destinar a los fines establecidos en el art. 75.2.d de la LOUA será:

El 45% de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo existente en el momento de la aprobación definitiva de la presente modificación y el 35% del incremento anual de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

CAPÍTULO 5.2. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 5.2.1 Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a. La definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2.

b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 5.2.2 La calificación de viviendas protegidas

Conforme a las previsiones del artículo 6.3.1, en aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Artículo 5.2.3 Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento del planeamiento:

a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que deben materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se formulará un Estudio de Detalle para al menos concretar la localización de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

d. El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.

e. El Plan Especial cuando se redacte con esa finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas

independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

2. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

3. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.

4. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.4 Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.2.5 Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característicos de residencial y tengan su ordenación pormenorizada diferida a planeamiento de desarrollo, en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un cinco por ciento (5) %.

Artículo 5.2.6 Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número(o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de la fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) por el Plan Parcial o por el Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.2.7 El Patrimonio Municipal de suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas si la tipología es adecuada para ello, debiendo en el seno de Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al setenta por ciento (70%) del valor atribuido a la vivienda libre.

Los Patrimonios públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En éste caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el quince por ciento (15%) del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.2.8 Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las Obras.

En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en las que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.9 Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas.

El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Éste plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Morón de la Frontera, mayo de 2.013

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José Antonio Escalante Medina