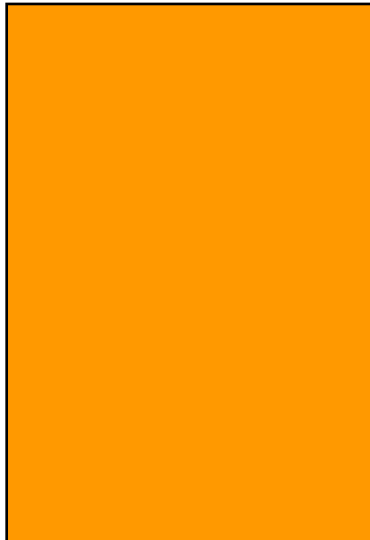




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



DOCUMENTO DE CUMPLIMENTACIÓN



DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, CON FECHA 27-04-07 PARA LA ELABORACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE TREBUJENA.

Se pasa a relacionar las modificaciones planteadas al Texto Refundido, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 10-08-06, según Acuerdo de la Comisión Provincial de Obras Públicas y Transportes de fecha 27-04-07.

A. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 17, "LA GOTERA".

No se estima conveniente la determinación de la ubicación exacta del Sistema General de Espacios Libres dentro del ámbito del sector.

Se proponen como situaciones preferentes las coincidentes con el área de terreno de mayor altitud, o con el borde de relación con el Suelo No Urbanizable.

Se crea una ficha de condiciones de sectorización, donde se reflejan:

- La sectorización del sector será viable una vez desarrollados todos los suelos sectorizados residenciales.
- Se proponen como situaciones preferentes del Sistema General de Espacios Libres (10.000 m² incluidos en el sector), las coincidentes con el área de terreno de mayor altitud, o con el borde de relación con el Suelo No Urbanizable.
- El uso característico será residencial.
- Se considera el uso industrial como uso incompatible.

B. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 9, "BARRAMEDA".

Se crea una ficha de condiciones de sectorización, donde se reflejan:

- La sectorización del sector está vinculada al cumplimiento del Decreto de Policía Mortuoria.
- A este sector se adscribe una superficie de 5.587 m² del Sistema General de Espacios Libres 23, Parque del cementerio.
- El uso característico será residencial.
- Se considera el uso industrial como uso incompatible.

C. SECTOR 6, "FERIA VIEJA".

Se añade a la Ficha de Desarrollo del sector, la obligatoriedad de dejar la reserva para aparcamientos, según determinaciones de la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la reserva para SIPS, se pone de manifiesto que la totalidad de los suelos destinados a equipamiento, se han concentrado en una única parcela destinada a la ampliación del Instituto Alventus.

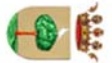
En la ficha de Desarrollo se establece la obligatoriedad de previsión de aparcamientos privados en parcelas edificables, hasta completar la totalidad de plazas necesarias.

Se adjunta como Anexo, un plano de ordenación donde se refleja la previsión para aparcamientos públicos.

D. SECTOR 8, "LA HACIENDA".

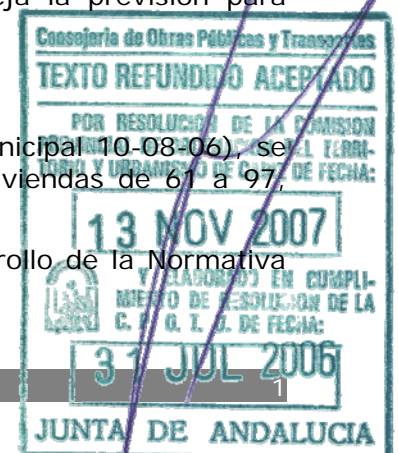
En al Memoria de Ordenación del Texto Refundido (Aprobación Municipal 10-08-06), se modificaba la Ficha de Desarrollo, incrementando el número de viviendas de 61 a 97, estableciéndose, por tanto una densidad de 40 viv./ha.

Esta modificación, no fue recogida, por error en la Ficha de Desarrollo de la Normativa Urbanística.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

[Firma manuscrita]



Se modifica el Plano O6 "ORDENACIÓN GENERAL", reflejando los ligeros cambios que se producen en la ordenación del sector. Igualmente, se indicará el número máximo de viviendas permitidos en cada manzana.

Se modifica la ficha de condiciones de desarrollo, de forma que se cumplan los estándares mínimos para dotaciones. A esta ficha se añade como Anexo un plano de justificación de aparcamientos públicos.

Se incluye en la ficha de desarrollo la obligatoriedad de dedicar el 30% de la edificabilidad del Sector para Viviendas de Protección Oficial.

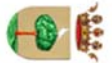
E. INFORME SECTORIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

Se completan las fichas del Catálogo de edificaciones protegidas, destacando a los elementos a conservar y señalando, en su caso, las actuaciones prohibidas y permitidas o recomendables.

Se señala en el Plano O6 el ámbito de protección del Castillo, ya que no existe Delimitación de su Entorno. En el artículo 200 de las Normas Urbanísticas se establecen las condiciones de actuación en este ámbito.

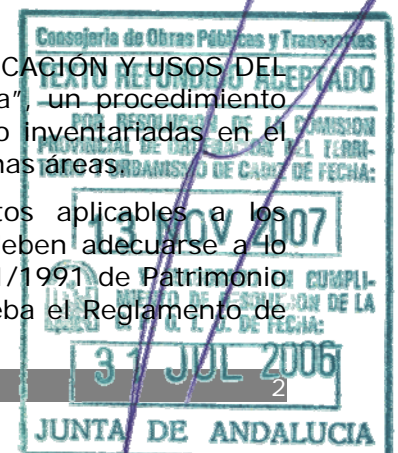
En cuanto al Patrimonio Arqueológico:

- Se Incluye una definición del concepto de yacimiento arqueológico, referido al potencial e importancia que mantiene el término municipal de Trebujena. En el artículo 16 de la Normativa Urbanística, se incluye un apartado que hace mención al potencial arqueológico de Trebujena.
- Se elabora un Catálogo de elementos arqueológicos protegidos, con una descripción individualizada y una delimitación poligonal del espacio que ocupa cada yacimiento arqueológico, plasmándose en una planimetría. Este Catálogo debe se incluye en el "Tomo 1. Memoria General", junto al Catálogo de las edificaciones.
- Este Catálogo incluye algunos yacimientos existentes en el inventario del término municipal, tales como los ubicados en el "paraje de Monasterejo". (Alfares, Necrópolis y restos estructurales de una probable villae), que no aparecían en el documento de aprobación provisional.
- Se corrigen los errores de ubicación de ciertos yacimientos como los el nº 23, 21 y 15. (Plano M-4).
- Se relacionan las diferentes intervenciones arqueológicas que han tenido lugar dentro de la zona urbana y hayan dado un resultado positivo en la localización de vestigios arqueológicos.
- Se realiza una Zonificación Arqueológica considerando el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Se establece, como recurso mínimo, un área de protección en torno a los yacimientos arqueológicos inventariados de unos 200 o 300 metros.
- Se plantean dentro del tomo de las Normas Urbanísticas unos niveles de protección aplicables a cada una de las zonas o áreas delimitadas (en el caso de haber realizado la zonificación de los distintos espacios mencionada en el punto anterior). En el desarrollo de estos niveles se especifican los usos permitidos y prohibidos, las medidas de protección necesarias en caso de localizarse yacimiento arqueológico, los tipos de intervenciones arqueológicas que deban realizarse, la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos de forma causal, etc.
- Se establece en el Título Cuarto "LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO", en su artículo 99 "Actos Sujetos a Licencia Urbanística", un procedimiento para la solicitud de licencia de obras en las áreas catalogadas o inventariadas en el plan, así como el mecanismo de intervención arqueológica en dichas áreas.
- Se especifican en el documento los diferentes procedimientos aplicables a los hallazgos arqueológicos casuales o por motivo de obras, que deben adecuarse a lo establecido en la normativa vigente para dicha materia, la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

[Firma manuscrita]



F. INFORME SECTORIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

Se refleja en el Plano O3 "Categorías del Suelo No Urbanizable", la zona servidumbre de protección de 200 metros, en todo el frente costero del municipio.

Esta servidumbre, se refleja en la ficha de condiciones de desarrollo del Sector 16 "Gabela Honda".

G. INFORME SECTORIAL DEL SERVICIO DE CARRETERAS.

Se incorporan a la Ficha de Desarrollo de los Sectores 15 y 16 la necesidad de tramitar la preceptiva autorización para la conexión con la A-471.

Igualmente, en el Sector 15 se establecerá la determinación de que la distancia de la edificación a la arista exterior de la calzada (A-471), sea como mínimo de 50 m.

H. SECTOR 16 "TURÍSTICO".

Se modifica la Ficha de Desarrollo del sector, eliminando las viviendas y fijando la edificabilidad máxima del sector para usos hoteleros y complementarios en 100.000 m² de techo.

Se presenta un Anexo del Estudio de Integración Paisajística, valorando la incidencia de las transformaciones de afectan a las cotas del terreno, como consecuencia de las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Inundabilidad. Igualmente, se valoran las repercusiones de estas medidas correctoras sobre el mapa de inundabilidad resultante.

Se recogen en la Ficha de Desarrollo del Sector 16:

- Los condicionantes del Estudio de Integración Paisajística.
- La obligatoriedad de situar la servidumbre de protección en una franja de 200 metros.
- La obligatoriedad de un informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía, para la conexión de la carretera de acceso al Sector con la A-471.

I. ANEXO A ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El presente Anexo tiene por objeto el estudio de las incidencias que tiene sobre el Estudio de Integración Paisajística de la actuación, la aplicación de las medidas correctoras establecidas por el Estudio de Inundabilidad de la zona. Estas medidas correctoras son:

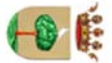
MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

Para minimizar los efectos de la inundación bajo la hipótesis más desfavorable de máxima avenida de 500 años coincidente con máximo nivel en el Río Guadalquivir, sería necesario realizar las siguientes medidas correctoras:

- Elevar la rasante de la carretera de Trebujena al Río a 3 m sobre el nivel de la marisma circundante. La rasante actual presenta un nivel de unos 2 m (aproximadamente) sobre la misma.
- Plantear toda la actuación prevista en el Sector 16, sobre una plataforma de 1 m sobre el nivel de la marisma ó en su defecto proteger toda el área de actuación con un muro de defensa de 1 m.
- Acondicionar y ampliar las obras de evacuación existentes en la finca Alventus que dan salida a las aguas de escorrentía de la Subcuenca Noreste del Caño de Sanlúcar.

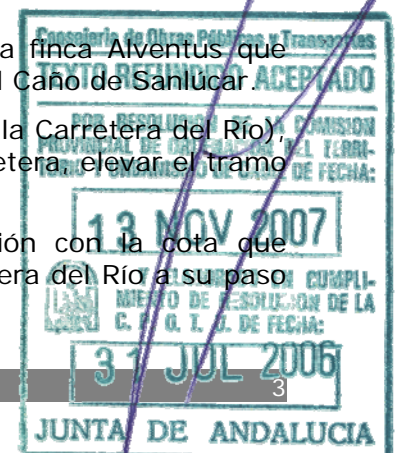
La primera de las medidas correctoras, (elevar la rasante de la Carretera del Río), supondría, atendiendo a la topografía de la zona y de la propia carretera, elevar el tramo comprendido entre el Cortijo de Alventus y la Carretera del Práctico.

Esta elevación supondría igualar la rasante del tramo en cuestión con la cota que actualmente tiene la Carretera del Práctico, y la que tiene la Carretera del Río a su paso por el Cortijo de Alventus.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

[Firma manuscrita]



Estaríamos pues, igualando la rasante del tramo elevado, con la de la Carretera del Práctico, que discurre paralela al Río Guadalquivir, a lo largo de su recorrido.

Entendemos que esta actuación, en la que se igualarían las rasantes de ambas carreteras, en el entorno de su intersección, no supondría una afección paisajística notable.

La segunda de las medidas correctoras, (elevar el área de actuación un metro sobre la rasante actual, o bien realizar esta elevación sólo en el perímetro de la misma), tampoco supone una afección paisajística apreciable.

En el paisaje marismeño, aparecen actualmente, tanto caminos de acceso, como caños de drenaje. Los caminos de acceso presentan una elevación sobre los terrenos circundantes de unos ochenta centímetros. Igualmente los caños de drenaje, están protegidos por taludes de similar altura. Estos elementos ligeramente sobresalientes, están integrados en el paisaje horizontal de las marismas, percibiéndose tan sólo en situaciones de cercanía.

Por otra parte, atendiendo a la escala de la actuación y considerando que el elemento de mayor relevancia a nivel paisajístico es la horizontalidad, la intervención, tanto si se realiza un relleno de un metro en toda el área, como si se realiza un muro perimetral de la misma altura, potenciaría dicho concepto de horizontalidad, sin que la elevación supusiese un rasgo siquiera apreciable. En cualquier caso, la implantación de especies vegetales autóctonas sobre el talud creado, como existen en los taludes de caminos y caños, contribuiría a una mayor integración del nuevo talud en el paisaje.

J. ANEXO A ESTUDIO DE INUNDABILIDAD (E.I).

El presente Anexo tiene por objeto el estudio de las incidencias que tiene sobre el E.I., la aplicación de las medidas correctoras establecidas por el E.I. previamente realizado.

Estas medidas correctoras son:

MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

Para minimizar los efectos de la inundación bajo la hipótesis más desfavorable de máxima avenida de 500 años coincidente con máximo nivel en el Río Guadalquivir, sería necesario realizar las siguientes medidas correctoras:

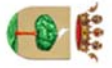
- Elevar la rasante de la carretera de Trebujena al Río a 3 m sobre el nivel de la marisma circundante. La rasante actual presenta un nivel de unos 2 m (aproximadamente) sobre la misma.
- Plantear toda la actuación prevista en el Sector 16, sobre una plataforma de 1 m sobre el nivel de la marisma ó en su defecto proteger toda el área de actuación con un muro de defensa de 1 m.
- Acondicionar y ampliar las obras de evacuación existentes en la finca Alventus que dan salida a las aguas de escorrentía de la Subcuenca Noreste del Caño de Sanlúcar.

De la lectura del Estudio de Inundabilidad, se deduce que en la zona de estudio, existen dos subcuencas independientes, por un lado la subcuenca del Caño de Sanlúcar y por otro, la subcuenca del Caño de Trebujena. Estas subcuencas coinciden en el tramo final de la carretera del Río que las separa.

La carretera del Río es una carretera local, dependiendo su mantenimiento exclusivamente del Ayuntamiento de Trebujena.

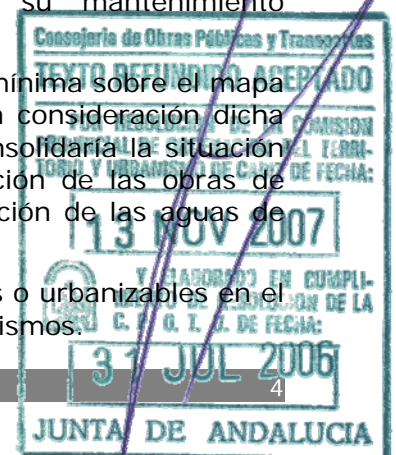
La aplicación de las medidas correctoras, tendrían una repercusión mínima sobre el mapa de inundabilidad, suponiéndose que el propio Estudio ha tenido en consideración dicha repercusión. La elevación de la rasante de la carretera del Río, consolidaría la situación de independencia de las cuencas. El acondicionamiento y ampliación de las obras de evacuación en la finca Alventus propiciaría la mejora de la evacuación de las aguas de escorrentía.

En todo caso, dada la cota de los terrenos propuestos como urbanos o urbanizables en el PGOU, sería del todo imposible que la inundabilidad afectase a los mismos.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

[Firma manuscrita]



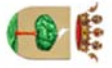
K. OTRAS MODIFICACIONES NO AMPARADAS EN EL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.

- Se cambia la calificación de la parcela situada entre la calle Colón y el camino de Monasterejo, pasándola de Espacio Libre a Manzana Compacta.
- No se considera, una primera posibilidad planteada, de compensar esta superficie de espacio libre en el vecino sector de "Monasterejo", puesto que al estar aprobado definitivamente el PGOU, en lo relativo a este sector, ya se ha facilitado información urbanística a distintos solicitantes. Se opta por incrementar la superficie del Sistema General de Espacios Libres "Ampliación del Recinto Ferial".
- En base al Convenio establecido entre el Ayuntamiento y los propietarios del Sistema General de Espacios Libres "Ampliación del Recinto Ferial", se clasifica como Manzana Compacta el frente de este espacio a la Avenida de la Constitución. Para mantener la superficie del sistema general, se ensancha éste hasta igualar la superficie primitiva, incrementada en la superficie del espacio libre de la calle Colón antes mencionada. El Convenio referido posibilita la consecución por parte del Ayuntamiento del aprovechamiento de los sistemas generales adscritos a los sectores industriales.
- Como rectificación de errores materiales se cambia la numeración del articulado de la Normativa Urbanística, cuando se utiliza como referencia dentro del texto de la redacción de otro artículo. Esto afecta a los artículos: 17, 45, 56, 67, 87, 90, 124, 141, 202, 203, 256, 277, 278 y 280.
- Se modifican los parámetros de ocupación y edificabilidad de las ordenanzas ZO(1b), ZO(1c) , que provienen de suelos desarrollados durante la vigencia de las Normas Subsidiarias que se revisan, estando ya consolidados, acercándose con los nuevos parámetros de edificabilidad y ocupación a los parámetros de las edificaciones del entorno. Se establece como ocupación el 80% y como edificabilidad 1,3 m²/m². Se mantiene la posibilidad de realizar Estudios de Detalle, para trasvasar edificabilidades entre manzanas completas, manteniendo el número de viviendas. Como consecuencia de esta modificación, se modifica los artículos 217, 239 y 240.
- Se establecen tres Unidades de Ejecución. Que se corresponden con tres de las cuatro "Actuaciones Urbanizadoras No Integradas", situadas en Morisco Alto, calle Pepe de la Gordita y salida hacia Lebrija. El motivo del establecimiento de estas unidades, es que aún no se han llevado a cabo los repartos de derechos y obligaciones, (cesiones y aportaciones), entre los distintos propietarios, a pesar de estar iniciados los procedimientos con anterioridad al inicio del proceso del planeamiento. Consecuentemente, se crean las correspondientes Fichas de Condiciones de Desarrollo en Suelo Urbano de las UE-1, UE-2 y UE-3.
- Se modifica el artículo 200 "Altura de la edificación", referido a la Ordenanza de "Casco Antiguo", regulando las condiciones de las edificaciones bajo cubierta.
- Se modifica el artículo 256 de la Normativa Urbanística "Condiciones para la Edificación vinculada a la actividad agropecuaria", estableciendo como superficie mínima de para la posibilidad de edificación vinculada a la actividad agropecuaria en una aranzada (4.472 m²), frente a los 2.500 m² establecidos anteriormente.

Trebujena, 18 de julio de 2007.



Fdo.: Alvaro Mendicuti Rodríguez.
Arquitecto.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.