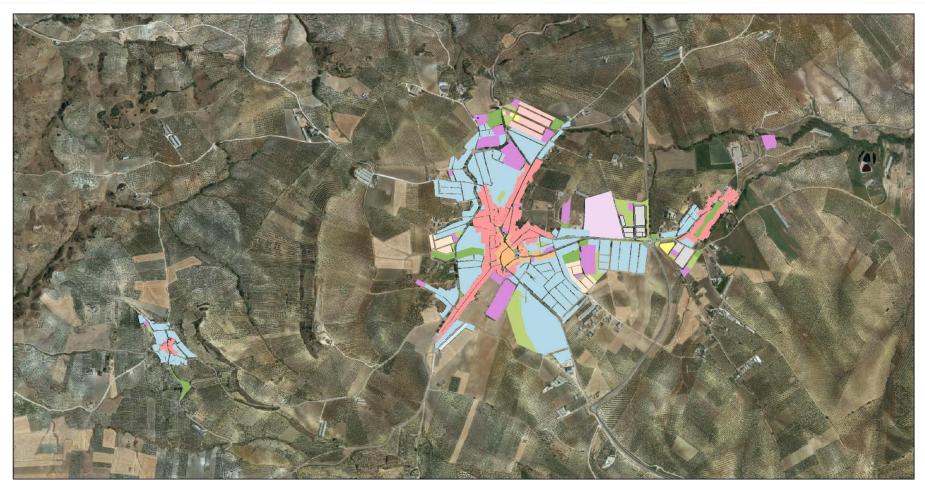
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



EL SAUCEJO





DOCUMENTO

AVANCE

MEMORIA

SEPTIEMBRE 2016

Redactor: Juan Carlos Muñoz Zaptero

DOCUMENTO DE AVANCE MEMORIA

<u>INDICE</u>

 FUNDAMEN 	itos y Objetivos Generales del plan General	. 1
	ENTOS DE LA FORMULACIÓN DE UN PLAN GENERAL	
	etivos de la planificación en la legislación actual	
	DS TRANSVERSAL DEL PGOU DE EL SAUCEJO	
1.3.1. EQU	JILIBRIO ENTRE EL USO Y DISFRUTE DEL SUELO	. 4
	SFACCIÓN DE LAS NECESIDADES BÁSICAS DE LA POBLACIÓN	. 4
	ILITAR LA PARTICIPACIÓN Y EL PROTAGONISMO DE LOS CIUDADANOS EN EL	
PROCESO DE	DEFINICIÓN DE LA CIUDAD	. 4
	ENCIÓN DE UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL ACTUALIZADO Y	
	LAS NECESIDADES FUNCIONALES DEL AYUNTAMIENTO.	
	Ones del diagnostico. Objetivos generales de la ordenació Plan General	
	CIÓN GENERAL DEL PLAN	
2.1. OKILINIA 2.1.1 DISF	EÑO DE UN PLAN DE REFORMA Y TERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA EN LUGAR DE	. J
	XPANSIÓN	
2.1.2. MEJ	ORA DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.	. 5
	BILIDAD DEL PLAN: REALIZACIÓN Y GESTIÓN	
	OS ESPECIFICOS DEL PGOU DE EL SAUCEJO	
	RITORIO Y MEDIO RURAL	
2.2.1.1.	RED DE COMUNICACIONES	. 6
2.2.1.2.	INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	. 7
2.2.1.3.	AREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES	
2.2.1.4.	AREAS DEL TERRITORIO ESPECIALES A PROTEGER	
2.2.1.5.	ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE	
2.2.1.6.	MEDIO RURAL Y PAISAJE – INTERACCION DEL HOMBRE	
	CULACION CIUDAD - TERRITORIO	
2.2.2.1.	CRITERIOS CONTROLADOS DE CRECIMIENTO Y TERMINACIÓN DE LOS BORDES	
URBANOS		. 8
2.2.2.2.	OPORTUNIDADES DE ACTUACION URBANA	. 8
2.2.3. POB	SLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA	
2.2.3.1.	HIPOTESIS DE CRECIMIENTO	
2.2.3.2.	ANALISIS DEMANDA REAL E INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO	.9
2.2.4. ACT	IVIDADES ECONÓMICAS Y USOS PRODUCTIVOS.	
2.2.5. ESTR	RUCTURA URBANA: RED VIARIA Y USOS GLOBALES	10
2.2.5.1.	MANTENIMIENTO DEL MODELO DE ESTRUCTURA URBANA	10
2.2.5.2.	INTERVENCIONES ADECUADAS - TERMINACIÓN DE LOS BORDES URBANOS DEL	
NUCLEO UR	RBANO PRINCIPAL	10
2.2.6. DOT	FACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	11
2.2.6.1.	POLITICA DOTACIONAL: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES	11
2.2.6.2.	ESPACIOS LIBRES – NECESIDADES Y PROBLEMÁTICA DE GESTIÓN	11
2.2.6.3.	EQUIPAMIENTOS – NECESIDADES Y PROBLEMÁTICA DE GESTIÓN	11
2.2.6.4.	DOTACIONES EN LOS NUCELOS DE NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA	11
	RAESTRUCTURAS URBANAS	12
	/ención de riesgos de inundacion en áreas urbanas	
2.2.8.1.	RED HIDROGRÁFICA ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES	
2.2.8.2.	MEDIDAS CORRECTORAS: LÍNEAS GENERALES DE ACTUACIÓN	12
2.2.9. INTE	RVENCIONES DE REFORMA INTERIOR O DESARROLLO	12
2291	ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR	12

AVANCE

		2.2.9.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	13
		2.2.10. MECANISMOS DE GESTION DEL PGOU	13
		2.2.11. REGULACION NORMATIVA DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION: ORDENANZA	S 13
		2.2.12. PROTECCION DE PATRIMONIO	14
3.		ALTERNATIVAS URBANISTICAS AL PLAN. VALORACIÓN DE LA SOLUCION ELEGIDA	15
	3	.1. ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS DEL PGOU	15
		3.1.1. ALTERNATIVA 0 – NO REALIZACIÓN DEL PLAN	
		3.1.1.1. DESCRIPCION	16
		3.1.1.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 0	
		3.1.2. ALTERNATIVA 1 – PROPUESTA DEL AVANCE	
		3.1.2.1. DESCRIPCION	
		3.1.2.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 1	
		3.1.3. ALTERNATIVA 2 – CRECIMIENTO POBLACIONAL MINIMO	
		3.1.3.1. DESCRIPCION	
		3.1.3.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 2	
		3.1.4. ALTERNATIVA 3 - CRECIMIENTO POBLACIONAL MAXIMO CONFORME A LOS LIMIT	
		DEL POTA	
		3.1.4.1. DESCRIPCION	
		3.1.4.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 3	25
		3.1.5. CONCLUSIONES. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA	27
4.		LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	28
	4	.1. SUELO URBANO	29
		4.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO	29
		4.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	30
	4	.2. SUELO URBANIZABLE	33
		4.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO	33
		4.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
		4.2.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	33
	4	.3. SUELO NO URBANIZABLE	36
		4.3.1. ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	36
		4.3.2. ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	36
		4.3.3. ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	36
		4.3.4. CARÁCTER NATURAL O RURAL	
		4.3.5. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE	37
5.		CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	38
		.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	5	.2. ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO	
		5.2.1. ACTUACIONES CON APROVECHAMIENTO URBANISITICO EN SUELO URBANO NO	
		CONSOLIDADO (SUNC)	39
		5.2.2. ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (ARI)	40
		5.2.3. ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO (ARV)	
	5	.3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	
		5.3.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	40
		5.3.1. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	41
	5	.4. ACTUACIONES PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS	
6.		ESTRUCTURA URBANA GENERAL – DOTACIONES.	42
	6	.1. LOS SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	S42
		.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	43
		6.2.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
		6.2.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	44
	6	.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	
		6.3.1. EQUIPAMIENTO GENERAL DOCENTE	45
		6.3.2. EQUIPAMIENTO GENERAL DEPORTIVO	46
		6.3.3. EQUIPAMIENTO GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	46
	6	.4. SERVICIOS URBANOS	49
7.		ESTRUCTURA URBANA GENERAL – RED VIARIA. MOVILIDAD Y TRANSPORTE	50
	7	.1. LA RED VIARIA TERRITORIAL	50

7.1.1. RED VIARIA TERRITORIAL EXISTENTE	
7.1.2. PROPUESTAS DEL PGOU PARA MEJORA DE LA RED VIARIA TERRITORIAL	51
7.2. LA RED VIARIA URBANA	51
7.2.1. EJES VIARIOS PRINCIPALES	
7.2.1.1. EJES VIARIOS PRINCIPALES EXISTENTES	51
7.2.1.2. PROPUESTAS DEL AVANCE DEL PGOU	51
7.2.1.3. LA RED VIARIA URBANA PRINCIPAL EN LOS NUCLEOS DE NAVARREDOND	
MEZQUITILLA	
7.2.2. RED VIARIA. DISTRIBUIDORES URBANOS Y VIARIO LOCAL	
7.2.2. RED VIARIA: DISTRIBUIDORES ORBANOS I VIARIO EOCAE	
7.4. APARCAMIENTO	
8. ESTRUCTURA URBANA GENERAL - USOS GLOBALES	55
8.1. CONFORMACION DE LOS NUCLEOS URBANOS	
8.1.1. EL NUCLEO PRINCIPAL DE EL SAUCEJO	
8.1.2. LAS ALDEAS DE LA NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA	
8.1.2.1. NAVARREDONDA	
8.1.2.2. LA MEZQUITILLA	
8.2. PLANTEAMIENTOS DE FUTUROS CRECIMIENTOS	
8.2.1. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
8.2.2. EL SUELO URBANIZABLE	
9. INFRAESTRUCTURAS URBANAS	
9.1. DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS	
9.1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	
9.1.3. INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA	
9.1.4. INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS	
9.1.4. INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A LA GESTION DE RESIDUOS	
10. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA SUPRAMUNICIAPL	
10.1. DIMENSIONAMIENTO DE LA NORMATIVA ORBANISTICA SUPRAMIUNICIAPE	03
CUMPLIMIENTO DEL POTA	42
10.1.1. NECESIDAD DE ADAPTAR EL PLANEAMIENTO AL POTA. NORMATIVA DE APLICA	
10.1.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45 DEL POTA	
10.1.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POTA EN RELACION CON EL	
NO URBANIZABLE. ESPACIO PROTEGIDO EL PINALEJO	
10.2. DISPOSICIONES PARA CUBRIR LA RESERVA DE SUELO CON DESTINO A VIVIENDA	
PROTEGIDA	
11. ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. TIPOLOGIAS Y OR	
EDIFICATORIAS	
11.1. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO	
11.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y ORDENANZAS EDIFCATORIAS	
11.2.1. ZONA CENTRO	
11.2.2. ZONA CASCO ANTIGUO	
11.2.3. ZONA DE ENSANCHE	
11.2.4. Zona industrial en edificación aislada	
11.2.5. ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL AISLADA	
11.2.6. ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN ADOSADA	
12. LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	71
12.1. LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
12.2. LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
12.3. LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	72
12.4. LAS ZONAS DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
13. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	
14. LA EJECUCION DEL PLAN GENERAL. GESTION DEL SUELO. EJECUCION DE LA URBA	NIZACION.
ORDEN DE PRIORIDADES. PROGRAMACION TEMPORAL	76
15. EQUIPO REDACTOR	78

1. FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

1.1. FUNDAMENTOS DE LA FORMULACIÓN DE UN PLAN GENERAL

La ordenación urbanística de El Saucejo está regulada por el <u>conjunto de las Normas Subsidiarias de</u> <u>Planeamiento de (NNSS 2000) y por la Adaptación Parcial a la LOUA de (AdP 2009)</u>. Además se regula en ámbitos parciales de suelo por los documentos de planeamiento de desarrollo, o las Modificaciones de las NNSS 2000 aprobados definitivamente.

Las diferentes circunstancias actuales de El Saucejo en relación con las existentes en el periodo de redacción de las NNSS, y el carácter limitado del documento de Adaptación Parcial, vienen a justificar la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General del municipio, a saber:

PRIMERO

Transformaciones y evolución urbanística producidas en los tres núcleos urbanos existentes en el municipio de El Saucejo

Se han detectado nuevos problemas urbanísticos en el propio casco urbano consolidado, no contemplados en las NNSS 2000, que requieren de nuevas propuestas de ordenación urbanística, para mejorar los déficits o desequilibrios de la estructura urbana y la necesidad de hacer balance y seguimiento de los procesos de desarrollo y transformación previstos que han tenido un desarrollo muy dispar e incompleto, y que requieren de su actualización y revisión.

El conjunto de actuaciones propuestas en la ordenación a plantear por el nuevo PGOU deberán:

- Dar soluciones coherentes de clasificación de suelo y ordenación y adecuar las condiciones para el desarrollo adecuado de las actuaciones (programación, gestión, condiciones y cargas de ejecución, etc.)
- Complementarse con las previsiones de ejecución de las nuevas infraestructuras necesarias, resolviendo los déficits existentes (protección de áreas inundables, y ampliaciones de los sistemas generales de infraestructuras)

SEGUNDO

Necesidad de ordenación del territorio municipal que haga compatible la conservación del medio natural al mismo tiempo que sirve de soporte a las actividades económicas que sustentan a la población

Equilibrio entre el objetivo de potenciar la implantación de las actividades propias del medio natural o rural, y el objetivo de conservación del propio medio natural.

En la ordenación resultante se deberá también buscar la correcta articulación e integración de los núcleos urbanos con su entorno natural o rural próximo, evitando la generación de asentamientos urbanísticos y la proliferación de actividades suburbanas.

TERCERO

Ajuste a las importantes modificaciones que se han producido en los últimos años en la legislación urbanística y medioambiental aplicable desde la entrada en vigor de las NNSS 2000

Las Normas Subsidiarias de 2000 se redactaron con el soporte legal de la Ley del Suelo de 1998. En el transcurso del periodo de vigencia de las presentes NNSS 2000 se han producido una sucesión de modificaciones y alteraciones de la legislación urbanística, estatal y autonómica, así como en otras legislaciones sectoriales con incidencia sobre el planeamiento, no contemplados en las NNSS 2000.

Así pues, existe necesidad de revisar las Normas Subsidiarias vigentes para ajustar su contenido a los criterios emanados del <u>MARCO LEGAL VIGENTE</u> tanto a nivel urbanístico como medioambiental, reseñando:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y a las sucesivas leyes que la modifican y complementan.
 - o Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
 - Ley 18/2003 de 29 de Diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
 - o Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que establece las determinaciones obligatorias sobre las reservas de suelo para vivienda de protección pública.
 - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
 - o Decreto 60/2010 de 16 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucia.
 - Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
 - Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones posteriores, en especial las recogidas en el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo.

En resumen, todos estos cambios de legislación, requieren la actualización de las Normas Subsidiarias vigentes, y por tanto la elaboración de un nuevo documento de planeamiento general: El Plan General de Ordenación Urbanística.

CUARTO

Formulación de un documento de planeamiento general completo e integrador

Integración adecuada de las determinaciones de las NNSS 2000 y de la Adaptación a la LOUA, así como sus modificaciones aprobadas definitivamente, resolviendo las limitaciones o desajustes propios de cada uno de ellos, mediante una redefinición conjunta y coherente de todos los parámetros y escalas de ordenación, a fin de generar un documento operativo actualizado, que facilite tanto la labor de desarrollo y control urbanístico de la administración municipal, como la capacidad de desarrollo de la iniciativa privada, y de la precisa definición del régimen de propiedad del suelo.

1.2. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN EN LA LEGISLACIÓN ACTUAL

El marco global del PGOU de El Saucejo viene dado por la superposición de legislación de carácter autonómico, planes territoriales y sectoriales y estado del planeamiento municipal actual, así como por el análisis del entorno social, económico, ambiental y cultural del término municipal.

La legislación urbanística de referencia, la Ley autonómica 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece en su art. 9 cuáles deben ser los **objetivos normativos de los Planes Generales de Ordenación Urbanística**:

- A. Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
 - a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
 - b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
 - c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
 - d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).
 - e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
 - f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.
 - g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.
- B. Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- C. Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
- D. Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

- E. Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- F. Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- G. Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad

De igual modo, los objetivos del PGOU de El Saucejo deben adecuarse a lo señalado en los planes de ordenación territorial supramunicipales, entre ellos:

- <u>Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)</u>, aprobado mediante el Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006.
 - El POTA establece el objetivo principal definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global.
- Plan Especial del Medio Físico y Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla (PEPMF) que fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-1986), y publicado posteriormente mediante Resolución de 14 de Febrero de 2007 (BOJA 10-04-2007).

Ha de reseñarse también que a fecha de redacción de este Documento de Avance no hay aprobado ni redactado plan de ordenación subregional en el subcomarca de la Sierra Sur sevillana.

1.3. OBJETIVOS TRANSVERSAL DEL PGOU DE EL SAUCEJO

Los objetivos presentados en el Avance del PGOU no deben tenerse como objetivos finales, sino como propuestas técnicas sobre las que iniciar una debate ciudadano a partir de su exposición pública, propuestas que han de someterse al análisis de la realidad política urbana y los deseos de sus habitantes. De este trabajo posterior resultarán los objetivos del Plan General, susceptibles de ser ajustados en las sucesivas fases del Plan.

El desarrollo urbanístico del municipio tiene como uno de sus principios básicos la consideración de la sostenibilidad como fin, y la búsqueda del equilibrio entre la conservación del soporte territorial y el medio natural, y la satisfacción de las necesidades básicas de la población que se asienta en dicho territorio.

En la búsqueda de un modelo de ordenación urbano-territorial coherente con la realidad de El Saucejo, se han establecido una serie de criterios inspiradores, tanto a escala general como a escala específica de todo el proceso de redacción del PGOU.

Con carácter general, se pueden definir como objetivos genéricos del Plan General los siguientes:

1.3.1. EQUILIBRIO ENTRE EL USO Y DISFRUTE DEL SUELO

- Buscar la utilización equilibrada del territorio municipal facilitando la satisfacción de las necesidades básicas de la población, con la implantación de actividades y usos necesarios para el desarrollo económico y social de la población en los lugares más apropiados para cada actividad
- Definición de las áreas o zonas diferenciadas del territorio con asignación de los usos más apropiados, o los usos prohibidos en la ordenación estructural del territorio municipal.
- Identificación y protección y conservación de los elementos singulares del territorio.
- Conservar y mantener el carácter y la fisionomía general de las distintas partes que han conformado sus tres cascos urbanos, manteniendo su identidad y tipos edificatorios característicos, permitiendo también la justa renovación de los tejidos urbanos así como canalizar las demandas de crecimiento urbanístico, tanto a corto como a medio y largo plazo que se consideren con mayor interés, por integrarse o complementarse dentro de la estructura urbanística diseñada por el PGOU
- Facilitar la integración y articulación de las actividades urbanas de la población con otras actividades de carácter rural complementarias, características de esta población rural, conformando también los límites entre territorio rural y ciudad.

1.3.2. SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES BÁSICAS DE LA POBLACIÓN

Facilitar desde el planeamiento la satisfacción de las necesidades básicas de la población en cuanto a: vivienda, empleo, actividades económicas y comerciales, servicios privados, dotaciones y espacios libres (parques y jardines), caracterizadas como actividades urbanas, propias de la ciudad.

- Garantizar la oferta necesaria y suficiente de viviendas protegidas, oferta de suelo para actividades industriales y terciarias así como oferta comercial accesible desde los distintos barrios.
- Alcanzar un estándar equilibrado y sostenible de dotaciones y equipamientos.

- Potenciación desde el planeamiento urbanístico de la implantación en el territorio municipal de futuras actividades económicas de carácter industrial de escala regional, que faciliten y amplíen las posibilidades de desarrollo económico y socio laboral del municipio.
- Procurar un modelo de distribución de usos en el medio urbano que facilite la superposición o compatibilidad de usos y actividades en el mismo espacio urbano, como fórmula para la restricción de los desplazamientos y la movilidad no necesaria, eficiente como medida de adaptación frente al cambio climático, y que también de como resultante un modelo urbano más.
- Mejora de la movilidad urbana e interurbana, para hacer más eficaces en tiempo y ahorro
 energético los desplazamientos internos y externos, tanto en vehículo privado como a pie,
 facilitando la interrelación entre las distintas zonas de la población y los distintos núcleos urbanos;
 resolución de itinerarios peatonales alternativos, y superación de barreras arquitectónicas, para
 facilitar la accesibilidad peatonal a los barrios equipamientos y centros de actividad social.

1.3.3. FACILITAR LA PARTICIPACIÓN Y EL PROTAGONISMO DE LOS CIUDADANOS EN EL PROCESO DE DEFINICIÓN DE LA CIUDAD

Fomentar desde el instrumento del PGOU, los procesos de participación ciudadana en la elaboración y definición de los objetivos y propuestas de ordenación urbanísticas del PGOU.

- Constitución de una comisión de participación ciudadana, en el proceso de redacción y tramitación del Plan, con representación de los colectivos ciudadanos representativos, a fin de facilitar el trasvase reciproco de información, diagnostico de problemáticas, y propuestas de ordenación.
- Organización de actos de difusión pública de los documentos elaborados a lo largo del proceso de tramitación del plan, para ampliar su conocimiento y debate al mayor número posible de ciudadanos.

1.3.4. OBTENCIÓN DE UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL ACTUALIZADO Y ADAPTADO A LAS NECESIDADES FUNCIONALES DEL AYUNTAMIENTO.

Elaboración de un nuevo documento integral de planeamiento general para el municipio de El Saucejo.

- Adaptación y actualización al nuevo marco legal y normativo vigente, que dé cumplimiento a las directrices y normas territoriales y a la legislación sectorial.
- Actualización a la realidad física del territorio y la ciudad, integrando los procesos de desarrollo y transformación producidos en la vigencia del planeamiento anterior.
- Definición realista de expectativas y necesidades de suelo para los distintos usos y sus posibilidades de desarrollo y gestión, estableciendo criterios de ordenación, gestión y programación ajustados a la realidad socioeconómica, de las distintas áreas de suelo sometidas o adscritas a procesos de transformación, ajustando de forma particularizada y realista.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2. CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

2.1. ORIENTACIÓN GENERAL DEL PLAN

2.1.1. DISEÑO DE UN PLAN DE REFORMA Y TERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA EN LUGAR DE UN PLAN DE EXPANSIÓN

Como criterio general se pretende la consolidación, mejora y cualificación de la estructura urbana preexistente, mediante colmatación de vacíos, y consolidación de bordes urbanos, en lugar de generar un planteamiento de crecimiento y expansión.

Esta propuesta es coherente con el diagnóstico observado, pues por un lado la población censada está estabilizada y presenta un escaso crecimiento poblacional, y por otro lado, la oferta de suelo residencial de las NNSS 2000 es suficiente en número, si bien no se ha desarrollado adecuadamente. La mejora y cualificación ha de estar enfocada principalmente a aumentar la oferta para usos industriales y terciarios (fomento de la actividad económica) y disponer adecuadamente las dotaciones y equipamientos que dan servicio a la población, aumentando los mismos en los casos necesarios.

A nivel de estructura urbana el Avance del PGOU ha constatado la necesidad de:

- Mejorar las dotaciones públicas y las infraestructuras urbanas, y los niveles de terminación de la urbanización de algunas zonas parcialmente ejecutadas
- Mantener la singularidad de las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla.
- Solucionar los problemas de inundabilidad de los cauces hidráulicos en el cruce del núcleo urbano principal y evitar nuevos desarrollos sobre terrenos afectados por potenciales riesgos de avenida e inundación.
- Mejora de la articulación viaria y conexiones con el entorno territorial. Terminación de la variante.
- Potenciación de la función del municipio como subcentro comarcal.

2.1.2. MEJORA DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

Como objetivo general a nivel territorial también se incluye el desarrollo y protección del Suelo No Urbanizable y potenciación de su uso agrícola y ganadero, como soporte principal de la actividad económica del municipio, con protección de los elementos territoriales de interés: masas forestales, topografía singular, paisaje, elementos patrimoniales, etc.

2.1.3. VIABILIDAD DEL PLAN: REALIZACIÓN Y GESTIÓN

Es objetivo del PGOU de El Saucejo realizar una propuesta ajustada a la escala y singularidades del municipio, que sea útil y accesible a los ciudadanos, debiendo guardar equilibrio entre los criterios estrictos de planeamiento (diseño urbano) y su viabilidad (realización y gestión). Se hace pues necesario:

- Fomentar la colaboración de otras administraciones supramunicipales en las intervenciones de dotaciones de equipamiento e infraestructuras.
- Facilitar la viabilidad de la gestión y financiación económica de las actuaciones de reforma y desarrollo propuestas, así como la gestión de suelo dotacional.
 - Para ello es conveniente la <u>participación en el diseño de las mismas de los titulares de suelo</u>, para acomodar y coordinar interese público y privado, que garanticen su posterior ejecución.
 - Existe también la <u>necesidad de una mayor intervención directa por parte del Ayuntamiento</u>, para dar mayor empuje a las iniciativas de reforma y terminación de los vacíos urbanos o de las áreas en transformación, mediante actuaciones de iniciativa pública.
- Revisión y mejora del articulado de las Normas Urbanísticas vigentes, resolviendo las indeterminaciones o conflictos de aplicación que se han detectado en su periodo de vigencia, pero manteniendo con carácter general su estructura y contenidos, y los criterios de simplicidad y fácil comprensión, para su aplicación más directa por los ciudadanos.
- Protección del Patrimonio, partiendo de la identificación de elementos protegidos de las NNSS 2000, se deberá actualizar la valoración de los elementos patrimoniales, estudiando su posible ampliación, analizando el grado de concienciación ciudadana, evitando restricciones del uso privado no justificadas, y en conformidad con los criterios y objetivos que se fijen de forma coordinada con la Consejería de Cultura.

2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PGOU DE EL SAUCEJO

Los objetivos específicos del Plan General se han estructurado de la siguiente manera:

AMBITO	ELEMENTOS		
Territorial y Medio Rural	Red de Comunicaciones		
	Infraestructuras territoriales		
	Áreas potencialmente inundables		
	Áreas del territorio especiales a proteger		
	Ordenación del Suelo No Urbanizable		
	Medio Rural y Paisaje – Interacción del hombre		
Medio Urbano	Articulación ciudad-territorio		
	Población y necesidades de Vivienda		
	Actividades económicas y Usos productivos		
	Estructura urbana: Red Viaria y Usos Globales		
	Dotaciones: Espacios Libres y Equipamientos		
	Infraestructuras urbanas		
	Prevención de riesgos de inundación en áreas urbanas		
	Intervenciones de reforma o de desarrollo		
	Mecanismos de gestión del PGOU		
	Regulación normativa: Ordenanzas		
	Protección del Patrimonio		

2.2.1. TERRITORIO Y MEDIO RURAL

A nivel territorial El Saucejo continua en un proceso de transición, ya iniciado hace unos años, y que se caracteriza por la tendencia al salir de aislamiento que le confiere su actividad tradicional eminentemente agraria, hacia una inserción en el sistema urbano comarcal y regional con mayor interrelación entre municipios, donde vendría a ocupar las funciones de centro de la subcomarca de la Sierra Sur Oriental (disposición central entre los términos aledaños: Villanueva de San Juan, Algámitas y Los Corrales y Martin de la Jara en Sevilla, y Almargen y Cañete la Real en Málaga), a través del cual se articula con el centro comarcal (Osuna) y con la capital regional (Sevilla), y de punto de paso de uno de los ejes de comunicación entre el Valle del Guadalquivir (existente) y la costa Mediterránea (previsto) por la Administración Autonómica.

2.2.1.1. RED DE COMUNICACIONES

Aunque la formalización de la carretera A-451 en el eje Norte-Sur del término municipal, ha venido a articular coherentemente el territorio, favoreciendo las comunicaciones de la subcomarca con Osuna y conectando con la Autovía A-92 (vertebración estructural de la comunidad) siguen existiendo problemas en la comunicación "local" entre los municipios de la subcomarca, debiéndose afrontar o completar mejoras en las carreteras de la red provincial dependientes de la Diputación que vienen a conectar los pueblos en la directriz Este-Oeste.

2.2.1.2. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Se ha observado que las infraestructuras territoriales (servicios de suministros y elementos asociados que articulan el territorio desde una perspectiva de organización y gestión del mismo) presentan mayores déficits en los aspectos de saneamiento y tratamiento de los residuos líquidos (inexistencia de depuradora, problemas de deterioro e inadecuación de la red de colectores). El abastecimiento de agua, en el marco limitado de este recurso que padece la región, parece asegurado con las captaciones existentes y con el sistema de gestión mancomunado entre los municipios próximos

También se deberá proceder a la identificación, delimitación y clasificación de **Zonas de Protección de Infraestructuras**, de acuerdo con legislación sectorial correspondiente (Carreteras, Caminos Rurales, Vías Pecuarias, Líneas de transporte y Distribución Energía Eléctrica, Oleoducto, etc.) garantizando la **coexistencia** del trazado de las mismas con la protección debida al medio rural.

2.2.1.3. AREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

Definición y delimitación de las Áreas Inundables de los Arroyos en proximidad a los núcleos urbanos, para su protección especial, o su tratamiento adecuado mediante medidas correctoras, para evitar los riesgos de inundación de las zonas urbanas consolidadas que sean afectadas, o su calificación con usos compatibles con el entorno urbano, que no requieran de edificación (posible calificación como espacios libres con uso compatible como tanques de tormenta, para retener el tiempo de concentración).

También se hace necesaria la identificación y delimitación del resto de Arroyos en el término para la aplicación de sus zonas de protección de acuerdo a la Ley de Aguas.

2.2.1.4. AREAS DEL TERRITORIO ESPECIALES A PROTEGER

Mantenimiento de las **áreas de especial protección por planificación territorial**, (procedente del Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Sevilla), en la Subzona **Complejo Serrano el Pinalejo**, y mantenimiento de los niveles de protección y regulación normativa a fin de conservar su carácter forestal y sus valores medioambientales.

Mantenimiento, con los ajustes de delimitación y de Normativa que se consideren necesarios, de las **áreas de especial protección por planificación urbanística**, (procedentes de las NNSS y mantenidas en la Adaptación a la LOUA), en las Subzonas: Parajes Singulares, Arroyos de los Lobos y Solana, Protección de la Vegetación y el Suelo, y Protección del Paisaje.

Mantenimiento de la calificación del resto del Suelo No Urbanizable con la calificación de **Zona de carácter natural o rural**, con un mayor grado de tolerancia para la implantación de usos o actividades vinculadas al medio rural o de actividades distintas desarrolladas mediante la figura de Proyecto de Actuación en SNU prevista en la LOUA.

2.2.1.5. ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Valoración y análisis de la Normativa en Suelo No Urbanizable vigente por las NNSS 2000 y sus Modificaciones realizadas al respecto, con objeto de proceder a su ajuste o modificación, buscando el equilibrio entre desarrollo socioeconómico de las actividades productivas en el medio rural, y el control y corrección de los impactos medioambientales que puedan generar sobre el suelo, el agua o el aire. (Especial atención se debe prestar a los vertidos característicos de las industrias de transformación de la aceituna, y la protección del agua y del subsuelo).

Entre las medidas de control a implantar se puede destacar:

- Control de la excepcionalidad de construcción de viviendas en el medio rural.
- Control especifico de los procesos de ocupación con edificaciones y actividades del Suelo No Urbanizable próximo a los núcleos urbanos.
- Control del impacto sobre el paisaje de estas actividades y del entorno paisajístico del núcleo urbano y los cerros y elevaciones del terreno circundantes.

Valoración de la oportunidad y viabilidad de fomentar y desarrollar un polígono ganadero en suelo no urbanizable, en posición de accesibilidad a la red viaria y al núcleo, a fin de concentrar diversas estabulaciones ganaderas, de forma más eficiente y controlada.

2.2.1.6. MEDIO RURAL Y PAISAJE – INTERACCION DEL HOMBRE

El medio rural de El Saucejo está caracterizado por un alto grado de alteración del substrato físico y natural como consecuencia de la intensa acción del hombre en prácticamente todo el territorio, aprovechamientos agrarios y ganaderos como actividades económicas que han protagonizado la transformación del medio, y que en la actualidad son responsables de la problemática generalizada en el medio rural a la que se ha de dar respuesta desde el PGOU con normativas adecuadas y medidas que permitan su sostenibilidad a corto, medio y largo plazo.

PROBLEMÁTICA GENERALIZADA

• Riesgo de Erosión

Existen áreas en el término con alto riesgo de erosión del suelo debido a la coincidencia de condiciones naturales relativamente frágiles (predominio de materiales poco resistentes con fuertes pendientes) y de usos agrarios muy lesivos.

Descenso de los recursos de agua disponible

Motivado por la pequeña entidad del acuífero de El Saucejo y de los cauces de los ríos (salvo el río Corbones) y por el incremento del consumo de agua para riego y abastecimientos de explotaciones ganaderas.

Contaminación del suelo por vertidos

Las empresas ubicadas en el término de El Saucejo se caracterizan por ser de carácter agropecuario (producción de aceite de oliva, producción de ganado porcino, pavos y pollos, etc.). Los residuos generados por estas producciones agrícolas/ganaderas pueden resultar agresivos para el medio, la salud o la vida animal o vegetal si no son controlados adecuadamente.

• Deterioro y modificación del hábitat rural construido

El descenso de la población en el municipio ha conllevado el abandono de la mayor parte de la edificación tradicional dispersa en el territorio que ha entrado en un proceso de deterioro prácticamente irreversible.

Contrariamente, se detecta la proliferación de nuevas construcciones poco respetuosas con el medio, fundamentalmente naves ganaderas, con efecto muy negativo sobre el paisaje en el municipio.

AREAS CULTIVADAS

Dentro de las áreas cultivadas se pueden distinguir tres espacios con problemáticas diferentes:

Área de la Plataforma Central

Presenta las mejores condiciones agrológicas y de disponibilidad de agua por la presencia del acuífero, si bien éste presenta síntomas de agotamiento, especialmente en épocas de sequía

En la proximidad a los núcleos de El Saucejo y Navarredonda, áreas regables con carácter permanente y con cercanía a las redes de abastecimiento de agua, han proliferado construcciones de carácter agropecuario sin ordenación específica ni regulada.

• Primera aureola de cultivos (norte y sur de la plataforma central)

Configuran un nivel intermedio de productividad, con falta de agua generalizada en estos sectores, aunque se compensa por disponer de suelos con estructuras agrarias más adecuadas (áreas de alta productividad para los cultivos en secano).

Áreas marginales

Áreas no adecuadas para todos los cultivos (pendientes superiores al 20% o afectados de fuerte erosión) que conlleva peores condiciones agrarias, dándose únicamente aprovechamientos agrarios de carácter extensivo.

ESPACIOS NO CULTIVADOS – PASTIZALES Y MATORRALES

A pesar del grave estado de degradación actual, deben considerarse en su conjunto como espacios a proteger por su potencialidad natural. La tendencia al abandono de las actividades agropecuarias tradicionales en estas áreas, con un carácter marginal, favorecerá la recuperación de sus valores naturales.

ESPACIOS SINGULARES – AREAS DE RIBERA Y LAS CUMBRES CENTRALES

Las **riberas** configuran de por sí un elemento de interés natural y paisajístico, tanto por la posibilidad de mantener una **vegetación específica no presente en el resto del término municipal**, como por su atractivo paisajístico.

Deben pues también recibir un tratamiento específico de protección, pudiéndose destacar:

- Entorno del valle del río Corbones y del río Lobos
- Arroyos de la Parra y de la Sorda
- Fuente del Viejo y Arroyo en el entorno del núcleo de Navarredonda

Otros elementos de especial significado paisajístico lo constituyen la **aureola de cumbres y cerros que rodean a la cabecera municipal**, que desde el punto de vista visual actúa como telón de fondo para la perspectiva desde el núcleo y como referencia para todos los accesos a los núcleos.

Se trata además de un área que, por su proximidad al municipio y su elevación, mantiene el riesgo de construcción de nuevas edificaciones poco respetuosas similares a las ya instaladas (naves, infraestructuras. etc.)

2.2.2. ARTICULACION CIUDAD - TERRITORIO

2.2.2.1. CRITERIOS CONTROLADOS DE CRECIMIENTO Y TERMINACIÓN DE LOS BORDES URBANOS

Dentro de la estrategia general <u>de mantenimiento como criterio general de los límites actuales de los tres núcleos urbanos</u>, dentro de los límites actuales con las correcciones o modificaciones puntuales y localizadas que sean necesarias, se pueden enumerar como objetivos específicos en esta materia:

• Control de la expansión o crecimiento del núcleo urbano principal

Controlar el crecimiento hacia las zonas próximas a los arroyos o hacia las zonas de mayor complejidad topográfica, situadas al norte y oeste, por motivos de protección del paisaje natural circundante y por las complejidades derivadas para la conexión y ampliación de infraestructuras.

- Control de la expansión y mantenimiento de los límites urbanos de los dos núcleos urbanos segregados de La Mezquitilla y Navarredonda por no existir demanda ni necesidad de mayor expansión.
- Terminación de las obras del anillo sur de la Variante que enlace las carreteras de Almargen y Algamitas, para completar la red viaria de conexión intermunicipal, y facilitar el enlace y conexiones viarias con el conjunto de municipios de la comarca de la Sierra Sur

Terminación de los bordes urbanos desarticulados

Proponer actuaciones de cierre y formalización de fachadas formalizadas al entorno natural o rural próximo, evitando medianeras y traseras vistas.

• Control de los procesos de parcelación irregular descontrolada en algunos bordes del continuo urbano.

2.2.2.2. OPORTUNIDADES DE ACTUACION URBANA

- Oportunidad de reservar suelo para futuras ampliaciones del núcleo urbano, mediante clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, enfocado a largo o muy largo plazo
- Oportunidad de rediseñar la ordenación del sector de extensión situados al sur del núcleo entorno a los suelos del Sector S-3 y la unidad de ejecución UE-10 previstos en las NNSS 2000 y que no se han desarrollado ni iniciado en su proceso de transformación, presentando excesiva extensión y alto grado de dispersión en la edificación.
- Oportunidad de reservar suelo para nuevo sector Industrial de empresas de escala superior a la municipal destinadas a la transformación agrícola y ganadera, mediante clasificación como suelo urbanizable de suelos en posición independiente del núcleo pero en su proximidad, con objeto de diversificar y ampliar la escala de la economía y de las actividades en el municipio.

Posible implantación en la ladera norte del arroyo de la Parra, buscando la oportunidad de generar un nuevo enlace de la carretera de Los Corrales con la carretera de Osuna, liberando la travesia de Navarredonda.

EL SAUCEJO

2.2.3. POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

En la propuesta del nuevo PGOU sobre población y vivienda se debe partir de un factor determinante en el desarrollo del municipio la estabilización del número de habitantes de la población sobre 4.400 habitantes, con muy ligeras oscilaciones durante los últimos quince años. Es poco probable en los próximos diez o quince años que se produzcan circunstancias que alteren esta dinámica de crecimiento poblacional existente estrictamente vegetativo, con escasa o nula incidencia de la inmigración.

2.2.3.1. HIPOTESIS DE CRECIMIENTO

Para establecer una hipótesis adecuada de crecimiento el documento del Avance del PGOU realiza una valoración sobre la horquilla:

- Incremento poblacional por expectativas de crecimiento poblacional en torno al 1% anual, lo que supone una expectativa de incremento poblacional en un plazo de 8 años (correspondientes al primer periodo de programación del Plan) aproximadamente de 352 habitantes nuevos, equivalente a 150 viviendas.
- Incremento poblacional máximo en relación con los límites del POTA, establecido normativamente
 en un incremento del 30% de población para los suelos urbanizables, que supondría 1.320
 habitantes nuevos, equivalente a 550 viviendas, para el mismo periodo de vigencia de 8 años.

El Plan debería mantener una oferta superior a la mínima de 150 viviendas nuevas, en base a dos justificaciones:

Necesidad de mantener las actuaciones previstas, previamente revisadas y ajustadas, con el fin de poder completar la estructura urbana con relleno de vacíos y formación de bordes, facilitando también la gestión de suelo dotacional necesario

Ofrecer una amplia y variada oferta de suelo que facilite la bajada de precios del mismo para el acceso a la vivienda de la juventud y población de menores ingresos, evitando así recurrir al conflicto de desclasificación de suelo que seguramente generaría a los titulares de suelo, en muchos casos parcialmente activados.

Para hacer coherente, este exceso del dimensionamiento, sería conveniente <u>establecer criterios de prioridad</u> <u>temporal en su ejecución o programación para las distintas actuaciones</u>, dando prioridad en su ejecución a las más importantes para la conformación de la estructura urbanística. Y además realizar un planteamiento de <u>programación temporal a más largo plazo</u>, <u>para un periodo mínimo de 16 años</u>, programación completa del Plan de dos periodos de ocho años, tiempo necesario para que se pudiera absorber este volumen de vivienda.

Es conveniente revisar de forma individualizada y precisa la capacidad "real" de viviendas que pueden ofrecer los suelos de las actuaciones definidas, puesto que la capacidad residencial que se maneja es la que se obtiene de la aplicación directa de una densidad bruta de 40 viv /ha definida en la AdP 2009, que puede en algunos casos resultar excesiva o superior a la capacidad de parcelación real de algunas actuaciones.

2.2.3.2. ANALISIS DEMANDA REAL E INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO

Entre los aspectos observados en el documento de Avance del PGOU se hace especial hincapié en:

Ajuste de la demanda real de los demandantes de vivienda

Necesidad de definir el mercado que demandan suelo urbanizado para la autoconstrucción de viviendas de diseño propio con tamaño mediano o grande, de acuerdo con los parámetros tradicionales, así como definir la demanda de vivienda por personas con menor capacidad que (vivienda protegida de promoción unitaria) y demanda de viviendas en alquiler que no pueden optar a compra.

 Posibilidades de intervención pública municipal o autonómica en el mercado de suelo residencial, a fin de abaratar los precios de suelo

Actualmente excesivamente altos (300 €/m2 suelo parcela urbanizada) siendo disconforme con el precio de vivienda de segunda mano (valor medio entre 600 €/m2c a 800 €/m2) para tipologías de parcelas medianas y viviendas de superficie media de 150 m2 a 180 m2, de lo que se deduce que no está ajustado el precio de repercusión del solar, debiéndose adaptar al momento actual y a la capacidad de los demandantes.

 Oportunidad de generar reservas de suelo para su destino a vivienda protegida, oportunidad de intervención directa del ayuntamiento en ciertos procesos de gestión y urbanización de suelo, para generar patrimonio público de suelo, mediante la figura del agente urbanizador por el Ayuntamiento.

2.2.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y USOS PRODUCTIVOS.

Potenciación de implantación de actividades productivas, industriales, terciarias, servicio, y turísticas, para aumentar el nivel de desarrollo socioeconómico del municipio, debiendo valorar las demandas de nuevos suelos productivos industriales, terciarios o turísticos, que no puedan quedar cubiertos con los suelos actualmente disponibles en los que existen todavía suelos vacantes urbanizados o pendientes de urbanización.

- Oportunidad de generar nuevas reservas de suelo para uso global industrial en posiciones seleccionadas de accesibilidad al viario principal, y suficientemente segregado de las zonas de uso residencial.
- Desclasificación del Sector S-7 (Suelo Urbanizable a Suelo No Urbanizable) por su escasa accesibilidad y conexión con la red viaria principal, y escasa posibilidad de iniciativa urbanizadora.
- Mantenimiento del cambio de uso global industrial para el Sector S-5 (modificación de planeamiento en tramitación), con sustitución del uso residencial.
- Reserva de nuevo suelo industrial con calificación de suelo urbano no consolidado en parte de los desarrollos situados en la salida de la carretera de Almargen y calle Alberquilla, en el entorno de la UE-10, con destino a las demandas de actividades industriales locales de pequeña y mediana industria.
- Reserva de suelo para nuevo sector Industrial de empresas de escala superior a la municipal destinadas a la transformación agrícola y ganadera mediante clasificación como suelo urbanizable de terrenos en posición independiente del núcleo próximos al mismo con objeto de diversificar y ampliar la escala de la economía y de las actividades en el municipio.
- Potenciación de la implantación de actividades de servicios, pequeña industria no molesta y usos turísticos, como usos complementarios de las zonas de uso global residencial, mediante la formulación de una Normativa de usos que permita la tolerancia y compatibilidad, en dos supuestos: en plantas bajas de edificaciones residenciales, o en edificio exclusivo insertado en el tejido general residencial.

2.2.5. ESTRUCTURA URBANA: RED VIARIA Y USOS GLOBALES

2.2.5.1. MANTENIMIENTO DEL MODELO DE ESTRUCTURA URBANA

Mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, de acuerdo con los criterios y directrices del POTA, desarrollado históricamente sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas que rodean el núcleo, por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población.

- Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico.
- Desarrollo de los sectores de uso global industrial y al este del núcleo principal
- Mantenimiento en su ámbito superficial y consolidación sin generar más extensión, de los dos núcleos autónomos de La Mezquitilla y Navarredonda.

2.2.5.2. INTERVENCIONES ADECUADAS - TERMINACIÓN DE LOS BORDES URBANOS DEL NUCLEO URBANO PRINCIPAL

Terminación de los bordes urbanos con el territorio municipal, mediante las operaciones de reforma interior y ensanche previstas en las NNSS vigentes, con objetivo de consolidar los sectores vacantes o parcialmente desarrollados, que se forman entre los distintos ejes viarios radiales.

Sector Norte y Oeste

Estructurado en su zona más elevada con el viario principal de la antigua carretera A-406, (Ecija-Olvera) y permite la articulación de distintas actuaciones de desarrollo previstas en las NNSS 2000 (UE-2, UE-20, UE-6, UE-7, UE-8 y Sector S-2) que se conectan al conjunto urbano mediante este viario.

La discontinuidad de estas actuaciones y la topografía con pendientes crecientes, no permiten el enlace transversal entre las piezas urbanas por encima de la citada carretera, estando por tanto limitada la consolidación del conjunto urbano a la colmatación de los vacíos generados entres estas piezas, no siendo aconsejable una mayor expansión hacia el oeste, salvo ajustes en la delimitación de los bordes urbanos.

• Sector Noreste

Totalmente limitado para la expansión urbana por el cauce y el valle del Arroyo de la Parra, y en su posible expansión al este por la existencia del cementerio municipal, que debe respetarse en su separación e identificación singular respecto al conjunto urbano

En esta área cabe la oportunidad de completar el desarrollo del entorno del cementerio con desarrollo del suelo vacante hasta la Cooperativa con uso industrial, que debería acompañarse de la generación de espacios libres de protección y revalorización paisajística que rodeen el entorno del cementerio. También se debe plantear la regulación de alineaciones de las traseras de la calle Erillas, con doble objeto de formación de fachada y liberación del espacio del cauce del Arroyo de la Parra.

• Sector Sureste

Se ha consolidado de forma ordenada con las actuaciones previstas en las NNSS 2000 del Sector S-4, la construcción del Instituto y el Parque y el desarrollo parcialmente completado de diversas actuaciones (UE-11, UE-12, UE-13, UE-14 y UE-15).

Es necesario completar la construcción del arco viario previsto que enlaza los dos ejes viarios principales y sirve de cierre de estos ensanches y de límite definido del borde urbano. Sera necesario completar el desarrollo previsto en distintas actuaciones ya previstas, ajustando sus características a la realidad física y a los objetivos urbanísticos a conseguir hasta completar la construcción de este viario.

Sector Surgeste

La topografía del territorio en este caso tiene pendientes suaves, y no genera problemas físicos salvo por el cauce de un arroyo de cabecera del Arroyo de la Parra que atraviesa el centro urbano. Presenta mucho menos nivel de consolidación y desarrollo, con las intervenciones parciales en la actuación UE-9 y el Polideportivo Municipal.

Se debe valorar la oportunidad de rediseñar globalmente la propuesta de ordenación en este sector, y también la oportunidad de fragmentar y ajustar más en lo posible las iniciativas de gestión, para facilitar su desarrollo.

EL SAUCEJO

En este ámbito será previsiblemente necesario ubicar un tanque de tormenta en la cabecera del encauzamiento del Arroyo, que podrá destinarse por su compatibilidad como SSGG de espacios libres, como nuevo Parque Urbano de la población.

2.2.6. DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

2.2.6.1. POLITICA DOTACIONAL: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

Al tener el núcleo urbano de El Saucejo un tamaño pequeño, con distancias a recorrer accesibles para todos los usuarios, las dotaciones de espacios libres y equipamientos se estructuran en un único nivel de prestación de servicios como Sistemas Generales, que dan respuesta en su conjunto a toda la población, no existiendo por tanto dotaciones con carácter de Sistema Local al servicio parcial de una zona o barrio de la población.

Solo en los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla es necesaria la dotación de equipamientos y espacios libres que tendrán carácter de Sistema Local para el uso de sus habitantes, motivado por la distancia y segregación respecto al núcleo principal.

2.2.6.2. ESPACIOS LIBRES – NECESIDADES Y PROBLEMÁTICA DE GESTIÓN

Del diagnóstico realizado se extrae una conclusión clara: el Sistema General de Espacios Libres actual es deficitario.

<u>Cuantitativamente</u> el estándar mínimo de 5 m²s/hab para dar cumplimiento a la LOUA generaría unas necesidades de suelo de entre 23.750 m²s para cubrir la hipótesis mínima de 4.750 habitantes totales (4.440 existentes + 350 nuevos habitantes y 24.600 m²s para la hipótesis máxima (límite de crecimiento del POTA) de 5.720 habitantes (4.400 existentes + 1.320 nuevos). Si bien, este cálculo ha de ser corregido para mantener el estándar ya preestablecido por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA que establece un parámetro de 6,98 m²/hab.

<u>Cualitativamente</u> las NNSS 2000 contemplan tres actuaciones para generar suelos destinados a SSGG de espacios libres que no se han gestionado ni urbanizado. Así la propuesta del nuevo PGOU debe garantizar la gestión urbanística de estos sistemas vinculándolos a las actuaciones de desarrollo previstas.

- La reserva de suelo de la actuación UE-1 está en situación muy excéntrica y de escasa posibilidad de utilización. Debería valorarse su supresión, al resultar de escasa utilidad social y para evitar costes de gestión y urbanización.
- Las otras dos actuaciones se localizan en posiciones lineales sobre las cuencas de cabecera de Arroyos, situadas al oeste del centro, para así integrar en la estructura urbana y dar utilidad a terrenos con riesgos de inundabilidad, que no deben ser edificables. Su posición próxima al centro urbano es un factor positivo en cuanto a localización y accesibilidad global, aconsejando a priori el mantenimiento de la localización de estos SSGG y el esfuerzo de su gestión y urbanización.

En los casos de Mezquitilla y Navarredonda, existen espacios libres de SSGG previstos en las NNSS que se deben mantener.

2.2.6.3. EQUIPAMIENTOS – NECESIDADES Y PROBLEMÁTICA DE GESTIÓN

Con respecto al resto de Dotaciones de Equipamiento, las necesidades del núcleo urbano están suficientemente cubiertas, en relación con la población y demanda actual.

• Equipamiento Educativo

Cuenta con un Centro de Infantil y Primaria y un Instituto. Suficientemente cubierta

No obstante, si se llegase a la hipótesis máxima de consolidación se produzca la necesidad de aumentar estas dotaciones (obtención de un segundo centro de primaria). En la hipótesis más ajustada de crecimiento poblacional, planteada en el Avance del PGOU más realista y más coherente, la reserva de suelos para ampliar los dos centros educativos existentes, vinculándolos a las cesiones de suelos dotacionales de las actuaciones de reforma o desarrollo próximas, sería suficiente.

• Equipamiento Deportivo

Cuenta con un polideportivo cubierto, y un polideportivo exterior con campo de futbol, piscina y otras instalaciones deportivas complementarias. Suficientemente cubierta

El Avance del PGOU plantea Plan General debería valorar la oportunidad de establecer reservas de suelo para ampliación de las instalaciones existentes, junto a las dos parcelas deportivas existentes. No se considera conveniente como criterio general la dispersión de pistas polideportivas, a fin de facilitar su gestión y conservación.

Singularmente se debe reforzar con pistas polideportivas más sencillas la dotación específica, "local" de la Mezquitilla y Navarredonda.

SIPS – Servicios de Interés Público y Social

También se considera <u>suficientemente cubierta</u> la dotación de equipamientos sociales, asistenciales, sanitarios, culturales, o administrativos,

Todas estas funciones públicas se desarrollan en diferentes edificaciones localizadas con criterio general en el centro de la población (excepción el centro de salud ligeramente excéntrico). También están cubiertas las necesidades de suelo para dotaciones de servicios públicos: Cementerio, Bomberos, Punto Limpio, etc.

En base a su utilización en el ámbito comarcal, puede ser necesaria a corto o medio plazo la ampliación del Centro de Salud, que podría plantearse mediante su traslado y nueva edificación a parcela de mayores dimensiones, o bien generando suelo para su ampliación en su proximidad. (Parcela del Silo en desuso).

Las NNSS 2000 también establecen cesiones obligatorias de suelo con destino a SSGG de Equipamientos en algunos sectores de Suelo Urbanizable (Sectores S-1, S-3 y S-5), que vendrán a ampliar el sistema dotacional existente. El Avance del Plan General revisa dichas cesiones de equipamiento general sobre todo en su localización o posición planteando su recualificación.

2.2.6.4. DOTACIONES EN LOS NUCELOS DE NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA

Mención expresa en cuanto a las dotaciones de espacios libres y equipamientos requieren los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla. Por sus características de reducido tamaño y segregación, deben tener un tratamiento singular, en cuanto a dotaciones locales específicas de espacios libres y de equipamientos deportivos.

2.2.7. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Las necesidades actuales de la población están cubiertas, existiendo capacidad de suministro en alta desde la red territorial, y capacidad de almacenamiento diaria en el depósito actual. Al ser las expectativas de crecimiento limitadas, se mantendría la capacidad existente, salvo que se materializara la hipótesis poco previsible de colmatación completa de la oferta de suelo residencial. El problema a resolver será el de garantizar la presión de servicio a algunas zonas más elevadas del núcleo urbano, mediante la construcción de un segundo deposito en posición mas elevada, y mejorando la capacidad y funcionalidad de la red de distribución existente cerrando en anillos la red. La altitud topográfica del depósito será un condicionante en la localización y priorización de las áreas de reforma o desarrollo. El Plan General, deberá establecer las fórmulas de financiación pública o privada necesarias, para los refuerzos o las ampliaciones.

SANEAMIENTO

El primer objetivo debe ser la construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, prevista por las NNSS en la cuenca baja del arroyo de la Parra. El proyecto y dimensionamiento de la misma deberá recoger la capacidad de población máxima prevista por el Plan General, que no será en ningún caso superior a la prevista como máxima en las NNSS, (Población Potencial 9.200 habitantes).

El segundo objetivo a alcanzar es la resolución de los problemas de encauzamiento de las cabeceras de arroyos que atraviesan el centro histórico, que vierten al Arroyo de la Parra, para evitar los problemas existentes de entrada en carga de las canalizaciones, segregando esos caudales de las canalizaciones de fecales. Además será necesario también completar la red de colectores de fecales de distintos sectores, al colector principal o general, que debe discurrir por el valle del Arroyo de la Parra hasta la EDAR. El Plan general deberá establecer las fórmulas para su financiación, en este caso de carácter público, por parte de la Junta de Andalucía y o la Diputación Provincial.

RED DE ENERGIA ELECTRICA

Distribución de Energía Eléctrica. El suministro eléctrico se produce desde la subestación eléctrica titularidad de ENDESA en Osuna, a través de una sola línea de Media Tension, que distribuye a la red de Transformadores del conjunto de la población. El problema fundamental del municipio es la saturación de la capacidad de suministro de potencia de esa sola línea de MT, que limita la capacidad de suministro a las nuevas actuaciones de reforma o desarrollo previstas por las NNSS, o por las que finalmente desarrolle el Plan General. El objetivo fundamental será por tanto el refuerzo de la capacidad de potencia de esa línea o su desdoblamiento, y la articulación de las formulas necesarias para su financiación y ejecución (El Ayuntamiento deberá intervenir en la formalización de Convenios de aportaciones económicas para su financiación entres Endesa y los titulares de suelo).

OTROS SERVICIOS URBANOS

El Plan General deberá analizar la incidencia de sus determinaciones de en cuanto a dimensionamiento del crecimiento en relación con la capacidad de tratamiento y recogida de Residuos Sólidos Urbanos, y establecer las determinaciones especificas a este respecto a cumplir en el desarrollo de la urbanización de los nuevos sectores urbanos.

También deberá establecer las condiciones de diseño del **alumbrado público** para los nuevos sectores urbanos e incorporar las determinaciones correspondientes a para establecer medidas para la aplicación de la nueva Normativa de carácter autonómico, relativa a eficiencia energética en el alumbrado y en cuanto a protección de la contaminación lumínica.

2.2.8. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACION EN ÁREAS URBANAS

2.2.8.1. RED HIDROGRÁFICA ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

La red hidrográfica del término municipal de El Saucejo está formada por cauces de mediana y pequeña entidad distribuidos a lo largo de los núcleos urbanos de La Mezquitilla, El Saucejo y Navarredonda. Todos estos cauces serán estudiados en profundidad en el estudio hidrológico e hidráulico de los mismos, si bien en el Diagnóstico se han detectado los siguientes puntos con problemas potenciales de inundabilidad:

- Encauzamiento de la cabecera del Arroyo La Parra en el núcleo urbano de El Saucejo
- Zonas urbanas colindantes a vertientes de laderas con escorrentías elevadas
- Arroyo situado al límite del núcleo urbano de Navarredonda

2.2.8.2. MEDIDAS CORRECTORAS: LÍNEAS GENERALES DE ACTUACIÓN

Desde el Avance del PGOU se proponen una serie de líneas generales de actuación que vengan a reducir al menor riesgo posible:

- Diseño de parques de tormentas amortiguadores de avenidas
- Ampliaciones puntuales de obras de drenaje transversal
- Encauzamientos de tramos con sección insuficiente y/o motas de protección
- Cunetas interceptoras en laderas con fuertes escorrentías

2.2.9. INTERVENCIONES DE REFORMA INTERIOR O DESARROLLO

El documento de Avance del PGOU plantea distintas soluciones atendiendo a la casuística estudiada en cada actuación urbanística preexistente o de nueva propuesta.

2.2.9.1. ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR

UEs - URBANIZACIÓN EJECUTADA COMPLETAMENTE Y PARCIALMENTE EDIFICADAS

Se deben clasificar como Suelo Urbano Consolidado, considerando que han adquirido condición de solares. Deberán completarse en cualquier caso los procesos administrativos de recepción de la urbanización, y de titularización municipal de las cesiones de suelo público, que no se hayan materializado.

<u>UEs - URBANIZACIÓN EJECUTADA PARCIALMENTE O INCOMPLETA, Y TAMBIÉN PARCIALMENTE</u> EDIFICADAS

Se pueden clasificar como Suelo Urbano Consolidado las partes de la UE en las que se puede considerar que los terrenos han adquirido condición de solares, para no afectar a posibles licencias de parcelación, construcción y ocupación concedidas por el Ayuntamiento, y clasificar el resto pendiente como Suelo Urbano No Consolidado.

Deberán completarse en ambos casos los procesos administrativos de recepción de la urbanización y de titularización municipal de las cesiones de suelo público, dotacional o viario. En estos casos por su complejidad y fragmentación de titularidad es necesario sustituir la iniciativa privada por la iniciativa pública para garantizar la viabilidad de las mismas.

UEs - SIN DESARROLLAR NI EN SU GESTIÓN NI URBANIZACIÓN.

Se debe valorar la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones, procurando aplicar una estrategia de fragmentación y subdivisión de las mismas en Unidades de Ejecución más pequeñas, aún cuando se mantenga un criterio de ordenación pormenorizada diseñado previamente en coherencia con la estructura urbana por el propio Plan General.

En estos casos deberá plantearse el sistema de Cooperación por iniciativa conjunta público-privada., buscando el equilibrio económico y de aprovechamientos (distribución de cargas y beneficios) entre las distintas piezas.

<u>UEs - SIN DESARROLLAR CORRESPONDIENTES A ACTUACIONES SIN APROVECHAMIENTO PARA OBTENCIÓN DE SSGG DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS.</u>

En el nuevo PGOU se debe valorar la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones y también la necesidad de obtención actual de dichos suelos, debiendo introducir mecanismos de reparto de aprovechamiento para poder absorber suelos externos destinados exclusivamente a dotaciones que deben ser aportados conjuntamente por todas las Unidades de Ejecución.

2.2.9.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTORES CON URBANIZACIÓN EJECUTADA Y COMPLETA Y PARCIALMENTE EDIFICADAS

Sectores S-2, S-4 y S-6 / Han completado su proceso de planeamiento, gestión y urbanización del suelo y están parcialmente edificados. El Avance del PGOU plantea su clasificación como **Suelo Urbano Consolidado**

SECTORES CON PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE O EN TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN

Sectores S-1 y S-5 / Han completado su proceso de planeamiento, pero no ha iniciado su gestión y urbanización, o se encuentran en tramitación modificaciones del Plan Parcial ya aprobado para reajustar la ordenación pormenorizada. El Avance del PGOU plantea su clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado, estableciendo los compromisos con los propietarios promotores para su gestión y urbanización

SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, SIN PLANEAMIENTO APROBADO, Y SIN INICIAR EL PROCESO DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

Sector S-3 / No ha formulado iniciativa de planeamiento. El Avance del PGOU plantea su clasificación como clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado estableciendo los compromisos con los propietarios de suelo para su gestión y urbanización. Si los compromisos e intereses de desarrollo de los particulares no son inmediatos y no están garantizados los plazos de ejecución, cabría la oportunidad de modificar su clasificación y pasar el suelo a Suelo Urbanizable No Sectorizado

SECTORES DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, SIN PLANEAMIENTO APROBADO, Y SIN INICIAR EL PROCESO DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

Sector S-7 / No ha formulado iniciativa de planeamiento. El Avance del PGOU plantea su clasificación como **Suelo No Urbanizable**. Se puede resolver la instalación existente mediante Proyecto de actuación en SNU.

2.2.10. MECANISMOS DE GESTION DEL PGOU

CRITERIOS ESPECIFICOS

El plan General debe tener como objetivo prioritario introducir los mecanismos de gestión del suelo necesarios para que se pueda facilitar el desarrollo y ejecución del plan en los plazos previstos y de acuerdo con las condiciones y circunstancias económicas y sociales que puedan desarrollarse en su periodo de vigencia.

Se deben articular procesos de participación directa con los titulares de suelo afectados por Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y de Sectores de Suelo Urbanizable para hacer lo más viable posible el desarrollo urbanístico de los suelos correspondientes.

Habrá que priorizar y concretar al máximo los objetivos de obtención de suelo dotacional para espacios libres y equipamientos, a fin de ajustar estas cargas globales de la ciudad, evitando la duplicidad que se puede generar con las cesiones que se puedan obtener como cesiones mínimas obligatorias de los sectores del suelo urbanizable. Además estas cesiones deben repartirse y articularse de la forma más proporcional posible entre las distintas actuaciones, mediante la definición de Áreas de Reparto de Aprovechamiento.

NUEVA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. INICIATIVA MUNICIPAL

También se deben fraccionar al máximo posible la delimitación de las Unidades de Ejecución, a fin que en cada una de ellas exista el menor número de propietarios posible y se simplifiquen la iniciativa de gestión.

En los caso que no sea posible tanta fragmentación, el Ayuntamiento deberá participar como director de la iniciativa por el sistema de Cooperación, incluso también en la figura de agente urbanizador, lo que permitiría su intervención directa en la obtención de suelo público, para ofertar suelo de vivienda protegida o suelos urbanizados a preciso más ajustados. También el Ayuntamiento puede y debe intervenir directamente, completando los procesos de urbanización parcialmente ejecutados o con deficiencias de ejecución, desarrollando obras ordinarias de urbanización, y cargando mediante contribuciones especiales los costes a los propietarios de suelos afectados por estas mejoras o con responsabilidad en la anterior deficiente ejecución.

PLAZOS DE EJECUCIÓN

El Plan también deberá resolver los procedimientos, plazos, y compromisos necesarios para culminar los procesos de recepción de las urbanizaciones, así como la trasmisión de las propiedades correspondientes a las cesiones obligatorias de suelo de las actuaciones en curso no finalizadas. Se considera conveniente establecer dos plazos temporales de dos octogenios, (16 años de vigencia del Plan).

2.2.11. REGULACION NORMATIVA DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION: ORDENANZAS

ORDENANZAS EN SUELO URBANO

El nuevo Plan General deberá revisar , actualizar, y mejorar en lo posible, la regulación de la Normativa Urbanística, procedente de las NNSS, a aplicar fundamentalmente en el suelo urbano y suelo no urbanizable, en los proceso de edificación o renovación de las edificaciones, partiendo de la experiencia de los servicios técnicos, en la aplicación de la Normativa de las NNSS, y corrigiendo lagunas o déficits de regulación detectadas, asi como posibles cambios necesarios por los cambios legislativos o por la propia experiencia en su aplicación , en algunos aspectos ya corregidos mediante Modificaciones Puntuales de las propias NNSS. El Objetivo del Plan será mantener por su validez la estructura del cuerpo normativo ya consolidado y asimilado por los servicios técnicos y por la población, evitando la introducción de criterios o estructuras de redacción muy diferentes, y posiblemente no necesarias.

Sera necesario el **ajuste en la regulación de las condiciones de edificación**, en algunos aspectos de las Normas de las tres Zonas del Suelo Urbano, como pueden ser los de ocupación máxima y los de la altura de la edificación, y edificaciones bajo cubierta o áticos.

También en el Suelo Urbano, será necesario analizar y modificar si procede la regulación de la **normativa de compatibilidad entre usos residenciales y usos compatibles productivos**, que puedan generar conflictos de convivencia como ruidos, emisiones de gases y olores, u otro tipo de afecciones ambientales, buscando como objetivo básico del Plan, la posibilidad de convivencia y superposición de usos, aunque con las correcciones ambientales que sean necesarias, para su viabilidad legal y aceptación social y ciudadana.

ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE

Como se ha citado, se deberá analizar y adaptar la <u>normativa correspondiente a usos y actividades en Suelo No Urbanizable</u>, procurando la actualización de la normativa a las nuevas condiciones de la legislación medioambiental, y a las necesidades y condiciones propias de los usos mas comúnmente implantados en el territorio rural del término municipal.

ADECUACIONES A LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

Por último el Plan General también deberá incorporar en la normativa, las nuevas determinaciones generadas por la legislación medioambiental, aprobadas por la Junta de Andalucía, relativas a la Zonificación Acústica y a la Zonificación Lumínica.

2.2.12. PROTECCION DE PATRIMONIO

Se propone estructurar un doble proceso complementario; por un lado, documentando aquellos elementos ya reconocidos y definiendo las nuevas piezas que sean susceptibles de ser incorporadas al catálogo; y por otro, estableciendo directrices transversales que los relacionen, con el fin último de promover medidas futuras que ayuden a la conservación y difusión del mismo, además de servir como recurso turístico a desarrollar

Con esta idea se propone líneas de estudio del Patrimonio en función de su caracterización, detallándose para los grupos siguientes:

- Yacimientos y elementos arqueológicos
- Arquitectura civil y religiosa singular
- Arquitectura popular doméstica
- Arquitectura rural vinculada a la explotación agropecuaria: Haciendas, Cortijos, etc.

La propuesta del nuevo PGOU se formalizaría a través del Catálogo de Bienes Protegidos y en sus ordenanzas específicas, y partiendo de la base, de los elementos ya catalogados en las NNSS, y la incorporación de nuevos elementos patrimoniales, en coordinación con los sucesivos Informes que emita la Consejería de Cultura.

3. ALTERNATIVAS URBANISTICAS AL PLAN. VALORACIÓN DE LA SOLUCION ELEGIDA

3.1. ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

El Avance del PGOU, y por extensión el presente Documento Ambiental Estratégico, realiza un análisis de distintas Alternativas al Plan, todas técnica y ambientalmente válidas, comparando sus determinaciones generales de ordenación y sus principales repercusiones en el medio.

Estas Alternativas se han escogido atendiendo a una serie de factores preestablecidos: criterios estratégicos de ordenación territorial emanados del POTA (mantenimiento de la ciudad compacta, adecuada lógicamente a la singularidad de El Saucejo), los antecedentes urbanísticos del municipio, y las conclusiones extraídas del estudio de la documentación de la Memoria de Información y del Diagnóstico previo así como la definición de Objetivos recogidos en el propio Avance del Plan.

<u>Territorialmente</u> las cuatro propuestas alternativas guardan muchas similitudes, con medidas ponderadas que permitan mantener un adecuado equilibrio (desarrollo sostenible) entre el uso adecuado del medio rural para la actividad agraria y la conservación ambiental del mismo, si bien la Alternativa 0 (No realización del Plan) no dispondría de una actualización normativa que facilitase la protección del medio.

Es pues a nivel de <u>ordenación urbana</u>, principal soporte de la actividad humana, donde se pueden encontrar las diferencias más significativas:

- ALTERNATIVA 0 NO REALIZACIÓN DEL PLAN

La no realización del Plan supondría el mantenimiento del planeamiento general vigente (conjunto de las NNSS 2000 y AdP 2009)

- ALTERNATIVA 1 PROPUESTA DEL AVANCE

Planteamiento de ordenación con crecimiento ponderado que se recoge como propuesta principal en el documento de Avance

- ALTERNATIVA 2 PROPUESTA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL MÍNIMO

Propuesta con crecimiento poblacional vegetativo estimado del 1% anual, que en el horizonte del primer periodo de programación del plan (8 años) supondría un incremento de 350 habitantes nuevos sobre los 4.400 actuales.

- ALTERNATIVA 3 PROPUESTA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL MAXIMO

Propuesta con crecimiento poblacional del 30% (límite establecido en el POTA) en el horizonte de ejecución del Plan (16 años): 4400 habitantes existentes + 1.320 nuevos habitantes

Esta valoración de las distintas alternativas de ordenación urbanística viene a enlazar con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General, prevista en la legislación ambiental de referencia (GICA) a fin de poder desarrollar coherentemente el análisis ambiental.

3.1.1. ALTERNATIVA 0 – NO REALIZACIÓN DEL PLAN

La <u>Alternativa 0</u> (No realización del Plan) supondría el mantenimiento sin cambios de las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente de las NNSS 2000 y AdP 2009.

3.1.1.1. DESCRIPCION

Las características generales de ordenación serian:

• Mantenimiento de los límites y categorías actuales de clasificación de suelo

Únicamente se ajustarían los cambios de clasificación generados por el desarrollo completode la ejecución del planeamiento, Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable que han completado desarrollo: UE-9 y Sectores S-4 y S-6, y UE.1 del S-2.

Se mantienen como suelo urbano no consolidado 23 UE y se mantienen como suelo urbanizable 5 sectores previstos tres residenciales y dos industriales (el Sector S-5 cambia a uso industrial respetando el procedimiento ya iniciado).

• Se mantiene la propuesta de estructura urbana: SSGG de espacios libres y equipamientos, usos globales y red viaria.

Se mantiene el trazado de viario con algunas propuestas de trazado de nuevas rondas. Algunas de las actuaciones de SSGG de espacios libres no tienen definida su fórmula de ejecución y gestión. Se define la posición de nueva depuradora, aunque no se define sistema de ejecución.

- No se definen medidas correctoras de riesgo de inundación para las zonas urbanas.
- Se mantienen los criterios de ordenación y delimitación de zonas de protección especial para el Suelo No Urbanizable
- Se mantienen la regulación de Normas Urbanísticas tanto para el Suelo No Urbanizable como para las zonas de Suelo Urbano (sin adecuarse a la normativa sectorial o supramunicipal vigente)

La <u>capacidad residencial</u> recogida en el planeamiento vigente (Alternativa 0), manteniendo las densidades de vivienda recogidas en los documentos aprobados, sería:

	Viviendas		
Clase y Categoría de Suelo	Existentes	Nuevas	Total
SUC (NNSS 2000)	1.400	(solares) 190	1.590
SUC (actuación desarrollada UE-9)	35	19	54
SUNC (NNSS 2000)	145	769	914
SUble Sectorizado (NNSS 2000)	70	444	514
Total	1 650	1 422	3.072

El mantenimiento de la capacidad residencial del planeamiento vigente genera 209 viviendas (solares) en Suelo Urbano Consolidado (SUC), 769 viviendas nuevas en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y 444 viviendas nuevas en Suelo Urbanizable (SUble), que viene a suponer una capacidad total para 1.422 viviendas nuevas.

3.1.1.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 0

ORDENACIÓN

La propuesta recogida en la <u>Alternativa 0</u> permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local, sin embargo, <u>no contempla</u> la oferta de suelo industrial para empresas de <u>ámbito regional</u>, que puedan ampliar la base socioeconómica local.

La propuesta de ubicación de las piezas de SSGG de Espacios Libres no es la más conveniente por su localización: parque alejado de la centralidad urbana en el área de la Hacienda San Pedro, posiciones residuales como el área planteada contigua al cementerio (ahora usado como aparcamiento) y junto a la rotonda de la carretera A-451. Además en el resto de parques no se resuelve su sistema de gestión (no tienen asignados instrumentos urbanísticos para la obtención de los suelos y su posterior materialización).

No se reconocen ni se da solución a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en SNU en el entorno próximo de los núcleos.

No se actualiza la regulación normativa del Suelo No Urbanizable a la nueva legislación sectorial.

GESTION

Problemática en la gestión del planeamiento general:

- No se establecen reservas de ampliación de los SSGG de equipamientos proporcionales al aumento de la capacidad residencial prevista.
- No se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas UEs en SUNC
- No se fijan mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, puesto que resulta necesaria su pormenorización, en función del nivel alcanzado en cada caso.
- Imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las UEs en SUNC por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000.
- No se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras presión red abastecimiento, etc.).

CAPACIDAD RESIDENCIAL

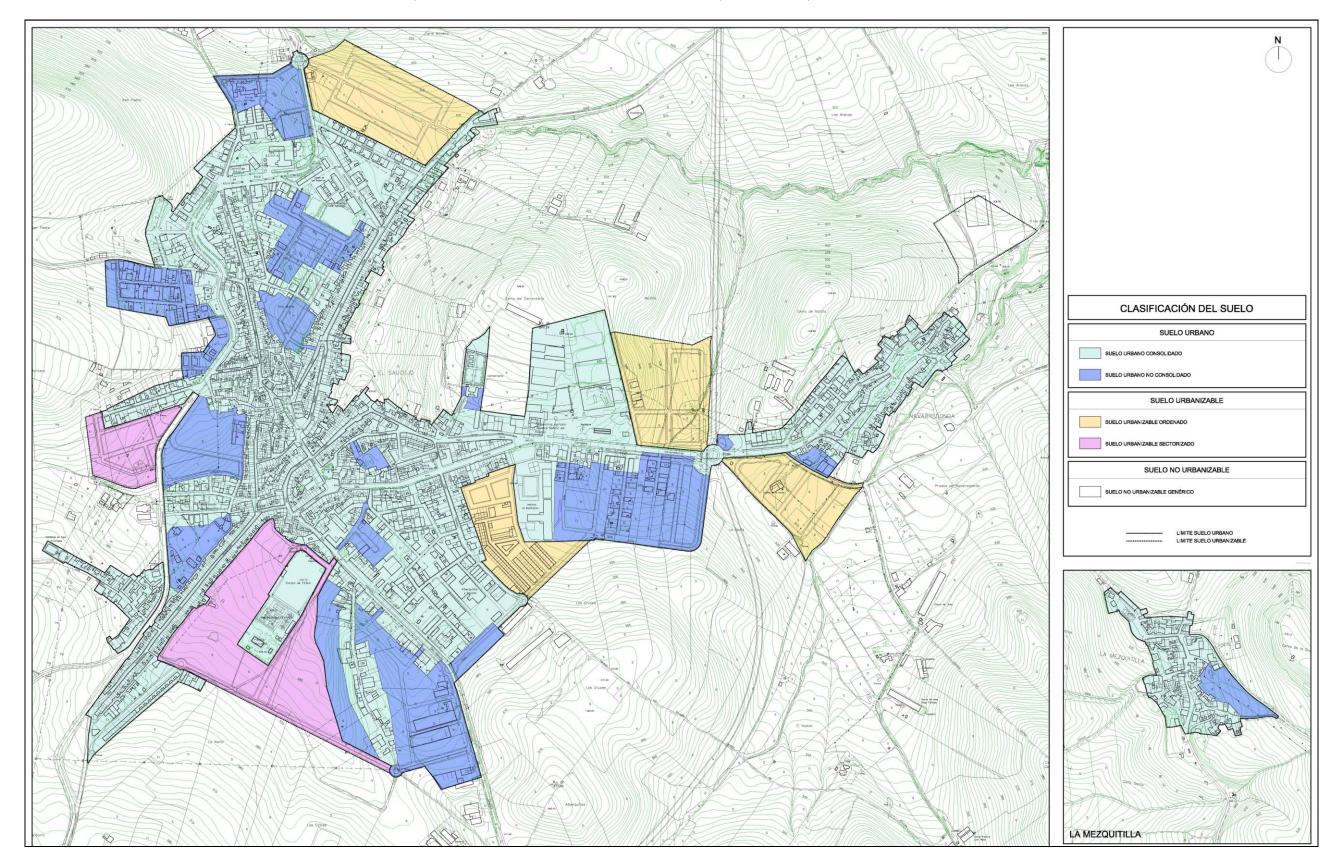
Sobre la cifra total de 1.442 viviendas nuevas habría que realizar una pequeña corrección, considerar el resto de la oferta para otros usos compatibles (talleres, naves de almacenaje) en torno al 15%, proporción en el continuo urbano, viniendo a resultar una capacidad total 1.200 viviendas y 2.880 nuevos habitantes.

Esta alternativa en Suelo Urbanizable (444 viviendas x 85% = 378 viviendas) <u>cumpliría el límite normativo</u> <u>establecido en el POTA</u> de incremento poblacional máximo en suelo urbanizable del 30% de la población censada: 4.400 hab x 30% = 1.320 hab que razón de 2,4 hab/viv viene a suponer 550 viviendas.

Pero esta oferta residencial <u>resulta excesiva para las expectativas de crecimiento residencial basadas en el crecimiento vegetativo</u> de un 1% anual: 4.400 hab x 1% = 44 hab/año, que aplicado al horizonte final del Plan de 16 años supone 704 nuevos habitantes y 293 viviendas.

Y <u>también resulta excesiva para el análisis de los distintos sectores de demanda</u> estudiados en la Memoria de Información y diagnóstico de 213 viviendas para el horizonte de 16 años.

IMAGEN 3 / 01 ALTERNATIVA 0 – NO REALIZACIÓN DEL PLAN (NNSS 2000 + AdP 20099 / Clasificación del Suelo (Núcleo Urbano)



3.1.2. ALTERNATIVA 1 – PROPUESTA DEL AVANCE

La <u>Alternativa 1</u> (Propuesta del Avance) consiste en alcanzar un equilibrio entre el dimensionamiento de la oferta de suelo necesario en función a las demandas existentes y la capacidad de ordenación de una superficie de suelo imprescindible para poder completar y reordenar la estructura urbana incompleta y en formación de los núcleos existentes.

No se dimensiona sobre las expectativas de crecimiento demográfico previsible en el horizonte del periodo de vigencia del PGOU (16 años) sino sobre una cuantificación superior a esta, con carácter intermedio entre el dimensionamiento mínimo (vegetativo al 1% anual) y máximo (límite del 30% establecido en el POTA), con el objetivo de acabar de conformar una estructura urbanística, mínimamente completa y coherente del espacio ocupado por los núcleos urbanos existentes y sus áreas de influencia, definiendo una estructura urbanística a largo plazo , que aunque no se pueda conformar en el periodo de vigencia del Plan, deja prefigurada para que pueda ser gestionada en el futuro, en la medida que el PGOU vaya consolidándose canalizándose las nuevas demandas de suelo.

3.1.2.1. DESCRIPCION

Las <u>características generales</u> de ordenación serian:

 Dimensionamiento de la oferta residencial basada en la necesidad de completar la estructura urbana

Completar la estructura interna en el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y los terrenos parcialmente afectados por el desarrollo urbanístico en los bordes del núcleo urbano, dimensionando adecuadamente el crecimiento del Suelo Urbanizable (SUble).

La capacidad máxima resultante de las actuaciones previstas en SUNC, una vez descontadas las superficies de suelo de las mismas que hayan de considerarse ya consolidadas, (con parcelación, edificación y urbanización aprobadas) y por tanto clasificadas como SUC, sería la correspondiente al relleno y colmatación positiva de los vacíos urbanos existentes, que supondrían como criterio general el mantenimiento de una parte de las UEs previstas en las NNSS, incorporando alguna nueva actuación necesaria para completar los bordes urbanos.

Adecuación de la clasificación del suelo

Se consolidaría como <u>Suelo Urbano Consolidado</u> las actuaciones urbanísticas que han completado su desarrollo (UE-1 S-2, S-4 y S-6) y se mantendría la situación de <u>Suelo Urbanizable Ordenado</u> para los sectores que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado (UE-2 del Sector S-2, y Sectores S-1 y S-5).

Se clasificaría como <u>Suelo Urbanizable No Sectorizado</u> el sector S-3, definiendo las características estructurales de Viario y SSGG de Espacios Libres, para completar la ordenación del área sur de la población en combinación con el sector de la Vereda Cañuelo (UE-10) y se clasificaría como suelo urbanizable no sectorizado el nuevo sector en tramitación junto a la hacienda San Pedro.

Se desclasificaría el Sector S-7 por su innecesaridad y deficiente articulación viaria

Se restringirían las actuaciones imprescindibles para futura expansión en las **aldeas de La Mezquitilla y Navarredonda** con categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

 Se establece una reserva de patrimonio municipal de suelo sobre el nuevo sector industrial para actividades empresariales de ámbito regional en el entorno del Arroyo de la Parra para futuros desarrollos productivos.

- Se incorpora las edificaciones y asentamientos no residenciales existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo como Suelo No Urbanizable, restringiendo su ampliación y considerándolos como Asimilados a Fuera de Ordenación, para evitar su posterior ampliación.
- Se amplía la superficie de suelo destinado a SSGG de Espacios Libres y se definen los mecanismos de gestión de los mismos

Se mantiene el estándar recogido en el documento de la Adp 2009 (7 m2/hab) para la expectativa de población intermedia generada en la propuesta del Avance de 5.600 habitantes (4.400 habitantes existentes +1.200 nuevos habitantes) en el horizonte final del plan (16 años), que supondría una superficie total de 39.200 m2s.

Se establece una distribución proporcional y diversificada de piezas de SSGG de Espacios Libres, con tres propuestas nuevas: Parque en Era Mora, para cualificar el interior de este espacio; Parque de Cañuelo entre el Polideportivo y la Vereda de Cañuelo, incorporando parte del mismo como tanque de tormenta; y Parque Nuevo para el centro histórico, ubicado en la trasera de la calle rosario, en paralelo a la cabecera del Arroyo de la Parra.

• Se proponen ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos en proporción al incremento poblacional, fijando los plazos y prioridades de desarrollo

Particularmente se procedería a: ampliar el Polideportivo Municipal (terrenos en Sector 3 en SUbleNS); ampliar el Instituto de Secundaria (terrenos en UE-11); y ampliar el Centro de Primaria sobre las casas de los maestros. Además se propone intervención sobre terrenos antiguo Silo para ampliar suelo del Centro Salud y generar nueva pieza de espacios libres y equipamientos

- Se propone la intervención sobre la estructura general del viario, con creación de rondas urbanas de enlace de los ejes radiales existentes, así como una nueva conexión transversal desde la antigua carretera A-406 al centro histórico por prolongación de la Calle Pozo.
- Se define la posición de nueva depuradora asignándole su sistema de ejecución
- Se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas

Entre las medidas específicas se propone disponer de suelos de SGEL al efecto para la ubicación de tanques de tormenta y de regeneración de los cauces de Arroyos en proximidad a los nucleos urbanos de Navarredonda y El Saucejo.

• Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el Suelo No Urbanizable

Sobre la base de mantener los criterios de ordenación vigentes en el medio rural, se realizan las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.

- Se mantienen la regulación de Normas Urbanísticas de edificación incorporando puntualmente nuevas zonas de ordenanza.
- Ajuste en las prioridades y programación del PGOU

Se define un orden de prioridades y una programación temporal, asi como la delimitación ajustada de las distintas actuaciones de gestión, de forma escalonada en el tiempo, permitiendo el desarrollo parcial y fraccionado de las distintas intervenciones, pero manteniendo la coherencia de alcanzar, con el tiempo que sea preciso la imagen final perseguida en la propuesta de ordenación.

La capacidad residencial recogida en el Avance del PGOU (Alternativa 1) sería:

		Viviendas	
Clase y Categoría de Suelo	Existentes	Nuevas	Total
SUC (NNSS 2000)	1.400	(solares) 190	1.590
SUC (UE consolidadas)	118	(solares) 110	228
SUC (SUbleO consolidado)	70	(solares) 46	116
SUNC (Avance PGOU)	62	400	462
SUble Ordenado (Avance PGOU)	0	191	191
SUble Sectorizado (Avance PGOU)	0	0	0
SUble No Sectorizado (Avance PGOU)			(*)
Total	1.650	837	2.587

La propuesta del Avance del PGOU (Alternativa 1) reconoce la clasificación de Suelo Urbano Consolidado (SUC) a las actuaciones que han alcanzado su consolidación completa.

Con la consolidación de las actuaciones residenciales del planeamiento vigente se viene a disponer de 364 viviendas (solares) en SUC y 191 viviendas nuevas en SUbleO, (sectores con planeamiento aprobado), si bien no se han de valorar (*) las hipotéticas 300 viviendas en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUbleNoS) que solo deberían ser activadas en el supuesto de consolidación de las actuaciones anteriores (reserva a muy largo plazo). En total se proyectan 591 viviendas nuevas entre SUNC y SUbleO (no se computa SUble No Sectorizado).

3.1.2.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 1

ORDENACIÓN

La propuesta recogida en la <u>Alternativa 1</u> permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local así como propone suelos industriales para empresas de <u>ámbito regional</u> que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a la política de SSGG de dotaciones, la ordenación planteada:

- Posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres, necesarios para completar la estructura urbana así como la posibilidad de intervención para ordenar bordes urbanos, generando una propuesta finalista y terminada de los bordes urbanos y la coherencia de la estructura urbana en relación con el territorio.
- Establece reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos existentes, en proporción necesaria a la capacidad residencial prevista.

En relación con la clasificación del suelo de las áreas urbanas y del reparto de derechos y deberes:

- Se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas UEs en SUNC, fijándose mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, ya que resulta necesaria su pormenorización en función del nivel alcanzado en cada caso.

- Se reconoce la dificultad o imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las UEs en SUNC sobre suelos que han sido sometidos a licencias de parcelación y edificación, por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000 o sobre la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Se reconocen y se plantean soluciones específicas a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en SNU en el entorno próximo de los núcleos limitando su expansión, y controlando su limitación a la consolidación de lo ya edificado con la figura de Asimilables a Fuera de Ordenación (AFO).

Se mantiene la regulación normativa del suelo urbano consolidado, incorporando posibles actualizaciones y mejoras funcionales, reconociendo otras tipologías presentes no reguladas específicamente.

Se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).

Se actualiza la regulación normativa del Suelo No Urbanizable a la nueva legislación sectorial, ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

GESTION

Se establecen los mecanismos de gestión que posibilite la materialización real de las distintas actuaciones urbanísticas y la consecución de los sistemas adscritos.

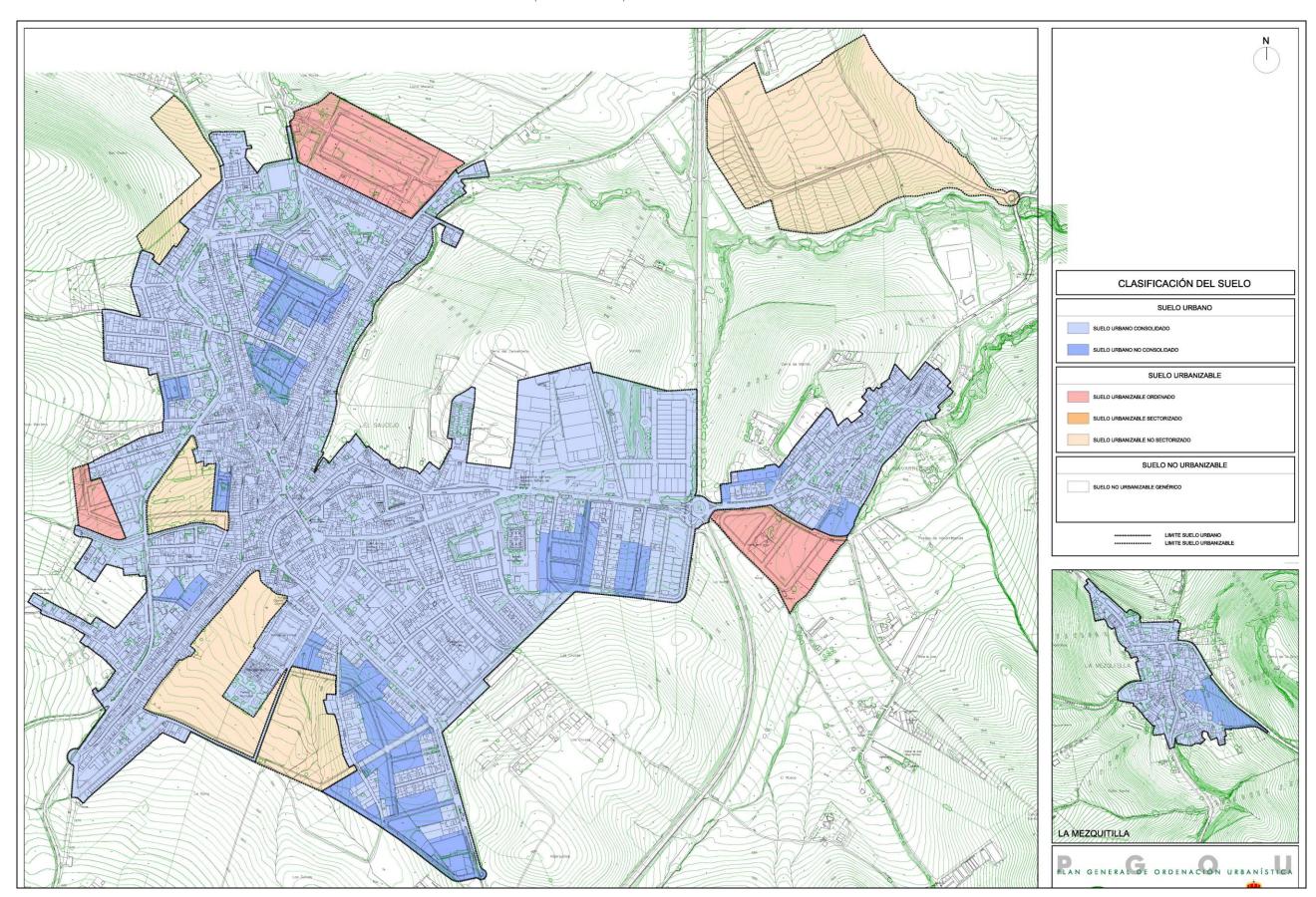
CAPACIDAD RESIDENCIAL

Análogamente a lo estudiado en la Alternativa 0, sobre la cifra total de 591 viviendas nuevas planteadas en el Avance del PGOU -<u>Alternativa 1</u>- habría que realizar la corrección de considerar el resto de la oferta para otros usos compatibles (talleres, naves de almacenaje) en torno al 15%, proporción en el continuo urbano, viniendo a resultar una capacidad total de 500 viviendas y 1.200 habitantes nuevos

Esta alternativa en <u>cumpliría el límite normativo establecido en el POTA</u> estimado en 550 nuevas viviendas (4.400 hab. censados x 30% = 1.320 hab - 2,4 hab/viv)

Aunque es una oferta <u>residencial excesiva para las expectativas de crecimiento residencial basadas en el crecimiento vegetativo</u> de un 1% anual: 4.400 hab x 1% = 44 hab/año, que aplicado al horizonte final del Plan de 16 años supone 704 nuevos habitantes y 293 viviendas.

IMAGEN 3 / 02 ALTERNATIVA 1 – PROPUESTA DEL AVANCE / Clasificación del Suelo (Núcleo Urbano)



EL SAUCEJO

3.1.3. ALTERNATIVA 2 – CRECIMIENTO POBLACIONAL MINIMO

La <u>Alternativa 2</u> consistiría en desarrollar una ordenación ajustada a un dimensionamiento de suelo mínimo, el estrictamente necesario para una hipótesis de crecimiento poblacional limitado al crecimiento vegetativo (1% anual) y las demandas mínimas de vivienda para los dos periodos de ocho años de vigencia del Plan.

3.1.3.1. DESCRIPCION

Las características generales de ordenación serian:

 Dimensionamiento de la oferta residencial ajustada a un incremento mínimo estimado en el crecimiento vegetativo del 1% anual

El planteamiento se realiza sobre un crecimiento vegetativo del 1% anual (44 hab/año) que ponderado sobre el horizonte del plan (16 años) vendría a alcanzar 704 habitantes, que a razón de 2,4 hab/viv supondrían 293 viviendas.

Se debería <u>reajustar el dimensionamiento y los límites del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)</u> <u>reduciendo las UEs a las estrictamente necesarias</u>, por estar totalmente incluidas como vacíos en el continuo urbano, o por su importancia en el proceso de formación o terminación de la estructura urbana, y se deberían <u>desclasificar como suelo urbanizable no sectorizado (desarrollo a plazo más lejano)</u> las UEs ubicadas en los bordes urbanos en contacto con el suelo no urbanizable.

Se deberían también reducir o ajustar la densidad y número de viviendas de capacidad de cada actuación.

No se propondrían ampliaciones de SUNC en La Mezquitilla y Navarredonda.

Adecuación de la clasificación del suelo

En suelo urbanizable se incorporan al SUC los tres sectores ejecutados y urbanizados: UE-1 del Sector S-2 y los Sectores S-4 y S-6. Se mantiene como Suelo Urbanizable Ordenado (SUbleO) la UE-2 del Sector S-2 y los sectores S-1 y S-5, que cuentan con planeamiento aprobado.

Se desclasificarían como suelo no urbanizable los sectores S-3 y S-7, que no han desarrollado iniciativa de planeamiento.

No se clasifican nuevos sectores de suelo urbanizable residencial.

- Se establece una reserva de patrimonio municipal de suelo sobre el nuevo sector industrial para actividades empresariales de ámbito regional en el entorno del Arroyo de la Parra para futuros desarrollos productivos.
- En relación con los planteamientos de dotaciones de Sistemas Generales (SSGG)
 - Se reduciría la superficie de suelo destinado a SSGG de Espacios Libres manteniendo el estándar de la AdP 2009 de 7 m2/hab para la expectativa de población máxima de 5.200 habitantes (4.400 habitantes existentes + 800 nuevos habitantes). Se suprimiría el SGEL de Hacienda San Pedro y el SGEL del Arroyo Cañuelo.
 - No se propondrían ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos.
- No se incorpora la regulación de las edificaciones y asentamientos no residenciales existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo como Suelo No Urbanizable.
- Se define la posición de nueva depuradora aunque no se le asigna sistema de ejecución
- No se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas

- Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el Suelo No Urbanizable
 - Sobre la base de mantener los criterios de ordenación vigentes en el medio rural, se realizan las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.
- Se mantienen la regulación de Normas Urbanísticas de edificación incorporando puntualmente nuevas zonas de ordenanza.

La <u>capacidad residencial</u> recogida en la propuesta de crecimiento mínimo -<u>Alternativa 2</u>- sería:

		Viviendas	
Clase y Categoría de Suelo	Existentes	Nuevas	Total
SUC (NNSS 2000)	1.400	(solares) 190	1.590
SUC (UE consolidadas)	118	(solares) 110	228
SUC (SUbleO consolidado)	70	(solares) 46	116
SUNC (Propuesta 2)	62	200	292
SUble Ordenado (Propuesta 2)	0	191	191
Total	1.650	737	2.387

La Alternativa 2 reconoce la clasificación de SUC a los suelos que han alcanzado la consolidación urbana. La consolidación de las actuaciones residenciales del planeamiento vigente genera 364 viviendas (solares) en SUC, 200 viviendas nuevas en actuaciones en SUNC y 191 viviendas nuevas en SUBle Ordenado. En total se proyectan 391 viviendas nuevas

3.1.3.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 2

ORDENACIÓN

En la <u>Alternativa 2</u> las escasas actuaciones urbanísticas propuestas recogidas no posibilitan actuaciones de mejora y refuerzo de la estructura urbana

Sí recoge la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local así como propone suelos industriales para empresas de ámbito regional que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a la política de SSGG de dotaciones, la ordenación planteada:

- No posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres, necesarios para completar la estructura urbana como la intervención para ordenar bordes urbanos.
- No se establecen reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos

En relación con la clasificación del suelo de las áreas urbanas y del reparto de derechos y deberes:

- Se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas UEs en SUNC, fijándose mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, ya que resulta necesaria su pormenorización en función del nivel alcanzado en cada caso.

- Se reconoce la dificultad o imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las UEs en SUNC sobre suelos que han sido sometidos a licencias de parcelación y edificación, por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000 o sobre la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

No se reconoce las parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en SNU en el entorno próximo de los núcleos quedando pendiente su regulación.

Se mantiene la regulación normativa del suelo urbano consolidado, incorporando posibles actualizaciones y mejoras funcionales, reconociendo otras tipologías presentes no reguladas específicamente.

No se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).

Se actualiza la regulación normativa del Suelo No Urbanizable a la nueva legislación sectorial, ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

GESTION

Únicamente se establecen los mecanismos de gestión para las actuaciones previstas que, aunque posibilitan la materialización real de las distintas actuaciones urbanísticas no permiten la consecución de los sistemas.

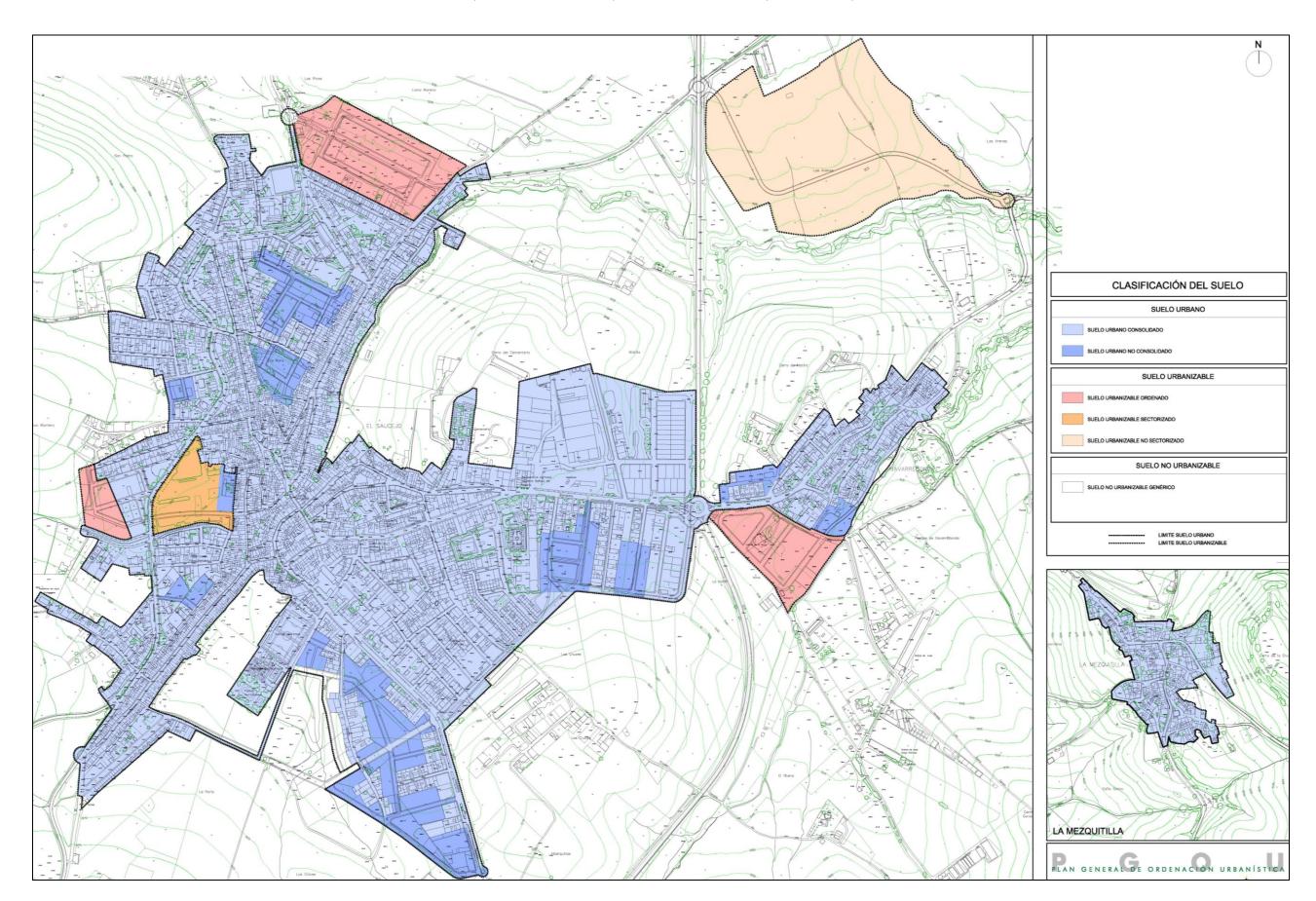
CAPACIDAD RESIDENCIAL

Análogamente a lo estudiado en las alternativas estudiadas, sobre la cifra total de 391 viviendas nuevas planteadas en la <u>Alternativa 2</u> habría que realizar la pequeña corrección de considerar el resto de la oferta para otros usos compatibles (talleres, naves de almacenaje) en torno al 15%, proporción en el continuo urbano, viniendo a resultar una capacidad total de 330 viviendas y 800 habitantes nuevos

Esta alternativa en <u>cumpliría el límite normativo establecido en el POTA</u> estimado en 550 nuevas viviendas (4.400 hab. censados x 30% = 1.320 hab - 2,4 hab/viv).

Resulta una oferta <u>residencial ajustada para las expectativas de crecimiento residencial basadas en el crecimiento vegetativo</u> de un 1% anual aplicado al horizonte final del Plan supone 704 nuevos habitantes y 293 viviendas.

IMAGEN 3 / 03 ALTERNATIVA 2 - CRECIMIENTO POBLACIONAL MINIMO (VEGETATIVO 1% ANUAL) / Clasificación del Suelo (Núcleo Urbano)



3.1.4. ALTERNATIVA 3 - CRECIMIENTO POBLACIONAL MAXIMO CONFORME A LOS LIMITES DEL POTA

La <u>Alternativa 3</u> consistiría en desarrollar una ordenación basada en el crecimiento máximo permitido de la estructura urbana. No se realiza sobre las expectativas de crecimiento demográfico previsible en el periodo de vigencia del Plan de 16 años sino sobre el objetivo de acabar de conformar una estructura urbanística, completa y coherente del espacio ocupado por los núcleos urbanos existentes y sus áreas de influencia parcialmente ocupadas y dispersas, definiendo una estructura a largo plazo en función de la capacidad de acogida del territorio circundante.

3.1.4.1. DESCRIPCION

Las <u>características generales</u> de ordenación serian:

 Dimensionamiento de la oferta residencial basada en la necesidad de completar la estructura urbana preexistente en el SUNC y dimensionar el crecimiento del Suelo Urbanizable con el objetivo de completar los bordes urbanos con el límite máximo del POTA.

La capacidad máxima resultante de las actuaciones previstas en SUNC, una vez descontadas las superficies de suelo de las mismas que hayan de considerarse ya consolidadas (con parcelación, edificación y urbanización aprobadas) y por tanto clasificadas como SUC, sería la correspondiente al relleno y colmatación positiva de los vacios urbanos existentes, que supondrían como criterio general el mantenimiento de la mayoría de las UEs previstas en las NNSS 2000, e incluso su ampliación con alguna nueva actuación necesaria para completar los bordes urbanos.

Se establecerían actuaciones para <u>futura expansión en las aldeas de La Mezquitilla y Navarredonda</u> con categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Adecuación de la clasificación del suelo

Se consolidaría como Suelo Urbano Consolidado las actuaciones urbanísticas que han completado su desarrollo (UE-1 S-2, S-4 y S-6) y se mantendría la situación de Suelo Urbanizable Ordenado para los sectores que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado (UE-2 del Sector S-2, y Sectores S-1 y S-5)

Se estableciendo también desde el Plan la ordenación pormenorizada del Sector S-3 (clasificación como SUbleO) definiendo las características estructurales de Viario y SSGG de Espacios Libres, para completar la ordenación del área sur de la población en combinación con el sector de la Vereda Cañuelo (UE-10)

Se clasificaría como suelo urbanizable sectorizado el nuevo sector en tramitación junto a la hacienda San Pedro.

Se desclasificaría el Sector S-7 por su innecesaridad y deficiente articulación viaria

- Se establece una reserva de patrimonio municipal de suelo sobre el nuevo sector industrial para actividades empresariales de ámbito regional en el entorno del Arroyo de la Parra para futuros desarrollos productivos.
- Se incorpora las edificaciones y asentamientos no residenciales existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo como Suelo No Urbanizable, restringiendo su ampliación y considerándolos como Asimilados a Fuera de Ordenación, para evitar su posterior ampliación.
- Se amplía la superficie de suelo destinado a SSGG de Espacios Libres y se definen los mecanismos de gestión de los mismos

Se mantiene el estándar recogido en el documento de la Adp 2009 (7 m2/hab) para la expectativa de población generada de 6.630 habitantes (4.400 habitantes existentes + 2.230 nuevos habitantes) que supondría una superficie total de 46.400 m2s.

Se establece una distribución proporcional y diversificada de piezas de SSGG de Espacios Libres, con tres propuestas nuevas: Parque en Era Mora, para cualificar el interior de este espacio; Parque de Cañuelo entre el Polideportivo y la Vereda de Cañuelo, incorporando parte del mismo como tanque de tormenta; y Parque Nuevo para el centro histórico, ubicado en la trasera de la calle rosario, en paralelo a la cabecera del Arroyo de la Parra.

• Se proponen ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos en proporción al incremento poblacional, fijando los plazos y prioridades de desarrollo

Particularmente se procedería a: ampliar el Polideportivo Municipal (terrenos en Sector 3 en SUbleO); ampliar el Instituto de Secundaria (terrenos en UE-11); y ampliar el Centro de Primaria sobre las casas de los maestros. Además se propone intervención sobre terrenos antiguo Silo para ampliar suelo del Centro Salud y generar nueva pieza de espacios libres y equipamientos

- Se propone la intervención sobre la estructura general del viario, con creación de rondas urbanas de enlace de los ejes radiales existentes, así como una nueva conexión transversal desde la antigua carretera A-406 al centro histórico por prolongación de la Calle Pozo.
- Se define la posición de nueva depuradora asignándole su sistema de ejecución
- Se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas

Entre las medidas específicas se propone disponer de suelos de SGEL al efecto para la ubicación de tanques de tormenta y de regeneración de los cauces de Arroyos en proximidad a los nucleos urbanos de Navarredonda y El Saucejo.

• Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el Suelo No Urbanizable

Sobre la base de mantener los criterios de ordenación vigentes en el medio rural, se realizan las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.

- Se mantienen la regulación de Normas Urbanísticas de edificación incorporando puntualmente nuevas zonas de ordenanza.
- Ajuste en las prioridades y programación del PGOU

Se define un orden de prioridades y una programación temporal, asi como la delimitación ajustada de las distintas actuaciones de gestión, de forma escalonada en el tiempo, permitiendo el desarrollo parcial y fraccionado de las distintas intervenciones, pero manteniendo la coherencia de alcanzar, con el tiempo que sea preciso la imagen final perseguida en la propuesta de ordenación.

La <u>capacidad residencial</u> recogida en la propuesta de crecimiento máximo -<u>Alternativa 3</u>- sería:

		Viviendas	
Clase y Categoría de Suelo	Existentes	Nuevas	Total
SUC (NNSS 2000)	1.400	(solares) 190	1.590
SUC (UE consolidadas)	118	(solares) 110	228
SUC (SUbleO consolidado)	70	(solares) 46	116
SUNC (Propuesta 3)	62	600	662
SUble Ordenado (Propuesta 3)	0	191	191
SUble Sectorizado (Propuesta 3)	0	300	300
Total	1.650	1.437	3.087

La Alternativa 3 reconoce la clasificación de SUC a los suelos que han alcanzado la consolidación urbana. La consolidación de las actuaciones residenciales del planeamiento vigente genera 364 viviendas (solares) en SUC, 600 nuevas viviendas en SUNC, 191 viviendas nuevas en Suelo Urbanizable Ordenado y 300 viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado. En total se proyectan 1.091 viviendas nuevas (SUNC nuevas + SUble).

3.1.4.2. VALORACION URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 3

ORDENACIÓN

La propuesta recogida en la <u>Alternativa 3</u> permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local así como propone suelos industriales para empresas de <u>ámbito regional</u> que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a la política de SSGG de dotaciones, la ordenación planteada:

- Posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres, necesarios para completar la estructura urbana así como la posibilidad de intervención para ordenar bordes urbanos, generando una propuesta finalista y terminada de los bordes urbanos y la coherencia de la estructura urbana en relación con el territorio enfocada a largo plazo
- Establece reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos existentes, en proporción necesaria a la capacidad residencial prevista.

En relación con la clasificación del suelo de las áreas urbanas y del reparto de derechos y deberes:

- Se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas UEs en SUNC, fijándose mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, ya que resulta necesaria su pormenorización en función del nivel alcanzado en cada caso.
- Se reconoce la dificultad o imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las UEs en SUNC sobre suelos que han sido sometidos a licencias de parcelación y edificación, por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000 o sobre la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

- Se reconocen y se plantean soluciones específicas a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en SNU en el entorno próximo de los núcleos limitando su expansión, y controlando su limitación a la consolidación de lo ya edificado con la figura de Asimilables a Fuera de Ordenación (AFO).
- Se mantiene la regulación normativa del suelo urbano consolidado, incorporando posibles actualizaciones y mejoras funcionales, reconociendo otras tipologías presentes no reguladas específicamente.
- Se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).
- Se actualiza la regulación normativa del Suelo No Urbanizable a la nueva legislación sectorial,
 ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

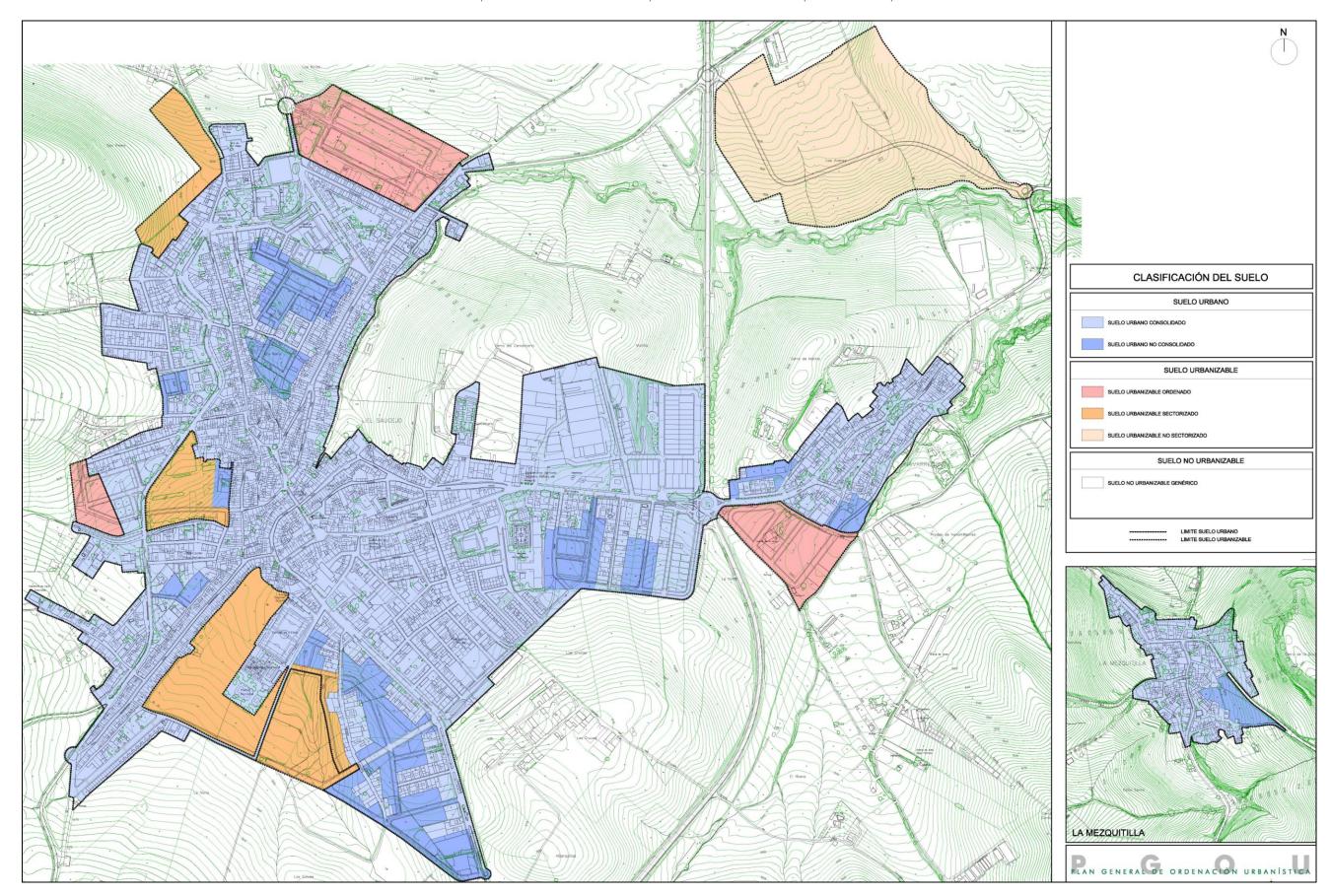
- GESTION

- Se establecen los mecanismos de gestión que posibilite la materialización real de las distintas actuaciones urbanísticas y la consecución de los sistemas adscritos.

- CAPACIDAD RESIDENCIAL

- Sobre la cifra total de 1.091 viviendas nuevas planteadas en la -<u>Alternativa 3</u>- habría que realizar la corrección de considerar el resto de la oferta para otros usos compatibles (talleres, naves de almacenaje) en torno al 15%, proporción en el continuo urbano, viniendo a resultar una capacidad total de 930 viviendas y 2.230 habitantes nuevos
- Esta alternativa, en torno a 500 viviendas en suelo urbanizable, <u>cumpliría el límite normativo</u> <u>establecido en el POTA</u> estimado en 550 nuevas viviendas en suelo urbanizable (4.400 hab. censados x 30% = 1.320 hab 2,4 hab/viv)
- Es una oferta <u>residencial (completa) excesiva para las expectativas de crecimiento residencial basadas en el crecimiento vegetativo</u> de un 1% anual: 4.400 hab x 1% = 44 hab/año, que aplicado al horizonte final del Plan de 16 años supone 704 nuevos habitantes y 293 viviendas.

IMAGEN 3 / 04 ALTERNATIVA 3 – CRECIMIENTO POBLACIONAL MAXIMO (LIMITE CONFORME AL POTA) / Clasificación del Suelo (Núcleo Urbano)



3.1.5. CONCLUSIONES, JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

En relación con los <u>principales parámetros URBANÍSTICOS</u> que están asociados al modelo de desarrollo urbano de ciudad compacta (personalizada al municipio de El Saucejo), común a todas las alternativas, es posible comparar entre las distintas alternativas estudiadas:

ORDENACIÓN

- Actuaciones propuestas que faciliten la mejora de la estructura urbana.
- Oferta de suelo productivo para demanda local y regional
- Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos: localización y cuantificación.
- Reconocimiento del nivel de desarrollo de las distintas actuaciones recogidas en el planeamiento general vigente (NNSS 2000 + AdP).
- Posibilidad de aplicar reservas para vivienda protegida o cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico sobre los suelos parcialmente iniciados
- Reconocimiento de parcelaciones y edificaciones irregulares en suelo no urbanizable en el entorno de los núcleos urbanos.
- Previsión de infraestructuras (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.) y mecanismos de gestión.
- Regulación normativa del suelo no urbanizable en concordancia con la legislación vigente que facilite un mejor control del medio rural.

• GESTION

- Mecanismos de gestión para las actuaciones previstas
- Mecanismos de gestión para la consecución de sistemas.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

- Posibilidad de nuevas viviendas

En la tabla adjunta se realiza la valoración comparativa de las alternativas estudiadas.

VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS				
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
	No realización del Plan	Avance del PGOU	Crecimiento mínimo (1% anual)	Crecimiento máximo (límite 30% POTA)
Ordenación				
Mejora estructura urbana	No	Si	No	Si
Oferta de suelo productivo				
Demanda Local	Si	Si	Si	Si
Demanda Regional	No	Si	Si	Si
Espacios Libres y Equipamientos				
Localización	No central	Central	Central	Central
Posible materialziación real	Dificil	Posible	Dificil	Posible
Nivel de desarrollo actuaciones ya iniciadas	No	Si	Si	Si
Cesiones en actuaciones ya iniciadas	No	Si	No	Si
Edificaciones en SNoUble junto núcleo	No	Si	Si	Si
Previsión nuevas infraestructuras				
Planeamiento	Parcial	Completa	Completa	Completa
Mecanismos de gestión	No	Si	No	Si
Regulación normativa Suelo No Urbanizable	No	Si	Si	Si
GESTION				
Mecanismos de gestion actuaciones previstas	No	Si	Si	Si
Mecanismos de gestión consecución sistemas	No	Si	No	Si
CAPACIDAD RESIDENCIAL				
Posibilidad de nuevas viviendas	1.422	591	391	1.091

La <u>alternativa selecionada</u> —Alternativa 1 Avance del PGOU- se caracteriza por proponer una mejora de la estructura urbana tanto a nivel teórico (planeamiento) como práctico (mecanismos de gestión la consecución de los objetivos), disponiendo una adecuada oferta de suelo residencial en el horizonte de vigencia del plan de 16 años (2 periodos de programación de ocho años) y de suelo productivo, así como proponer las medidas para poder acometer las infraestructuras necesarias

Objetivamente la <u>Alternativas 1 y Alternativa 3</u> guardan relación directa, si bien la oferta de vivienda contemplada en la Alternativa 3 puede considerarse excesiva en proporción con el tamaño actual de El Saucejo, cuya materialización completa implicaría desvirtuar su imagen.

A nivel urbanístico, una de las principales cualidades de la Alternativa 1 como es la mejora de la estructura urbana, no serían posible en la <u>Alternativa 0 y Alternativa 2</u>, pues en la primera no se recogen siquiera en el planeamiento, y la segunda no dispone de los mecanismos de gestión para su materialización real.

4. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las distintas categorías en que se ha clasificado el suelo del término municipal El Saucejo han tenido en consideración conceptos diversos: por una parte se han considerado los condicionantes previamente existentes (nivel de consolidación edificatoria y de urbanización, planeamiento en tramitación, y nivel de desarrollo de su ejecución etc.) y por otras condiciones establecidas por el propio Plan General –Avance- (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación de la estructura urbana, etc.), así como por las determinaciones del planeamiento de rango supramunicipal (POTA) pero además y fundamentalmente los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística, (LOUA Articulo 44 y siguientes).

De acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 44 a 47 de la LOUA y por lo expresado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el AVANCE del PGOU establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

SUELO URBANO Suelo urbano Consolidado

Suelo urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE Suelo urbanizable Ordenado

Suelo urbanizable Sectorizado

Suelo urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE Especial Protección por Legislación Especifica

Especial Protección por Planificación Territorial

Especial Protección por Planificación Urbanística

Carácter natural o rural

Sistemas generales

Las delimitaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación, y que en su conjunto, pueden verse con mayor claridad en los planos de Ordenación Estructural - Clasificación del Suelo.

4.1. SUELO URBANO

4.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado está constituido por los terrenos que forman parte de los tres núcleos de población existentes, que están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos mínimos definidos en el Art. 45 de la LOUA, (acceso rodado por via urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, y suministro de energía eléctrica), y por tanto, las parcelas en el ubicadas tienen la condición de solares, o en su caso aquellos suelos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Así, además del suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado por la Adaptación a la LOUA, también se clasifica el suelo parcelado, ejecutado, y urbanizado hasta la fecha, en base a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 2000, o a su planeamiento de desarrollo, y sus Modificaciones, o la Adaptación a la LOUA de 2009, en el que los terrenos han adquirido la condición de solares, anteriormente expuesta.

En algunos casos el desarrollo de la ejecución del planeamiento , ha sido completo, habiéndose procedido a la titularización de los terrenos de cesión de uso público y a la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, y en otros casos se ha desarrollado la reparcelación de los suelos y se ha ejecutado la urbanización, procediéndose al desarrollo edificatorio de las mismas, de acuerdo con las correspondientes licencias y autorizaciones municipales, aunque quedan pendientes de completar actuaciones de gestión de suelo, (regularización y titularización de las cesiones de suelo público), y de terminación y recepción de las obras de urbanización, y liquidación de las cargas de urbanización pendientes. También en algunos casos se han detectado errores o incoherencias en la ejecución de algunas actuaciones ya terminadas y urbanizadas, en las que las alineaciones formalizadas, no se corresponden exactamente con las previstas en el planeamiento , y por tanto se requiere la reforma y adaptación de los instrumentos de reparcelación, para completar con exactitud el proceso de gestión y titularización de los suelos ejecutados.

Se incluyen en esta categoría:

- A) Los terrenos clasificados como suelo urbano por las NNSS 2000, no incluidos en unidades de ejecución, y los incluidos en esta clasificación por la Adaptación a la LOUA, pudiendo estar edificados o vacantes, teniendo éstos la condición de solares. Se incorpora la UE-9 de las NNSS 2000, que en su momento completo el proceso de urbanización adquiriendo todas las parcelas condición de solares)
- B) Los terrenos que en las NNSS 2000 tenían prevista su desarrollo regulado mediante figura de planeamiento (Plan Parcial o Estudio de Detalle) o delimitación de Unidad de Ejecución, (con ordenación pormenorizada directa de las NNSS) y que han completado el proceso urbanizador: con ejecución de la urbanización incluida su recepción; y realización de los procesos de equidistribución de cargas y beneficios, titularizándose las cesiones obligatorias. Por su procedencia se pueden distinguir:

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:

- UE-1 En la parte gestionada y edificada correspondiente a la parcela del Polideportivo cubierto, el resto se desclasifica como suelo no urbanizable
- UE-2 Calle Pilar Nuevo completada la parcelación, edificación y la urbanización de acuerdo a la ordenación pormenorizada de las NNSS
- UE-20 Parcelación en la carretera Écija-Osuna, con parcelación y edificación consolidada, ya que todas las parcelas cuentan con condición de solares.
- UE-14 / UE-15 / UE-16 Se ajustan los límites de la delimitación del suelo urbano a la realidad consolidada de la parcelación urbana, corrigiendo imprecisiones de la

delimitación de las NNSS 2000:, (las dos primeras en la carretera de Navarredonda junto al cruce de la A-351, y la tercera en el núcleo de Navarredonda. Las tres han sido objeto de procesos de gestión con reparcelación aprobada y han sido objeto de urbanización con recepción de las obras de urbanización, estando solo parcialmente edificadas).

Unidades de Ejecución o Sectores de suelo urbanizable:

- UE 1 del Sector S-2 (Residencial) / Sector 4 (Residencial) / Sector S-6 (Industrial)

Todos estos sectores con procesos de reparcelación y de urbanización ejecutados y recepcionados, con la particularidad que en tanto en el Sector S-4 como el Sector S-6 están consolidados por la edificación.

En el caso del Sector 4, existe una parte del viario de borde pendiente de ejecutar y terminar correspondiente al enlace con el viario de la vecina UE-11, que habrá que completar como actuación asistemática por ejecución directa de las obras de urbanización pendientes.

En el Sector S-4, debe reformarse el Proyecto de Reparcelación aprobado, para proceder a la correcta delimitación de las parcelas destinadas a dotaciones públicas y privadas , y a su patrimonializacion por el Ayuntamiento, pues no se corresponde exactamente la ordenación pormenorizada y alineaciones del Plan Parcial vigente, con la realidad física ya ejecutada. A tal efecto el PGOU reajusta la ordenación pormenorizada definitiva y se delimita una Unidad de Ejecución, a los efectos de reformar y adaptar el proceso de gestión de suelo y de regularización de la titularidad de los suelos públicos y privados.

En el Sector S-6 por parte del ayuntamiento también se propone la delimitación de una unidad de ejecución asistemática de gestión, con objeto de modificar de los suelos y la posición y usos pormenorizados de algunas de las dotaciones locales, concentrando y agrupando de manera más eficaz las cesiones de espacios libres locales y el resto de equipamientos locales, mediante la nueva ordenación pormenorizada que realiza directamente el PGOU, y que debe ser objeto posterior de la modificación de la Reparcelación.

C) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstos en las NNSS 2000, (SUNC en la Adaptación a la LOUA) o la parte de las mismas, que han sido objeto de reparcelación obteniendo licencias de parcelación y de edificación, que han completado su proceso de urbanización, completando la formación de solares, y el reparto de cargas y beneficios, aun cuando pueden quedar pendientes su finalización formal ya sea la inscripción de la titularidad municipal las cesiones de los suelos de viario y dotaciones, la recepción y terminación completa de las cargas de la urbanización,

Así, a juicio del Ayuntamiento y conforme a los criterios de clasificación de la LOUA, han adquirido la condición de solares y en el PGOU deben ser reconocidos como tales: aunque se prevén actuaciones de ejecución en el Plan, para la completa terminación de los actos administrativos o de gestión y de la terminación o mejora de las obras de urbanización realizadas, mediante actuaciones asistemáticas por ejecución directa de las obras de reurbanización pendientes por el Ayuntamiento y su repercusión mediante cuotas de urbanización especiales a las fincas directamente beneficiadas o afectadas.

En estas Áreas el nivel de consolidación del parcelario y la edificación, imposibilita la aplicación de los sistemas de gestión, por ser inviable la reparcelación del suelo, y sobre los que el objetivo fundamental del PGOU, será mantener la ordenación detallada existente sin alteración, y conseguir que se complete el proceso de urbanización, y la obtención de las dotaciones equivalentes a la media dotacional del Área Urbana de referencia, mediante actuaciones de reparcelación económica por

iniciativa municipal, y cobro de los costes de gestión y urbanización mediante contribuciones especiales. Para la obtención de las dotaciones necesarias para mantener la media dotacional del Area Urbana se repercutirían los costes de obtención de y urbanización de actuaciones asistemáticas de dotaciones, mediante reparcelación económica o contribuciones especiales.

En estos casos se deberán completar las obras de urbanización pendientes, y la formalización de las cesiones de suelo pendientes.

Puede distinguirse <u>Unidades de Ejecución previstas en las NNSS 2000</u> en los que <u>una parte de las mismas han consolidado su parcelación y urbanización que se clasifican como Suelo Urbano Consolidado manteniendo el resto de suelos de la UE originaria que no ha sido desarrollada como Suelo Urbano No Consolidado:</u>

- UE-8 Parte consolidada por la parcelación y edificación, que cuenta con los servicios urbanos para considerarse solares
- UE-3 Donde se disponen algunas partes que se consideran consolidadas como solares parcelados y urbanizados
- UE-18 / UE-12 Áreas completas por estar urbanizadas y parceladas, aunque sin completar el proceso de cesión y recepción de urbanización),
- UE-10 / UE-11 / UE-14 Con partes parceladas y urbanizadas y también edificadas como Suelo Urbano Consolidado, quedando el resto de estas actuaciones vacantes clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado).
- D) En algunas de las zonas no incluidas en Unidades de Ejecución e insertas en la delimitación del Suelo Urbano de las NNSS 2000 existen ámbitos de parcelaciones en las que se ha consolidado la urbanización y edificación sin planeamiento, que han adquirido la condición de solares aunque quedan pendientes de completarse o están ejecutadas defectuosamente, partes de la urbanización o las infraestructuras, que deberán ser objeto de obras parciales de reurbanización.

Su ejecución deberá realizarse por ejecución directa del Ayuntamiento, mediante actuaciones asistemáticas de obras públicas ordinarias, a financiar mediante contribuciones especiales en el ámbito acotado por el PGOU como beneficiario de la actuación (art. 143 LOUA). Entre ellas, se pueden distinguir:

- Parcelaciones en la calle Vereda de Cañuelo
- Calle paralela al Arroyo en Urbanizacion Pozo Montero.
- Zona superior calle Alcalagua
- Calle trasera de Navarredonda y Arroyo de Navarredonda.
- Traseras Oeste Calle Majadahonda en contacto con antigua UE-8.
- E) En la delimitación del suelo urbano consolidado se realizan también algunos ajustes en áreas en las que la delimitación de las NNSS 2000 es disconforme y no ajustada a la realidad física o titular de los terrenos, reconociendo fincas completas que tienen carácter urbano dado su nivel de urbanización.

En este supuesto se incorpora la antigua UE-5 en la Calle Calzada, por considerarse que las fincas afectadas reúnen todas las condiciones de solar formando parte del tejido histórico y con los mismos derechos que las parcelas urbanas edificadas que rodean estos solares, aunque resulten huecos vacantes en el interior de la manzana. Su proceso edificatorio o colmatación podrá realizarse directamente por aplicación de la ordenanza de Zona correspondiente Casco Antiguo, que permite el desarrollo de edificaciones con viviendas interiores abiertas a patios o pasajes privados de las

dimensiones necesarias correspondientes, sin que esta edificación suponga incremento de aprovechamiento respecto al asignado por la Ordenaza, y por tanto no se produce el supuesto ni de Area de Reforma Interior, ni de área de Incremento de Aprovechamiento, que requieran ampliación de dotaciones o infraestructuras.

- F) En Suelo Urbano Consolidado también se incluyen suelos afectados por Actuaciones Urbanísticas de Reforma Interior que cuentan con todos los parámetros necesarios para ser reconocidos como solares (art. 45.2.A LOUA) y sobre los que se producen actuaciones de rectificación de alineaciones, aperturas de viario o cambios de calificación del uso del suelo de parcelas lucrativas, a usos dotacionales, o de cambios de usos dotacionales sobre parcelas de titularidad pública.
 - Regularización de alineaciones: Traseras calle Erillas y Arroyo de la Parra
 - Aperturas de viario: Prolongación Calle Pozo

Accesos a Era Mora Sur: calles Barranco, Moral y San Pedro

Accesos a Era Mora Norte, Avda. de Osuna y C/ Chorrillo.

Apertura de Ronda sur por Vereda Cañuelo.

Accesos a UE-18.

Traseras calle Erillas y Arroyo de la Parra

- Reforma Interior parcela Silo Agrícola para posible ampliación parcela Centro Salud.
- Reforma Interior Casas de Maestros para ampliación parcela Centro Escolar Los Sauces.
- Regularización de parcelaciones en la margen este de la carretera de La Mezquitilla

4.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En la categoría de suelo urbano no consolidado se clasifican los terrenos en los que, además de concurrir las circunstancias previstas en la LOUA para el suelo urbano (formar parte de un núcleo de población existente, ser susceptible de incorporarse durante la ejecución del plan, o estar consolidados en al menos dos terceras partes e integrados en la malla urbana) precisan de una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- Áreas que constituyen vacíos relevantes que carecen de servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y que requieren de actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización, conectada a las redes preexistentes. (Art.45.2.B.a)
- Áreas sujetas a actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos adecuados para servir a la edificación existente, o que se vaya a construir en ellos, como consecuencia de ser necesaria su mejora o rehabilitación, o por ser insuficiente como consecuencia de cambios de uso o aumento de edificabilidad global. (Art.45.2.B.b).
- Áreas en las que el planeamiento asigna aumento de aprovechamiento, de densidad de viviendas o cambio de uso respecto al preexistente y en los que se hace necesario un incremento o mejora de dotaciones o infraestructuras. (Art.45.2.B.c).

Se incluyen en esta categoría de suelo urbano no consolidado:

A) Áreas de reforma o Vacíos Urbanos incluidos en unidades de ejecución en el suelo urbano por el planeamiento que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada y vigente, ya estuviesen previstas en las NNSS 2000 o en delimitaciones de Unidades de Ejecución aprobadas posteriormente, que no han completado el proceso de gestión y urbanización, y sobre las que el Avance del PGOU mantiene los parámetros de ordenación pormenorizada anterior debiendo completarse la gestión y urbanización.

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura - PGOU):

- SUNC-13 c/ Navarredonda Parte sin desarrollar de la antigua UE-13

- SUNC-19 c/Alberquilla Antigua UE-19 con ordenación pormenorizada por Modificación de las NNSS 2000.

El objetivo fundamental del PGOU, será mantener la ordenación detallada existente sin alteración, y conseguir que se complete el proceso de gestión y urbanización, y la obtención de las dotaciones equivalentes a la media dotacional del Área Urbana de referencia, mediante actuaciones sistemáticas bien de iniciativa privada por compensación o publica por cooperación, aplicándoseles las cesiones correspondientes al régimen del SUNC (cesión del 10% y aplicación de las reservas de vivienda protegida).

Con objeto de mejorar la gestión urbanística, para la obtención de las dotaciones proporcionales para mantener la media dotacional, en las Áreas de Reparto de estas unidades de ejecución, se pueden incluir otras actuaciones de gestión simple para obtención de las reservas de suelo de los correspondientes Sistemas Locales o Generales de equipamiento o espacios libre.

B) Áreas de reforma o Vacíos urbanos, delimitados como unidades de ejecución en Suelo Urbano por las NNSS 2000, con parámetros de ordenación estructural definida por la Adaptación a la LOUA, y ordenación pormenorizada definida por las NNSS no desarrollados los procesos de gestión y urbanización, y sobre los que el Avance del PGOU mantiene básicamente los parámetros estructurales anteriores pero introduce las correcciones necesarias para su ajuste a las determinaciones de obligado cumplimiento que establece la LOUA para esta categoría de suelo (cesiones de dotaciones, cesiones del 10% del aprovechamiento, reservas de vivienda protegida, etc.) debiendo completarse con los nuevos parámetros los procesos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización, mediante actuaciones sistemáticas de iniciativa pública por cooperación o privada por compensación, puesto que su nivel de escasa consolidación permite este tipo de desarrollo.

Sobre las delimitaciones de las UEs originarias de las NNSS 2000 se introducen <u>ajustes de delimitación</u> de las nuevas unidades de ejecución, fraccionando los ámbitos de gestión de la manera más ajustada <u>posible a los ámbitos de titularidad de los suelos</u>, facilitando la posibilidad de ejecución fraccionada de las actuaciones, aunque desde el PGOU se define con bastante concreción la ordenación pormenorizada de conjunto a los efectos de garantizar una ordenación global coherente basada en los intereses colectivos, y no en las casuísticas y condicionantes particulares de las fincas privadas.

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura - PGOU):

-	SUNC-1	Era Mora Norte	Parte de la antigua UE-3
-	SUNC-2	Era Mora Norte	Parte de la antigua UE-3
-	SUNC-3	Era Mora Norte	Parte de la antigua UE-3
-	SUNC-4	Era Mora Norte	Parte de la antigua UE-3
	SUNC-5	Era Mora Sur	Parte de la antigua UE-4

-	SUNC-6	Era Mora Sur	Parte de la antigua UE-4
-	SUNC-8	Carretera Ecija Olvera	Parte de la antigua UE-8
-	SUNC-10A	A c/ Alberquilla	Parte de la antigua UE-10
-	SUNC-10E	3 c/ Alberquilla	Parte de la antigua UE-10
-	SUNC-12	c/ Alberquilla	Parte de la antigua UE-10
-	SUNC-14	c/ Alberquilla	Parte de la antigua UE-10
-	SUNC-11A	A c/ Navarredonda	Parte de la antigua UE-11
-	SUNC-11k	o c/ Navarredonda	Parte de la antigua UE-11
-	SUNC-21	y SUNC-22 La Mezquiti	illa Antigua UE-17

En estas Áreas <u>el nivel de consolidación del parcelario y la edificación permite la aplicación de los sistemas de gestión</u>, por ser viable la reparcelación, y por ser necesario establecer modificaciones sobre la ordenación parcialmente consolidada, y sobre los que <u>el objetivo del PGOU será reajustar y mejorar las condiciones de ordenación existente definiendo nuevos parámetros de ordenación pormenorizada, que pueden completase mediante planeamiento de desarrollo, con un mayor grado de precisión, y participación de los titulares de suelo interesados, y conseguir que se complete el proceso de urbanización, y la obtención de las dotaciones equivalentes a la media dotacional del Área Urbana de referencia.</u>

En algunos casos se definen dotaciones de sistemas locales o generales en el ámbito de las unidades de ejecución, y en otros casos no es viable por su función de su tamaño o posición en la estructura urbana, si bien, en todas las circunstancias, mediante la aplicación y delimitación de Áreas de Reparto, se podrán equilibrar las cargas y aprovechamientos de las distintas ámbitos incorporando también suelos de actuaciones asistemáticas de obtención de sistemas generales o locales que deba ejecutar el Ayuntamiento.

Precisamente en algunos casos se definen actuaciones de gestión y ejecución asistemáticas de iniciativa municipal, para la ejecución de sistemas generales o locales , fundamentalmente de viario, que deben servir de estructura o soporte común de varias de las nuevas unidades de ejecución delimitadas, que tendrían dificultades para su desarrollo por la iniciativa privada, si previamente el Ayuntamiento n toma la iniciativa de ejecución de los sistemas estructurales comunes y necesarios dentro del diseño y ordenación conjunta de cada área en transformación.

Esta complejidad técnica en el diseño de la sistemática de la ejecución del Plan General resulta imprescindible para facilitar el proceso de ejecución de iniciativa particular de forma autónoma e independiente entre las distintas UEs, y al tiempo, garantizar el control final de la ordenación y la coherencia en el orden de prioridades de la ejecución de las distintas piezas por parte del Ayuntamiento, responsable final del proceso de ejecución.

C) Vacíos urbanos o áreas parcialmente formadas en los bordes de los núcleos urbanos que se delimitan como nuevas unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado por el nuevo PGOU con parámetros de ordenación a desarrollar mediante planeamiento de desarrollo u ordenación pormenorizada directamente definida por el PGOU que se incorporan como piezas pequeñas vacantes insertadas en el continuo de la estructura urbana del suelo urbano y que se considera necesario ordenar y desarrollar para completar la ordenación coherente y continua, ascribiendose a la categoría de suelo urbano no consolidado por formar parte de áreas mayores consolidadas en más de 2/3 partes por la edificación y estar integrados en la malla urbana y con posibilidad de conexión de las infraestructuras.

EL SAUCEJO

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura - PGOU):

- SUNC-7 Calle Verbena

Enlace y articulación transversal de los tejidos urbanos discontinuos situados al oeste de la carretera Ecija-Olvera, con viario que de conexión a las calles Verbena y Huelva, en la zona trasera de la antigua UE-20

- SUNC-9 Polideportivo

Colmatación de vacío entre la calle de acceso al polideportivo y la vereda Cañuelo, en la zona sobrante que deja la posición del Tanque de Tormenta de la cabecera del arroyo Cañuelo.

- SUNC-17 Trasera de la Vereda de Cañuelo

Delimitación del borde urbano en la zona comprendida entre la Vereda Cañuelo y el nuevo Parque sobre el Arroyo del mismo nombre, completando el resto de actuaciones de ordenación de la antigua UE-10

- SUNC-15 y SUNC-16 Carretera de Almargen

Delimitación del borde urbano del extremo sur del suelo urbano en la zona comprendida entre la Vereda Cañuelo y la calle Alberquilla y su prolongación en la carretera de Almargen, completando el resto de actuaciones de ordenación de la antigua UE-10

- SUNC-18 y SUNC-20 Navarredonda

Actuaciones de terminación de los bordes inacabados de la barriada de Navarredonda, al norte completando el tejido urbano a medio formar sobre el eje de la carretera hacia el núcleo de El Saucejo, y al sur completando el borde urbano hacia el Arroyo de Navarredonda, y la continuidad del tejido urbano con el sector S-5

En estas Áreas <u>el nivel de consolidación del parcelario y la edificación permite la aplicación de los sistemas de gestión por ser viable la reparcelación</u>, y por ser necesario establecer modificaciones sobre la ordenación parcialmente consolidada, y sobre los que <u>el objetivo del PGOU será reajustar y mejorar las condiciones de ordenación existente</u>, definiendo nuevos parámetros de ordenación pormenorizada, y conseguir que se complete el proceso de urbanización, y la obtención de las dotaciones equivalentes a la media dotacional del Área Urbana de referencia.

En algunos casos se definen dotaciones de sistemas locales o generales en el ámbito de las unidades de ejecución, y en otros casos no es posible por su tamaño o posición en la estructura urbana. En todas las circunstancias, mediante la aplicación y delimitación de Áreas de Reparto, se podrán equilibrar las cargas y aprovechamientos de las distintas actuaciones, incorporando también suelos de actuaciones asistemáticas de obtención de sistemas generales o locales que deba ejecutar el Ayuntamiento.

- D) Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable próximos a los núcleos urbanos que no cuentan con urbanización ni han realizado procesos de planeamiento y gestión de suelo. En estos casos el PGOU los puede reconocer como integrables en la estructura urbana, con la delimitación de suelo urbano no consolidado, por tener consolidada más de dos terceras partes de la edificación, y por estar ubicados en continuidad con el núcleo urbano existentes y por tanto pueden ser integrables en su morfología y en las conexiones a las infraestructuras generales al conjunto urbano.
 - Parcelaciones Irregulares Calle Verbena
 - Parcelaciones irregulares prolongación Juan Carrasco

El PGOU deberá definir en las fases posteriores de elaboración los necesarios parámetros estructurales, <u>delimitando unidades de ejecución que permitan su desarrollo mediante planeamiento</u>, <u>con participación de los interesados</u>, <u>y la gestión de las cesiones oportunas</u>, <u>así como la terminación</u> completa de la urbanización.

En estos casos debido a la preexistencia de usos muy dispares: vivienda unifamiliar aislada, nave industrial para almacén o taller, cocheras, huertos familiares, pequeñas estabulaciones de ganado, etc; será necesario un trabajo previo de definición del uso global y de los usos compatibles para estos asentamientos, en el que es imprescindible contar con los afectados, para tratar de garantizar su participación en el proceso de transformación urbanística, o en su defecto mantener la clasificación como Suelo No Urbanizable, restringiendo y dejando fuera de ordenación los usos propiamente urbanos.

El <u>Avance del PGOU no se define Áreas de Reforma Interior</u> en suelo urbano, con urbanización consolidada y con ordenación pormenorizada en las NNSS 2000 <u>sobre las que realizar actuaciones de cambio de uso de global e incremento de aprovechamiento</u> en las que sea necesaria la ampliación de la urbanización existente con todos los servicios e infraestructuras, ni la ampliación de dotaciones.

<u>Tampoco se definen ámbitos en suelo urbano</u>, con urbanización consolidada y con ordenación pormenorizada en las NNSS 2000, <u>sobre los que el Avance del PGOU asigne una nueva ordenación pormenorizada con incrementos de aprovechamiento urbanístico superiores a los preexistentes</u>, que requieran incremento de dotaciones o infraestructuras

Las distintas actuaciones en Suelo Urbano No consolidado suponen la delimitación de unidades de ejecución, que contemplan la equidistribución de cargas y beneficios así como las cesiones pertinentes, tanto del aprovechamiento urbanístico correspondiente para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como de las dotaciones necesarias para garantizar el mantenimiento de los estándares correspondientes.

Las distintas áreas de suelo urbano no consolidado se grafían y delimitan en los planos de: Clasificación del Suelo, Calificación del Suelo Urbano, Régimen del Suelo, Gestión y Actuaciones Urbanísticas, procediendo a su nueva numeración correlativa, manteniendo los números originales de las UE de las NNSS 2000 para su más fácil identificación.

4.2. SUELO URBANIZABLE

4.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se incluyen los sectores de suelo urbanizable y Sistemas Generales adscritos, previstos en las NNSS-2000 o en sus posteriores innovaciones, y reconocidos en la Adaptación a la LOUA, que cuentan con planeamiento parcial aprobado definitivamente, o con ordenación pormenorizada incluida en las respectivas modificaciones de las NNSS, pero que no han completado los procesos de gestión de suelo y urbanización.

El Plan General mantiene la clasificación como suelo urbanizable ordenado, dando validez y vigencia a la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales o Innovaciones aprobados, (o en su fase final de aprobación) y dejando pendiente su desarrollo, mediante la ejecución de la urbanización y el desarrollo de los procesos de gestión y equidistribución de cargas y aprovechamientos.

Por contar con ordenación pormenorizada, no se alteran sus edificabilidades ni aprovechamientos, ni las superficies de reservas de suelo para dotaciones locales de cada ámbito, respetándose las áreas de reparto correspondientes y los SSGG adscritos en cada caso. Por el mismo motivo no se alteran ni introducen nuevas reservas de suelo con destino a vivienda protegida conforme como al Art.10.b de la LOUA.

Se incluyen en esta categoría de suelo urbanizable ordenado:

- Ámbito de la Unidad de Ejecución UE 2 del Plan Parcial Sector S-2 de las NNSS 2000
- Sector S-1 de las NNSS-2000
- Sector S-5 de las NNSS-2000.

Los ámbitos de la <u>UE-2 del Sector-2</u> y el <u>Sector S-1</u> se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado por estar clasificado como suelo urbanizable por las NNSS 2000 y por contar con ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. El Plan Parcial ordena el ámbito completo del Sector S1 con dos Unidades de Ejecución; el Plan Parcial del Sector S-2, define también dos Unidades de Ejecución (UE-1 y UE-2), clasificándose la UE-1 del Sector-2 como Suelo Urbano Consolidado por haber completado su proceso de ejecución del planeamiento.

El Plan General mantiene la clasificación como suelo urbanizable ordenado, dando validez y vigencia a la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales aprobados, y dejando pendiente su desarrollo, mediante la ejecución de la urbanización y el desarrollo de los procesos de gestión y equidistribución de cargas y aprovechamientos.

Por contar con ordenación pormenorizada la unidad de ejecución no se alteran sus edificabilidades ni aprovechamientos, ni las reservas de suelo para dotaciones locales del ámbito, incluyéndose en un Área de Planeamiento Diferenciado, APD, que mantiene las determinaciones normativas del Plan Parcial. Por el mismo motivo no se introducen nuevas ni distintas reservas de suelo con destino a vivienda protegida, como establece el Art.10.b de la LOUA, si bien hay que indicar que en el caso del Sector S-1 las reservas de vivienda protegida son superiores al mínimo del 30% de la edificabilidad residencial establecido por la legislación vigente.

En el caso del <u>Sector S-5</u>, suelos actualmente vacantes y sin urbanizar, está en tramitación muy avanzada la Modificación de las NNSS 2000 para su cambio de uso global de residencial a industrial que incorpora también la ordenación pormenorizada, siendo equivalente a un Plan Parcial, por lo que el Avance del PGOU mantiene dicha ordenación pormenorizada, aunque no esté actualmente vigente, considerando que en el proceso de tramitación del PGOU se haya completado el propio y este plenamente vigente la citada Modificación de las NNSS 2000.

En alguno de estos sectores puede ser conveniente introducir determinaciones de ordenación pormenorizada directa por el PGOU a fin de modificar la posición o dimensiones de las parcelas dotacionales, a fin de mejorar su funcionalidad e integración en el conjunto de Sistemas Dotacionales previstos por el PGOU, pero sin edificar los aprovechamientos, ni las parcelas lucrativas privadas ya previamente ordenadas.

4.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

En el Avance del PGOU NO SE CLASIFICAN SECTORES COMO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Por un a lado, se <u>desclasifica el Sector S-3 de las NNSS 2000</u> (Suelo Urbanizable Sectorizado en el documento de la Adaptación Parcial a la LOUA) por no haber desarrollado en su periodo de vigencia el planeamiento de desarrollo correspondiente y no existir iniciativa de los particulares para su desarrollo a medio plazo, así, ante la existencia de una oferta de suelo residencial más que sobrada en el resto del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado, se considera conveniente reservar este suelo para su posible desarrollo a más largo plazo, fuera del periodo de vigencia del PGOU, como reserva futura de expansión del núcleo del Saucejo para rematar su borde sur, adscribiéndolo a la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Por otro lado, también se procede a <u>desclasificar el Sector S-7 de las NNSS 2000</u> (Suelo Urbanizable Sectorizado en el documento de la Adaptación Parcial a la LOUA) debido a que no existe iniciativa para su desarrollo y no se ha formulado el planeamiento de desarrollo, considerando que su posición desconectada de la red de carreteras principal y el escaso suelo nuevo disponible, descontando el que ya ocupa la industria existente, no justifican la inversión de infraestructuras, cesiones y costes de urbanización, proponiendo desde el Avance del PGOU su clasificación como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, en el que los titulares de la industria preexistente podrán formalizar un Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable o proceder a su regularización como AFO.

4.2.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El nuevo PGOU incorpora a esta categoría de suelo urbanizable el resto de terrenos con capacidad de acogida idónea para nuevos desarrollos y la capacidad de integración de usos globales del suelo en una estructura urbanística coherente, proporcionada y sostenible, como modelo de desarrollo a largo plazo, para dar respuesta a necesidades sobrevenidas o de oportunidad.

Se clasifica como <u>suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 el ámbito próximo al núcleo ubicado en el entorno</u> <u>del Camino de San Pedro</u> en la zona norte del núcleo urbano principal por haberse iniciado la tramitación de una Modificación de las NNSS 2000 con este objetivo, que actualmente está en fase de aprobación inicial.

Se considera que las necesidades de vivienda de la población están sobradamente cubiertas, con los suelos clasificados en Suelo Urbano No Consolidado, y el resto de sectores residenciales anteriores ya clasificados por las NNSS 2000. Solo en caso de que se fueran consolidando los otros sectores, se darían las <u>condiciones para la sectorización</u> de esta pieza, que se deja por tanto como reserva a largo plazo.

Se clasifica como <u>suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2 el ámbito de suelo de la antigua Unidad de Ejecución UE-6 de las NNSS 2000</u> entre la carretera Écija-Osuna y las traseras de la calle Rosario. Es un vacío de grandes dimensiones con usos actuales agrícolas, de huerto y vivero, y con unas dimensiones tan significativas, como para considerarse un sector más que un pequeño vacio dentro del casco urbano. Los propietarios han manifestado al Ayuntamiento su desinteres en tratar de desarrollarlo urbanísticamente en el

presente momento , y ante el exceso de oferta residencial ya expuesto en el conjunto de esta Memoria, se considera más conveniente reservar a largo plazo este suelo , para su futura ordenación e incorporación al conjunto urbano.

Las <u>condiciones de sectorización</u> de estos suelos podrían estar vinculadas a la colaboración con el Ayuntamiento para realizar o anticipar la operación de apertura de nuevo viario de SSGG y la construcción de un parque en el borde de la cabecera del Arroyo de la Parra, que se consideran dos actuaciones muy importantes de mejora de la estructura urbana actual, y que por ser estos suelos parte de la misma finca, podrían formar parte de un acuerdo entre los particulares y el Ayuntamiento , en la definición de las condiciones de sectorización, que posibilitaran su cesión anticipada de suelos para la ejecución municipal, lo que facilitaría la posterior iniciativa de desarrollo inmobiliario de los particulares. También la definición de las condiciones de sectorización podrían incorporar los necesarios equilibrios o compensaciones de las cesiones locales del instrumento de desarrollo futuro, que podrían compensarse con las cesiones de suelo de SSGG de espacios libres propuestas por el PGOU.

También se clasifica como <u>suelo urbanizable no sectorizado SUNS-3 el anterior Sector S-3 de las NNSS 2000</u> con proyección de uso global residencial. En este caso se mantiene el objetivo de completar la estructura urbana de la población en el sector del entorno del polideportivo municipal, completando las actuaciones en el entorno del Arroyo del Cañuelo, si bien al no existir demanda inmobiliaria en la actualidad, que posibilite a corto plazo su desarrollo, se otorga a este sector un orden de prioridad de tercer nivel, dando prioridad a las otras actuaciones de reforma interior o de relleno de vacíos en el interior del continuo urbano, y al desarrollo previo de los otros sectores residenciales de las NNSS 2000, más avanzados en su desarrollo y gestión que se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado (Sectores S-1 y S-2).

Las <u>condiciones</u> de <u>sectorización</u> de estos suelos, deberán incluir la aportación de suelos dotacionales locales para ampliar las instalaciones del polideportivo municipal, generar suelos para huertos urbanos de carácter privado, y de ampliar y completar el resto de sistemas generales viarios y de espacios libres, que completan el desarrollo de la ordenación urbanística prevista por el PGOU en este sector de la población.

Se clasifica una <u>nueva área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-4</u>, con destino a futuro uso global Industrial y ganadero, siendo el uso prohibido el residencial, <u>situado al norte del Arroyo de la Parra</u>, con doble acceso por carretera, desde la carretera de Osuna, y la carretera de Los Corrales.

La justificación de la inserción de estos terrenos como suelo urbanizable no sectorizado está en la necesidad de generar nuevos suelo industriales extensivos, para facilitar la implantación de industrias de grandes dimensiones de ámbito provincial o regional, que requieren una nueva ubicación específica y con mejor accesibilidad, y que no encuentran acomodo, por sus especificas condiciones tipológicas y necesidades de suelo de carácter extensivo, en los suelos industriales disponibles del Polígono Industrial del Sector S-6 ni previsiblemente en el nuevo Sector S-5.

La atracción y posible implantación de este tipo de empresas, es una estrategia municipal fundamental para potenciar el desarrollo económico local y la mejora de oferta de empleo y dinamización social de la población. Se ha seleccionado la <u>localización más ventajosa desde el punto de vista de accesibilidad viaria</u>, por su proximidad al núcleo urbano aunque con segregado del mismo, su topografía sensiblemente llana, y también por la oportunidad de generar en su desarrollo un nuevo eje viario o carretera local de enlace entre la carretera de Los Corrales y la Carretera de Osuna A-451, que sirva además de acceso al interior de este futuro de sector, como variante de la carretera de Los Corrales A-406 por Navarredonda.

La importancia de este operación estratégica para el Ayuntamiento y la falta de todavía una mayor concreción de las inversiones necesarias en suelo e infraestructuras, aconsejan por un lado su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, evitando generar una sectorización que en el momento actual puede resultar precipitada e inconveniente, y también el criterio de delimitar sobre estos suelos una Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo, de forma que sea el propio Ayuntamiento el que pueda ejercitar la iniciativa de desarrollo

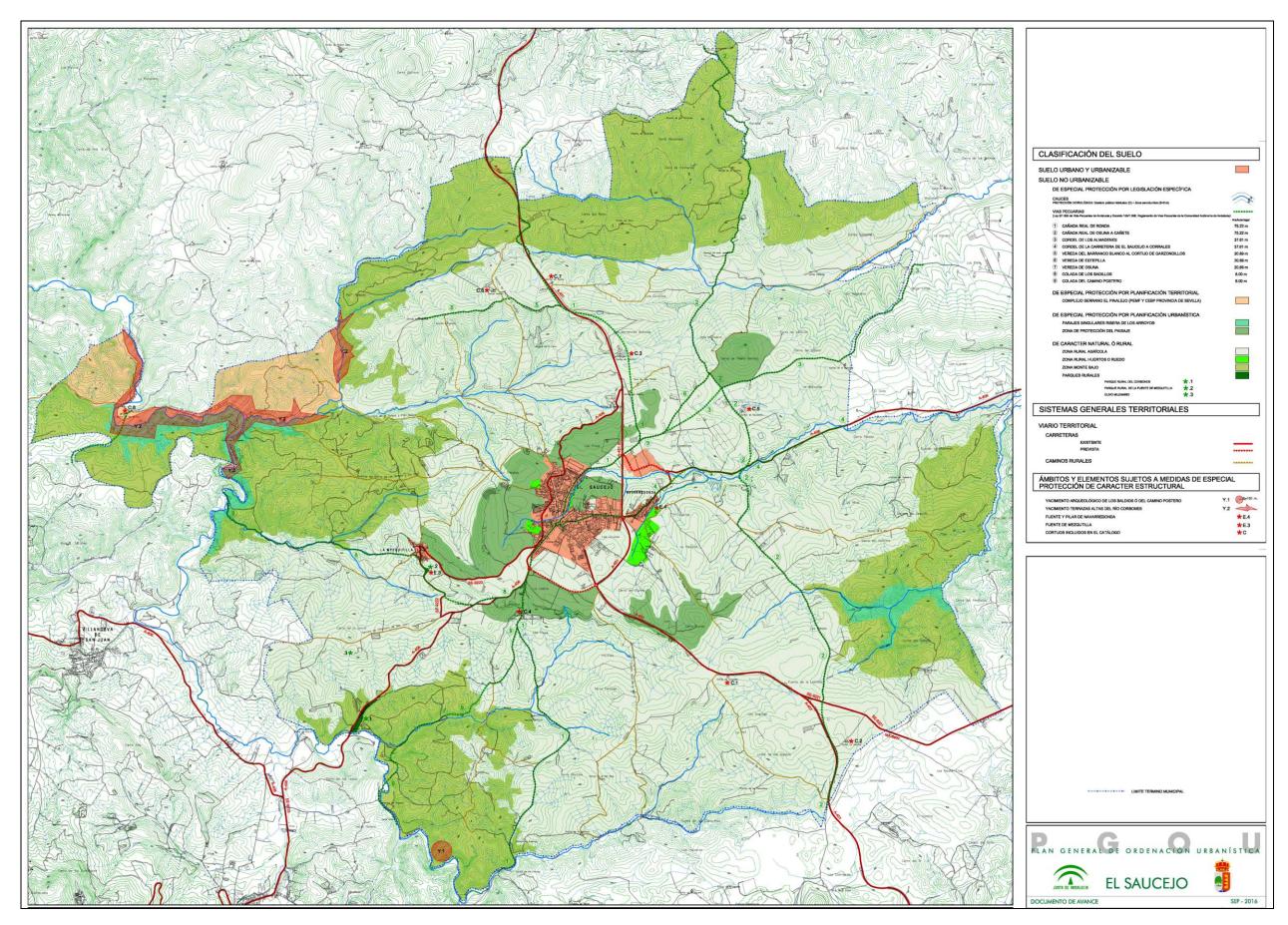
del suelo, y su mayor control en el desarrollo urbanístico, cuando se produzcan y concreten más las circunstancias de demanda de suelo que justifican esta actuación.

Las <u>condiciones</u> de <u>sectorización</u> para activar el desarrollo de este suelo quedaran abiertas a las condiciones de implantación de nuevas empresas estratégicas que pueda gestionar y canalizar el propio Ayuntamiento. Además de la construcción de la carretera local que enlace las dos carreteras de Los Corrales y Osuna, como SSGG adscrito a este área, se podrán definir aportaciones de gestión de suelo de SSGG necesarios o de financiación de infraestructuras generales, necesarias para el conjunto de la población, fundamentalmente la aportación a las cargas de financiación y construcción de las nuevas infraestructuras de Media Tensión necesarias.

También podría ser conveniente desde el punto de vista de la previsión de suelo a más largo plazo, más allá del periodo de programación del PGOU, la <u>posibilidad de establecer una Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo</u>, en el arco interior de la variante entre los ejes de las calles Navarredonda y Alberquilla, que podría mantener la clasificación de suelo no urbanizable.

En esta zona se ha producido una parcelación urbanística irregular, que podría tener la consideración de asentamiento integrable en la estructura urbana, o bien mantener su carácter mestizo o suburbano, concentrando parcelas mayoritariamente destinadas a edificaciones de almacenaje de maquinaria agrícola, que podría ser completada con otros usos de este tipo, o bien procediendo a una ordenación global del área con intervención directa del Ayuntamiento, para lo cual se considera oportuna por su posición, la oportunidad de que sea el Ayuntamiento mediante la Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo el que pueda decidir en función de los intereses globales la oportunidad y el momento adecuado para su posible desarrollo y ordenación, a fin de conservar un área de suelo disponible para la futura intervención directa del Ayuntamiento en el desarrollo de suelo a precios asequibles.

IMAGEN 4 / 01 CLASIFICACIÓN DEL SUELO – TERMINO MUNICIPAL



4.3. SUELO NO URBANIZABLE

El resto del suelo del territorio municipal se clasifica como Suelo No Urbanizable, con distintas afecciones, y niveles de protección, según su posición y destino en el territorio municipal, pudiéndose diferenciar distintas categorías.

4.3.1. ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SUELOS AFECTADOS POR EL DOMINIO PÚBLICO DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

Se afecta a esta categoría el **suelo de dominio público de las carreteras**, quedando sometidos los terrenos de las zonas de servidumbre y afecciones, al régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo No Urbanizable.

SUELOS AFECTADOS POR LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Se afecta a esta categoría el suelo de dominio público de las Vías Pecuarias de acuerdo con las anchuras legales correspondientes a la clasificación de cada Vía Pecuaria. En la mayoría de los casos, al no existir deslindes oficiales , dichas anchuras y las consiguientes superficies delimitadas,, (apoyadas en los ejes de los caminos) tienen carácter aproximativo, hasta que la Administración competente proceda a los deslindes oficiales, por su propia iniciativa, o en la mayoría de los casos como consecuencia de solicitudes de distintas actuaciones que demanden los titulares de fincas colindantes, que en el resto de sus fincas no afectadas por estas delimitaciones, mantienen el régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo No Urbanizable.

SUELOS AFECTADOS POR LA LEGISLACIÓN DE AGUAS

Se afecta a esta categoría el **suelo definido por el Dominio Público Hidráulico**, delimitado de forma oficiosa sobre los taludes de los arroyos existentes que definen las crecidas ordinarias, más las dos zonas paralelas a 5 m de distancia que conforman la zona de policía, quedando sometidos los terrenos de las zonas de servidumbre definidas por la paralela a 100 m al régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo No Urbanizable.

SUELOS AFECTADOS POR LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Definidos sobre los yacimientos arqueológicos delimitados e incluidos en la clasificación correspondiente de la Consejería de Cultura de protección arqueológica. Estos suelos no quedan afectados a régimen de dominio público sino a régimen de propiedad privada, quedando afectados en su régimen de derechos a las limitaciones que imponga el nivel de protección patrimonial que corresponda, que se superpone al régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo No Urbanizable.

4.3.2. ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial los incluidos en el POTA correspondientes al Plan Espacial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) que afectan al territorio municipal en su esquina noroeste al norte del Corbones, en el <u>Complejo Serrano de El Pinalejo</u>.

En esta zona el régimen de suelo es privado, pero se ajustara y limitara a la regulación normativa que definirá el PGOU, ajustándose a la propia regulación ya establecida en el PEPMF.

4.3.3. ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se clasifican como Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística las áreas del territorio, que a juicio del propio PGOU, son convenientes conservar en la planificación urbanística.

Se incluyen en esta categoría los suelos, definidos ya en las NNSS 2000, en los <u>ámbitos del Arroyo de los Lobos y del Arroyo de la Solana</u>. La delimitación de estos suelos se ajusta por el PGOU en base a una mejor documentación cartográfica, y al ajuste de los límites a elementos físicos lo más fácilmente reconocibles posibles, considerando caminos límites de arroyos, cambios de pendientes significativas, límites de fincas o cultivos etc. También se amplían algunas de estas zonas en prolongación del cauce del Rio Corbones.

También se incorpora este mismo nivel de protección a una zona singular próxima a la antigua aldea de Majadahonada denominada Fuente Vieja, donde se genera un manantial y un pequeño cauce, que se considera conveniente proteger con el mismo nivel de protección.

Los objetivos de protección de estos suelos en las riberas de los arroyos son similares o equivalentes por sus valores naturales y paisajísticos a los definidos para la zona del complejo de El Pinalejo, restringiendo y limitando los movimientos de tierras y la implantación de edificaciones, y actividades que puedan generar alteraciones excesivas del paisaje y del medio natural.

También se incluye como Suelo No urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística, por su valor paisajístico, los suelos incluidos en las NNSS 2000 correspondientes a los <u>cerros y colinas situados en el área central del término</u> que rodean los núcleos urbanos y que son parte fundamental del paisaje rural del entorno de la población. La delimitación de estos suelos se ajusta por el PGOU en base a una mejor documentación cartográfica, y al ajuste de los límites a elementos físicos lo más fácilmente reconocibles posibles, considerando caminos límites de arroyos, y sobre todo los cambios de pendientes y cotas de altitud más significativas, con mayor incidencia sobre la visualización del paisaje. También se amplían algunas de estas zonas en algunas de las elevaciones del entorno de los tres núcleos de población.

4.3.4. CARÁCTER NATURAL O RURAL

El resto del suelo no urbanizable del territorio municipal se clasifica como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Con distintas Zonas y regulación, según las características propias de cada territorio.

Se distinguen tres Zonas:

ZONA DE CULTIVO

Incluye el <u>área central del término municipal</u>, mas llana y con mayor capacidad para el uso agrícola, y bajo la cual se desarrolla básicamente el acuífero, sobre la que se potencia su aprovechamiento y uso agrícola, como soporte fundamental de la población, y sobre la que se permiten con los correspondientes controles la implantación de otro tipo de instalaciones o actividades ganaderas o vinculadas al medio rural.

ZONA DE MONTE BAJO

Incluye las <u>áreas más periféricas del término municipal</u>, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal, con pendientes más abruptas, y con peores condiciones de rentabilidad agrícola, sobre la que se pretende proteger su carácter mas natural, como suelo complementario y equilibrado al uso agrícola, y sobre el que también se pueden implantar otros usos ganaderos, turísticos o de otras actividades vinculadas al medio rural.

ZONA DE HUERTOS

Incluye las <u>zonas más próximas a los núcleos urbanos</u>, donde tradicionalmente se han desarrollado las huertas más próximas a la población, como medio de sustento y producción individualizada, y y situadas o localizadas en proximidad a cauces de arroyos y a la obtención con cierta facilidad de agua extraída de pozos a escasa profundidad. Se pretende conservar este uso suburbano, pero complementario y próximo a la actividad de la población de carácter rural como El Saucejo, evitando en lo posible las tensiones de desarrollo urbanístico sobre las mismas, que actualmente no es necesario, y que previsiblemente en el futuro se puede canalizar hacia otros suelos menos singulares y valiosos, sin necesidad de perder este activo singular de las huertas suburbanas. Además en alguna de estas zonas también se superponen áreas de posibles riesgos de desbordamiento e inundación de los arroyos, motivo añadido para destacar y singularizar como áreas desaconsejables a los usos edificatorios estas zonas de huertas.

4.3.5. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

PARQUES RURALES

Se incorporan en el Suelo No Urbanizable los suelos incluidos en los <u>Parques Rurales del Rio Corbones y de la Fuente de la Mezquitilla</u>, Siendo su régimen de uso público, pero con ubicación y función diferente del resto de Parques o Jardines urbanos incluidos en el SSGG de Espacios Libres.

CAMINOS RURALES

Por último también se incluyen en la categoría de Suelo No Urbanizable como Sistemas Generales de titularidad pública todos los suelos afectados por los <u>trazados de la red de caminos rurales existentes que discurren por el término municipal</u> que aparecen reflejados en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable y de los que se tiene constancia documental que son caminos de titularidad pública, y no caminos abiertos por los titulares de fincas particulares. En este caso pueden existir discrepancias o litigios, por la posible ocupación o restricción de paso, que algunos particulares, hayan podido realizar sobre caminos históricos, que el Ayuntamiento deberá recuperar para su uso y función pública.

5. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el cuadro adjunto se detalla cuantitativamente la propuesta de clasificación del suelo del término municipal que realiza el Avance del PGOU comparándola también con el planeamiento general vigente (conjunto de las Normas Subsidiarias y la Adaptación Parcial a la LOUA)

TABLA 5 / 01 CLASIFICACION DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANEAMIENTO G	SENERAL VIGENTE	AVANCE del DOOLL	
superficies m2	NNSS-2000	AdP 2010	AVANCE del PGOU	
SUELO URBANO				
Consolidado - SUC	607.700	621.200	964.483	
No Consolidado - SUNC	313.800	300.300	156.144	
TOTAL Suelo Urbano	921.500	921.500	1.120.627	
SUELO URBANIZABLE				
Ordenado - SUO		153.600	113.770	
Sectorizado - SUS		117.600		
No Sectorizado - SUNS			248.612	
TOTAL Suelo Urbanizable	271.200	271.200	362.382	
SUELO NO URBANIZABLE				
Especial Protección por Legislación Específica			867.016	
Especial Protección por Planificación Territorial			2.626.774	
Especial Protección por Planificación Urbanística			5.835.740	
Carácter Natural o Rural			81.377.461	
TOTAL Suelo No Urbanizable	90.997.300	90.997.300	90.706.991	
TOTAL	92.190.000	92.190.000	92.190.000	

5.2. ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

5.2.1. ACTUACIONES CON APROVECHAMIENTO URBANISITICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Corresponde con las actuaciones urbanísticas incluidas en la categoría de <u>Suelo Urbano No Consolidado</u> que disponen de aprovechamiento urbanístico (definidas en el apartado 4.1.2) cuyo objetivo principal es la <u>terminación de la estructura urbana mediante la colmatación ordenada de los vacíos urbanos con aprovechamiento</u>.

TABLA 5 / 02 ACTUACIONES CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1	D		Sistemas Generales	Sistemas	Locales	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	Edificabilidad			Viviendas		
Ámbito	Denominación	Superficie	Internos	Espacios Libres	Equipamientos	Viario Local	total m2c	Existentes	V. Libre	VPP	Total	Densidad
NUCLEO URBA	NO de EL SAUCEJO							•	•	•	•	
Actuaciones en	la ERA MORA NORTE											
SUNC-1	Era Mora Norte 1	5.082	1.379 SGEL			2.289	2.262	0	9	0	9	18
SUNC-2	Era Mora Norte 2	3.690				1184	4.010	0	19	6	25	65
SUNC-3	Era Mora Norte 3	7.130	440 SGEL			2.940	6.321	6	16	6	28	40
SUNC-4	Era Mora Norte 4	4.620	630 SGEL			1.441	4.080	0	12	6	18	40
Actuaciones en	la ERA MORA SUR	•						<u>.</u>				
SUNC-5	Era Mora Sur 1	6.751		624		1.677	7.120	1	20	6	27	40
SUNC-6	Era Mora Sur 2	3.124		300		624	3.520	0	6	6	12	40
Actuaciones en	el BORDE OESTE											
SUNC-7	Calle Huelva	3.290		300		1.473	2.430	0	13	0	13	40
Actuaciones en	la Antigua Carretera eci	JA-OSUNA										
SUNC-8	Carretera Écija-Osuna	4.259				983	1.628		6		6	15
Actuaciones en	el ENTORNO DEL POLIDEPO	DRTIVO										
SUNC-9	Polideportivo 1	3.366		1.220		540	2.570	0	7	6	13	40
SUNC-17	Polideportivo 2	5.140		250		2.080	4.496		14	6	20	40
Actuaciones en	la vereda del Cañuelo											
SUNC-10A	Vereda Cañuelo norte 1	6.990				1.400	8.944	0	18	10	28	40
SUNC-10B	Vereda Cañuelo norte 2	7.710		1.685		1.890	6.616	0	16	14	30	38
SUNC-12	Vereda Cañuelo sur 1	10.940			710	2.800	11.110	0	26	20	46	40
SUNC-14	Vereda Cañuelo sur 2	6.190				1.760	5.980	0	12	0	12	20
Actuaciones en	la CARRETERA DE ALMARGEI	N										
SUNC-15	Carretera Almargen 1	12.930				4.630	8.300					
SUNC-16	Carretera Almargen 2	4.670				1.770	2.900					
Actuaciones en	CALLE ALBERQUILLA											
SUNC-19	Calle Alberquilla	4.860	2.450 SGV			50	3.774	0	14	6	20	40
	la Carretera de Navarred						,	1				
SUNC-11 A	Carrt. Navarredonda 1	8.625	960 SGE	490		2.285	7.824	0	21	14	35	40
SUNC-11 B	Carrt. Navarredonda 2	8.230	2.800 SGE	160		800	7.152	0	21	12	33	40
SUNC-13	Carrt. Navarredonda 3	7.500				1.880	8.992	0	18	12	30	40
NUCLEO URBA	NO de NAVARREDONDA											
SUNC-18	Navarredonda Norte	3.610				930	4.288	0	8	4	12	33
SUNC-20	Navarredonda Sur	4.930		1.360		1.310	3616	0	12	6	18	36
NUCLEO URBA	NO de LA MEZQUITILLA							<u>.</u>				
SUNC-21	La Mezquitilla 1	7.170				1260	4.798	0	16	0	16	22
SUNC-22	La Mezquitilla 2	8.456			1.063	690		0	13	0	13	15
Tatal		1.40.070	0.750	/ 222	1 770	00.707	107.000	7	017	1.40	414	
Total		149.263	8.659	6.389	1.773	38.686	126.083	7	317	140	464	

5.2.2. ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (ARI)

Corresponde con Actuaciones Urbanísticas de Reforma Interior en <u>Suelo Urbano Consolidado</u> en suelos que cuentan con todos los parámetros necesarios para ser reconocidos como solares y sobre los que se producen actuaciones de <u>rectificación de alineaciones</u>, aperturas de viario o cambios de calificación del uso del suelo (con la inclusión de algunas parcelas edificables) o de <u>cambios de usos dotacionales sobre parcelas de titularidad pública</u>.

TABLA 5 / 03 ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

		Caufiaia	Sistema	s Locales		Area Edif	icable
Ámbito	Denominación	Superficie Total	Espacios Libres	Equipamientos	Viario	Parcela m2s	Viviendas
ARI-1	Silo Agricola	5.410		4.320	770	320	2
ARI-2	Avenida de Osuna	420			420		
ARI-3	c/ Chorrillo	456			191	265	2
ARI-4	c/ San Pedro	662			378	284	2
ARI-5	c/ Barranco	113			113		
ARI-6	c/ Moral	173			173		
ARI-7	c/ Manuel Vega	988	540		224	224	1
ARI-8	c/ Erillas	1.434	650		252	532	2
ARI-9	c/ Rosario	247			247		
ARI-10	c/ Alfonso XII	200			200		
Total	ARI	10.103	1.190	4.320	2.968	1.625	9

5.2.3. ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO (ARV)

Corresponde con Actuaciones de Reurbanización de Viario en <u>Suelo Urbano Consolidado</u> cuyo fin único es la correcta adecuación de los viales a las exigencias normativas para dar servicio a la población.

TABLA 5 / 04 ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO

Ámbito	Denominación	Superficie
ARV-1	c/ Arquitecto Agustín Ríos	2.075
ARV-2	c/ Huelva	1.003
ARV-3	Trasera Navarredonda	1.713
ARV-4	Viario de borde Arroyo La Parra	1.468
ARV-5	c/ Nogal Viejo	1.204
ARV-6	c/ Alcalagua	838
ARV-7	Callejón Trasero Majadahonda	893
ARV-8	c/ Vereda del Cañuelo	3.178
ARV-9	Callejón Doctor Galván (UE-18)	1.334
ARV-10	c/ Alpechín (UE-11)	259
ARV-11	c/ Cañada Matilla (UE-12)	2.281
ARV-12	c/ Lechin (UE-13)	639
Total ARV		16.885

5.3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

5.3.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

Corresponde con los sectores de suelo urbanizable que cuentan con planeamiento parcial aprobado definitivamente o con ordenación pormenorizada incluida en el planeamiento general que el Avance del PGOU considera adecuado mantener como zonas adecuadas para el desarrollo urbanístico de El Saucejo a medio plazo dentro del periodo de vigencia del Plan General.

TABLA 5 / 05 ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO

	,		Sistemas Generales Ir		les Incluidos	s Incluidos		Sistemas Locales				Edifical	oilidad		Vivienc	as	
Ámbito	Uso Global	Superficie	EE.LL.	Equipamientos	Viario	Total	Viario local	Espacios Libres	Eq. Educativo	Eq. Deportivo	Eq. SIPS	Total m2c	Coeficiente m2c/m2s	V. Libre	VPP	Total	Densidad
SUO-1	Residencial	51.900	2.560	3.260		5.820	13.215	4.289	1.630	400	243	20.333	0,39	73	111	184	36
	Propuesta Ava	ance del PGOU	Modificar I	la distribución y aju	star las super	ficies de las ces	iones dotacional	es									
UE-2 / SUO-2	Residencial	9.813	2.500			2.500	2.792	417			114	3.351	0,34	28	0	28	29
	Propuesta Ava	ance del PGOU	Modificar I	la calificación de lo	s Espacios Lik	res locales ads	scribiendolos a la	categoría de Sistem	a General de Espa	icios Libres				<u>.</u>			
SUO-5	Industrial	30.462	1.230	2.000	1.500	4.730	10.750	3.571			1.218	13.796	0,45				
	Propuesta Ava	ance del PGOU	Modificar I	la calificación del S	SGG viario a	Sistema Local	viario		•		<u> </u>	•	1	•	<u>'</u>		•
	•		Modificar I	a posición y distrib	ución del SSG	G Equipamien	to (Deportivo) y d	lel SSGG Espacios L	bres en la zona su	ır del sector							
			Ampliar la	zona verde frente c	ı la rotonda (520 m2s) que s	se reducirian de l	a superficie de viario	local								
Total SUO		92.175	6.290	5.260	1.500	13.050	26.757	8.277	1.630	400	1.575	37.480		101	111	212	

5.3.1. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Corresponde los terrenos que el Avance del PGOU considera adecuados para acoger para nuevos desarrollos en una estructura urbanística coherente, proporcionada y sostenible, como modelo de desarrollo a largo plazo, para dar respuesta a necesidades sobrevenidas o de oportunidad

TABLA 5 / 06 AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Ámbito	Cf: -: -	Sistemas	Generales Adscr	itos en Suelo Url	banizable	Takal	Otros
Ambiio	Superficie	EE.LL.	Equipamientos	Viario	Subtotal	Total	sistemas
SUNS-1	22.222					22.222	4.200
							SGE-1
C	ondiciones Sectorización	Consecución d	e sistemas externo	s: SGE-1 "Haciend	la San Pedro" (SUI	VC)	
SUNS-2	17.730					17.730	5.450
							SGV-2 / SGEL-2
C	ondiciones Sectorización	Consecución d	e sistemas externo	s: SGV-2 (1.750 n	n2s) y SGEL-2 (3.7	700 m2s) ambos	en SUO
SUNS-3	56.300	5.185		1.700	6.885	63.185	3.460
		SGEL-3		SGV-5			SGV-4
C	ondiciones Sectorización	Consecución d	e sistemas: SGV-	5 y SGEL-3 (adscr	itos) y SGV-4 (ex	ternos en SUO)	
SUNS-4	141.425			4.050	4.050	145.475	
				SGV-7			
C	ondiciones Sectorización	Consecución d	e sistema adscrito:	SGV-7 y Línea N	Media Tensión		
						_	
Total SUNS	237.677	5.185	0	5.750	10.935	248.612	13.110

5.4. ACTUACIONES PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS

Corresponden con actuaciones destinadas a la obtención se sistemas, enfocadas principalmente a la gestión para la adecuada transferencia de la titularidad del suelo y su posterior materialización, tanto de carácter local (viario) como de carácter general.

TABLA 5 / 07 ACTUACIONES PARA LA OBTENCION DE SITEMAS LOCALES

Ámbito	Clase de Suelo Denominación		Propuesta	Superficie
SLV-1	SUO	conexión c/ Fuente	Viario local	255
SLV-2	SUO	conexión Vereda Cañuelo - Polideportivo	Viario local	1.185
SLV-3	SUO	Prolongación c/ Miguel Moreno	Viario local	845

Total Sistemas Locales	2.285
------------------------	-------

TABLA 5 / 08 ACTUACIONES PARA LA OBTENCION DE SITEMAS GENERALES

Ámbito	Clase de Suelo	Denominación	Propuesta	Superficie
	·			
SGEL-1	SUO	Parque Cañuelo	SG Espacios Libres	11.670
SGEL-2	SUO	Parque Arroyo La Parra	SG Espacios Libres	3.700
SGEL-3	SUNS	Ampliación del Parque Cañuelo	SG Espacios Libres	5.185
SGV-1A	SUC	Ronda Este A - Instituto	SG Viario	2.075
SGV-1B	SUC	Ronda Este B - Instituto	SG Viario	1.170
SGV-2	SUO	Conexión c/Pozo - ctra. Ecija-Osuna	SG Viario	1.750
SGV-3	SUNC	Ronda Sur 1 - Cañuelo	SG Viario	2.525
SGV-4	SUO	Ronda Sur 2 - Parque Cañuelo	SG Viario	3.460
SGV-5	SUNS	Ronda Sur 3 - Sector SUNS-3	SG Viario	1.700
SGV-6	SUO	Rotonda conexión SUO-1 - ctra. Ecija-Osuna	SG Viario	1.015
SGV-7	SUNS	Viario conexión c/Corrales - c/Osuna	SG Viario	4.050
SGE-1	SUC	Hacienda San Pedro	SG Equipamientos	4.200
SGE-2	SUC	Ampliación Colegio Los Sauces	SG Equipamientos	1.650

Total Sistemas Generales	44.150
--------------------------	--------

6. ESTRUCTURA URBANA GENERAL – DOTACIONES.

6.1. LOS SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con los datos y análisis realizados en la MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO, se ha realizado una valoración de las dotaciones existentes de espacios libres y equipamientos en El Saucejo, que pueden ser suficientes para las necesidades de la población actual, considerando en esa valoración solo las dotaciones ejecutadas y existentes en servicio. La conclusión fundamental es la necesidad de aumentar hasta estándares mínimos legales la superficie de Sistema General de Espacios libres, y por tanto, es prioritaria la gestión de suelo y ejecución de nuevos parques urbanos. Complementariamente se detectan también algunas necesidades de espacios libres locales o la mejora de algunas dotaciones en Navarredonda o Mezquitilla. Cubrir estos déficits sería el objetivo de prioridad uno a corto plazo.

Por otro lado también se debe diferenciar en la valoración, cual es la capacidad máxima residencial que se proyecta en la nueva estructura urbana diseñada por el Plan, la población máxima futura, y en función de estos nuevos habitantes, proyectar nuevo suelo dotacional en proporción a las demandas generadas por estos nuevos habitantes, para mantener los estándares actuales o si es posible mejorarlos. La gestión de suelo y la construcción de estas nuevas dotaciones de espacios libres o equipamientos deberán acompasarse en el tiempo, a medida que se vayan desarrollando las distintas actuaciones de reforma interior o nuevo desarrollo que propone el PGOU. Cubrir y equilibrar las nuevas demandas de los nuevos crecimientos sería el objetivo de prioridad dos, y su programación temporal se realizaría a medio plazo, en función del desarrollo temporal y consolidación de las nuevas actuaciones de crecimiento poblacional.

Por último el Avance del PGOU contempla en su estructura urbana una serie de áreas de suelo con clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, enfocadas como reservas para futuribles nuevos desarrollos a largo plazo fuera del periodo de programación del Plan a 16 años, sobre los que en el supuesto que fuera necesaria su sectorización y desarrollo urbanístico, deberían aportar como condición de sectorización, nuevas dotaciones de Sistemas Generales (además de su propias cesiones de dotaciones locales) que pueden no resultar imprescindibles a corto plazo, pero que completarían el diseño global de la estructura urbanística de a la población diseñada por el PGOU.

En la justificación de las propuestas de ordenación del sistema dotacional también se mantiene el criterio definido en la Memoria de Información y Diagnostico de considerar la diferenciación entre la función de Sistemas Generales y Sistemas Locales en la valoración y ordenación de los Espacios Libres; y en cambio, considerar todos los Equipamientos como Sistemas Generales, considerando su funcionalidad global al servicio del conjunto de la población, indistintamente de su localización en uno u otro barrio, y también indistintamente de si estos suelos provienen de las cesiones dotacionales locales de los sectores de suelo urbanizable o de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

La capacidad de población máxima prevista en las NNSS 2000 es de 9.223 habitantes (5.425 existentes y 3.798 nuevos). Sobre esta cifra máxima se obtuvo el estándar de referencia del SSGG de espacios libres de 6,98 m2/hab. La realidad es algo distinta, actualmente la población censada a fecha de 1 enero de 2015 (último censo oficial disponible) es de 4.400 habitantes, siendo el incremento poblacional previsto por el Avance dl PGOU de 500 nuevas viviendas y 1.200 nuevos habitantes, proyectándose una capacidad máxima de 5.600 habitantes.

6.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

6.2.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El conjunto de Espacios Libres con categoría de Parque que en las NNSS 2000 y en la Adaptación a la LOUA formaban el SSGG de espacios libres presentaba una clara diferenciación entre los espacios libres urbanizados y en servicio y el resto de suelos propuestos, la mayoría de los cuales no se han gestionado como suelo público y por tanto no se han urbanizado, y no están en servicio. Además algunos de los incluidos como SG, por su tamaño y funcionalidad, claramente deben reconsiderarse sistemas locales.

El Avance del PGOU mantiene como SGEL los espacios libres existentes y en servicio con tamaño superficial y funcionalidad apropiada a este nivel dotacional. También las dos plazas frente al Ayuntamiento y a la Iglesia en el Centro Histórico, no tanto por su tamaño, sino por su carácter representativo del conjunto de la población. Se modifica la asignación como Sistema Local a la plaza situada en la carretera Ecija-Osuna en las traseras de la calle Majadahonda.

TABLA 6 / 01 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES - EXISTENTES

SS.GG. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
Parque Campo de Feria	ENS. ESTE	Urbanizado	Campo de Feria	2.646
Parque Calle Fray Antonio	ENS. ESTE	Urbanizado	Parque ajardinado /Area Infantil	1.570
Plaza Constitución	CENTRO	Urbanizado	Plaza representativa	582
Jardines Calle Iglesia Navarredonda	NAVARREDONDA	Urbanizado	Plaza ajardinada representativa	6.651
Plaza Cardenal Espinola	CENTRO	Urbanizado	Plaza representativa	244

Total SSGG Espacios Libres Existentes 11.693

Se suprimen por su innecesaridad, escaso tamaño, mala localización, o dificultad para su gestión y conservación algunos de los SGEL previstos en las NNSS 2000 que no se han gestionado ni desarrollado. Se suprimen los espacios libres residuales ubicados en el acceso al cementerio, que en realidad no tiene función como parque urbano sino como zona de acceso de vehículos y de aparcamiento al servicio del cementerio (UE-21). También el espacio libre situado en el cruce de la rotonda de la carretera de Navarredonda, con la carretera de Osuna (UE-22), que no tiene funcionalidad como parque sino solo como zona de separación de las edificaciones a la carretera, y por tanto se desclasifica como suelo no urbanizable. Se suprime el Parque de la Hacienda de San Pedro, ubicado en el extremo norte de la población en el límite de contacto con el territorio natural, considerando que la posición tan excéntrica de este suelo no lo hace accesible ni funcionalmente utilizable por la mayoría de la población, considerándose que la gestión de los escasos recursos municipales deben orientarse a posiciones más centrales y mejor aprovechables, considerándose además más conveniente, que la propia Hacienda San Pedro , sea el punto de transición entre el suelo urbano y el territorio agrícola circundante.

Sin embargo, si se mantienen aunque se reajustan sus diseños, límites y funcionalidad, los parques previstos en las NNSS 2000 en paralelo a los cauces de los Arroyos de la Parra y de Cañuelo (UE-7 y UE-23) que adquieren nueva denominación del PGOU.

El primero se diseña como Parque Urbano en proximidad y al servicio del Centro Histórico, aprovechando la propuesta del PGOU de apertura de un nuevo SG Viario, que sirva para conectar la Plaza de Cardenal Spinola con la carretera Ecija-Osuna, mediante prolongación de la calle Pozo, con actuación de apertura de viario en la

Calle Rosario. Este nuevo parque enlazaría con el que esta ordenado en los terrenos paralelos al Arroyo en el Sector S-2. Su diseño permitiría integrar y rehabilitar los bordes degradados del arroyo, mejorando la imagen de la urbanización Pozo Montero, pero su función fundamental seria la de dotar de un nuevo parque urbano cualificado al servicio del Centro Historico de la población.

El segundo Parque se rediseñaría en la misma zona del Arroyo Cañuelo, pero se redefinen sus limites y funcionalidad, para que en este mismo espacio se pueda combinar el uso de Parque Urbano, con el de Tanque de Tormenta, para retener los caudales de escorrentía superficial de pluviales de esa cuenca, que generan inundaciones urbanas por insuficiente capacidad de las canalizaciones existentes que atraviesan el casco urbano. Sobre esta suelo se rediseña la topografía, creando un muro de presa, que se apoya y combina con la propia topografía elevada de la loma por la que discurre la calle vereda cañuelo, y se prolonga hasta la calle de acceso al polideportivo municipal, desde el sur este parque mantiene su topografía original en suave pendiente, permitiendo asi su doble uso como parque urbano, con la excepcionalidad o singularidad que solo en situaciones muy excepcionales podría anegarse por las lluvias, pero en periodos de tiempo muy cortos, que no generarían daños a la vegetación y arbolado y resto de instalaciones del Parque. Su función fundamental seria dotar de un parque urbano, a la zona sur de a población.

A fin de distribuir de la forma más equilibrada y accesible el sistema general de Parques Urbanos, también se considera necesario generar otro parque urbano en la zona norte del núcleo urbano, entre la carretera Ecija Osuna y la calle Erillas. Este nuevo parque sustituiría en mejor localización al anteriormente propuesto en la Hacienda san Pedro, y se propone en el interior del conjunto de actuaciones de relleno de los vacios en la Era Mora, de forma que se mejore la accesibilidad viaria al interior de esta pieza y se genere un espacio libre de dimensiones significativas, que jerarquize y de personalidad al espacio urbano que se diseñe en este interior, evitando su total colmatación, con el único objetivo de generar el máximo beneficio inmobiliario a los titulares de suelo. Se considra mas interesante generar un espacio urbano cualificado , no solo por el beneficio que genera a la formación de la estructura urbana general, sino por el beneficio de generar espacios más abiertos y más atractivos , para el desarrollo inmobiliario posterior de el resto de suelos lucrativos.

Por último, el PGOU mantiene y respeta la posición y delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres que se generan de la ordenación pormenorizada vigente, de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Sectores S-1, S-2, y S-5.

TABLA 6 / 02 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES - PROPUESTOS

SS.GG. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
		_		
Parque Era Mora	ENS. NORTE	Sin gestión	Parque urbano/Norte	2.450
Parque Arroyo la Parra	CENTRO/OESTE	Sin gestión	Parque urbano/centro	3.700
Parque Arroyo Cañuelo	ENS. SUR	Sin gestión	Parque urbano/tanque tormenta	11.700
E.L. SG Sector S-2 (UE-1)	SECTOR S-2	Gestionado	Parque Urbano Oeste	1.162
E.L. SG Sector S-2 (UE-2)	SECTOR S-2	Sin gestión	Parque Urbano Oeste	3.130
E.L. SG Sector S-1	SECTOR S-1	Sin gestión	Parque Urbano Norte/este	3.050
E.L. SG Sector S-5	SECTOR S-5	Sin gestión	Parque Urbano Navarredonda	1.990

Además de los citados existen otros dos Parques previstos en el Planeamiento: el Parque Rural de la Fuente de la

Total SSGG Espacios Libres Proyectados- Sin Ejecutar

Además de los citados existen otros dos Parques previstos en el Planeamiento: el <u>Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla</u>, (sin urbanizar ni gestionar de 3.816 m2 de superficie), y el <u>Parque Rural del Corbones</u>, en el extremo

27.182

sur del término municipal en la ribera del Corbones, (parque urbanizado, como área de merenderos y esparcimiento rural de superficie 30.000 m2). Ambos parques por su funcion y localización territorial, no se incluyen en el cómputo del estándar de SSGG de Espacios Libres.

Según el documento de la <u>Adaptación Parcial</u>, la superficie total de SSGG de espacios libres prevista en el planeamiento es de 64.420 m2, que en relación a la capacidad poblacional máxima de las NNSS, 9.223 habitantes, genera un estándar teórico de 6,98 m2 /hab.

Si valoramos los <u>datos reales y actuales</u>, la superficie total de SSGG de espacios libres actualmente en servicio y urbanizados es de 11.693 m2, que en relación a la población actual censada en 2016, de 4.400 habitantes, genera un <u>estándar actual de 2,65 m2 /hab.</u>

El PGOU ajusta la propuesta de nuevos SGEL a la nueva capacidad poblacional máxima, para mantener el estándar teórico de la Adaptación y no reducirlo. Considerando una capacidad máxima de 5.600 habitantes,(4.400 + 1.200), y la superficie total de SGEL propuesto de 38.875 m2 (.11.693 m2 + 27.182 m2), se obtiene un nuevo estándar dotacional de SGEL de 6,94 m2/hab, que es muy ligeramente inferior al calculado en la Adp. a la LOUA, pero sobradamente superior al estándar legal previsto en la LOUA de 5m2/hab.

6.2.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

En el <u>núcleo de El Saucejo</u> Avance del PGOU mantiene como SLEL los espacios libres existentes y en servicio con tamaño superficial reducido como plazas o áreas ajardinadas, y funcionalidad apropiada a escala de barrio, que ya aparecen contemplados y definidos por el planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado. Se mantienen los espacios libres locales existentes en la zona del Centro Plaza Portal de San Vicente, espacio libre frente a la casa de la cultura, en calle Fray Antonio, y plazas y jardines en la calle Huerto.

Se incorpora como SLEL la plaza existente en la carretera Ecija Osuna en las traseras de la calle Majadahonda, considerada SG en el planeamiento anterior.

También se mantienen como sistemas locales de espacios libres los espacios ajardinados obtenidos por cesión obligatoria de los actuaciones desarrolladas e incorporados ya como Suelo Urbano Consolidado, de los Sectores S-4 y S-6 de las NNSS 2000 de suelo urbanizable (si bien en ambos casos son objeto de su redelimitacion a los efectos de ajustar sus límites y su titularidad a la realidad física formalizada), y las dotaciones como espacios libres locales de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector S-2. Y por último se genera un espacio libre local en los suelos vacantes resultantes de la operación de vivienda protegida en la antigua UE-9, al final de la calle Pozo de la Noria. Esta actuación está pendiente de su urbanización.

También se mantiene la ordenación pormenorizada de las dotaciones de espacios libres locales resultante de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Ordenado de los sectores S-2 UE-2, S-1 y S-5, aunque en estos casos no están urbanizadas. Sirven como dotaciones locales de los sectores, pero también cuando se desarrollen completaran la oferta de espacios libres de las zonas de Ensanche Oeste y Norte, y de Navarredonda.

Por último se completa el sistema local de espacios libres de la población de El Saucejo, con nuevas cesiones de espacios libres locales que se recogen en las distintas actuaciones de reforma interior o de colmatación de vacíos en Suelo Urbano No Consolidado. Las reservas de espacios libres no se ordenan directamente por una mera aplicación de estándares superficiales a cada actuación o Unidad de Ejecución, sino que se diseñan de forma global y conjunta distribuyéndolas y situándolas en función de parámetros de ordenación global, siendo equilibradas las cargas, mediante los posteriores procesos de gestión por áreas de reparto. En esa distribución espacial y superficial y reparto equitativo de cargas también se valoran e incluyen las cesiones de suelo correspondientes a los SGEL, pues en las zonas urbanas donde se proyectan nuevos parques urbanos resulta innecesario o excesiva la generación de otras piezas de espacios locales próximas. Se definen nuevos espacios

libres locales en las actuaciones de intervención urbana más importantes: Era Mora, SUNC-5 y SUNC-6, Calle Huelva, SUNC-7, Calle Vereda de Cañuelo, SUNC 10A, Calle Daniel Sánchez Ayala, SUNC-9, y prolongación Ronda Sureste, SUNC-11A y 11B.

En <u>Navarredonda</u> se proyecta la creación de nuevos espacios libres integrados en la propuesta general de rehabilitación de las márgenes del Arroyo Navarredonda, y en la actuación de enlace con el sector S-5 SUNC-20, en cualquier caso en esta barriada la dotación de espacios libres esta bastante cubierta con el SGEL interior de la calle de la Iglesia y con las dotaciones aportadas en el Sector S-5.

En <u>La Mezquitilla</u>, existen dos sistemas locales a modo de mirador junto a las pistas deportivas, y esta pendiente de su urbanización y acondicionamiento el Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla. Se proponen dos actuaciones de ampliación y terminación del perímetro urbano , que también deberán aportar nuevas dotaciones de espacios libres locales , para completar su diseño pormenorizado, y la mejora del estándar dotacional de esta aldea.SUNC-21 y ARI-1.

TABLA 6 / 03 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES – EXISTENTES SUELO URBANO CONSOLIDADO

SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
		_		
Plaza Portal de san Vicente	CENTRO	Urbanizado	Plaza	172
Plaza en Calle Fray Antonio	CENTRO/ ESTE	Urbanizado	Plaza	292
Jardines Calle Huerto 1	CENTRO/ESTE	Urbanizado	Plaza/jardin	405
Jardines Calle Huerto 2	CENTRO/ESTE	Urbanizado	Plaza/jardin	630
Plaza carretera. Ecija Osuna	ENS. OESTE	Urbanizado	Plaza	470
E.L. local campo de feria S-4	ENS. OESTE	Sin urbanizar	Jardín	573
Jardines residencia de ancianos S-4	ENS. OESTE	Urbanizado	Plaza	700
EL protección viario S-6	Z. INDUSTRIAL	Urbanizado	Espacio libre protección viario	3.930
EL local ladera interior S-6	Z. INDUSTRIAL	Urbanizado	Espacio libre ajardinado	10.086
E.L. local sector 2	ENS. OESTE	Sin urbanizar	Jardin	926
E.L. local sector 2	ENS. OESTE	Sin urbanizar	Jardin	395
El Calle Pozo de la Noria(UE-9)	ENS. SUR	Sin urbanizar	Jardin	600
El Mirador Mezquitilla	MEZQUITILLA	Urbanizado	Plaza	773
El Mirador Mezquitilla	MEZQUITILLA	Urbanizado	Plaza	282

Total SSLL Espacios Libres Existentes SUC 20.234

El <u>estándar de referencia de los espacios libres locales actual en SUC</u>, considerando la población actual más la capacidad de población de los solares vacantes existentes, y la superficie de espacios libres en el suelo urbano consolidado seria la siguiente:

Capacidad de habitantes SUC: 4.400 hab + 870 hab = 5.270 hab

(364 solares x 2,4hab/viv) = 870 hab

Estándar de espacios libres locales actual en SUC: 9,20 m2s/viv (20.234 m2s/5.270 hab)

TABLA 6 / 04 SISTEMAS LOCALES ESPACIOS LIBRES – PROPUESTOS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
		_		
Jardin SUNC-5 Era Mora Sur	ens. Norte	Sin urbanizar	Jardin	503
Plaza SUNC-6 Era Mora Sur	ENS. NORTE	Sin urbanizar	Plaza	856
Jardin SUNC-7 Calle Huelva	ENS. OESTE	Sin urbanizar	Jardin	450
Jardin SUNC-9 Calle D. Sanchez Ayala	ENS. SUR	Sin urbanizar	Jardin	1.220
Jardin SUNC-10B Vereda Ccañuelo	ENS. SUR	Sin urbanizar	Jardin	1.690
Jardin SUNC-11A Ronda este	ENS. ESTE	Sin urbanizar	Jardin	400
Jardin SUNC-11B Ronda este	ENS. ESTE	Sin urbanizar	Jardin	250
Jardin SUNC-17 Trasera Vereda Cañuelo	ENS. SUR	Sin urbanizar	Jardin	250
Jardin SUNC-20 Navarredonda	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	1.000
Jardin SUNC-21 Mezquitilla	MEZQUITILLA	Sin urbanizar	Jardin	1.000

Total SSLL Espacios Libres Propuestos SUNC 7.620

El <u>estándar de referencia de los espacios libres locales generados en SUNC</u>, considerando la población correspondiente a la nueva capacidad residencial generada seria la siguiente:

Capacidad de habitantes SUNC: 462 viv x 2,4 = 1.108 hab

Estándar en SUNC: 16,50 m2s/viv (equivalente a 7.620 m2s/1.108 hab = 6,87 m2/hab)

De manera que la propuesta del PGOU mejora considerablemente la media dotacional de espacios libres locales del conjunto de la población que anteriormente era demasiado ajustada.

El <u>estándar de sistemas locales de los sectores de suelo urbanizable ordenado</u> se corresponde con el establecido en el Art. 17 de la LOUA, que es la referencia que ha generado la ordenación pormenorizada de estos sectores. No obstante el PGOU propone algunos ajustes funcionales en la ordenación y jerarquía de estos espacios, incorporando parte de las anteriores superficies a la categoría de SSGG, y modificando algunas posiciones y delimitaciones. En cualquier caso la meia dotacional resultante de estas correcciones es muy superior a la media dotacional del Suelo Urbano Consolidado y aun mayor que la que se obtiene del Suelo Urbano No Consolidado.

TABLA 6 / 04 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES - SUELO URBANIZABLE

SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
	_			
E.L. local SECTOR 1	SUO-1	Sin urbanizar	Jardin	3.203
E.L. local SECTOR 1	SUO-1	Sin urbanizar	Jardin	178
E.L. local SECTOR 5	SUO-5	Sin urbanizar	Jardin	520
E.L. local SECTOR 5	SUO-5	Sin urbanizar	Jardin	634
E.L. local SECTOR 5	SUO-5	Sin urbanizar	Jardin	2.902

Total SSLL Es	spacios Libres Pr	opuestos SUNC	7.437
TOIGH JULE L	spacios ribies i i	ODOCSIOS SOLVE	7.707

6.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

6.3.1. EQUIPAMIENTO GENERAL DOCENTE

El instituto de enseñanza secundaria obligatoria (I.E.S.), y el Centro de Infantil y Primaria (C.E.I.P.) son centros con oferta educativa específica para dar respuesta a todo el municipio, se constituyen como los elementos del sistema general de equipamiento docente. Actualmente en El Saucejo se encuentran los dos centros docentes con las características definidas de cada función. Además se debe considerar el escalón educativo de menor edad correspondiente a Guardería como servicio educativo de nivel local, pero, que por las circunstancias de tamaño y población de El Saucejo también se engloba en el cómputo global del SSGG Educativo.

TABLA 6 / 05 DOTACION ACTUAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

SS.GG. Equipamiento DOCENTE existente	Superficie
I.E.S. Bachillerato	13.673
C.E.I.P. Los Sauces	11.321
Guarderia Infantil	222

Total SSGG Equipamiento Docente	25.216
---------------------------------	--------

Estos centros docentes se sitúan en vías urbanas principales lo que facilita notablemente las comunicaciones y accesibilidad, con una correcta distribución espacial en el núcleo urbano, teniendo todos ellos una posición central en la población.

El <u>estándar de referencia de los SSGG Educativos actual en SUC</u>, considerando la población actual, más la capacidad de población de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Capacidad de habitantes SUC: 4.400 hab + 870 hab = 5.270 hab

(364 solares x 2,4hab/viv) = 870 hab

Estándar: 11,48 m2s/viv (equivalente a 25.216 m2s/5.270 hab = 4,78 m2/hab)

De acuerdo con los datos obtenidos de la dirección de los distintos centros y de los servicios municipales existe capacidad sobrante en número de aulas y oferta de plazas para la población actual de 4.400 habitantes.

Además existe una oferta complementaria en el sector S-1 que puede incrementar la oferta de suelo en aproximadamente 2.000 m2 mas, posibilitando la implantación de una segunda guardería en la zona norte de la población.

Considerando la propuesta global de dimensionamiento poblacional del PGOU a largo plazo se propone la disposición de dos reservas de suelo próximas a los dos centros de enseñanza principales, facilitando su posible ampliación con nuevas instalaciones o ampliación de la oferta de aulas. No se considera necesario a la vista de las necesidades expuestas la reserva de suelo para nuevos centros escolares. En el caso del Colegio los Sauces se propone la ampliación de suelo con la recalificación de las casas de maestros al objeto de poder ampliar en el futuro la superficie del centro escolar. En el caso del Instituto se generan nuevos suelos para su futura ampliación sobre el espacio pendiente de urbanizar hacia la ronda sur este, reajustando la superficie de espacios libres locales, que resulta innecesaria por la presencia de piezas importantes del SSGG de Espacios libres en el mismo ámbito.

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Educativo es la siguiente:

TABLA 6 / 06 DOTACION DE EQUIPAMIENTO DOCENTE - AMPLIACIÓN

SS.GG. Equipamiento DOCENTE ampliación	Superficie
I.E.S. Bachillerato (Ampliacion S-4))	1.000
I.E.S. Bachillerato (Ampliacion UE-11A)	1.958
C.E.I.P. Los Sauces (Ampliación Casa Maestros)	1.648
Parcela educativa S-1 (SUO)	2.000
Total SSGG Equipamiento Docente	6.606

Por ultimo las cesiones de equipamiento educativo que resulten de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado, por su superficie pueden servir para ampliar el número y distribución de guarderías, o en su defecto posibilitar por ser necesarios estos suelos su transformación a otros destinos o usos dotacionales.

La baja población de los núcleos segregados de Navarredonda o La Mezquitilla, no generan demandas suficientes para ubicar guarderías infantiles específicas en estos núcleos, y por supuesto centros escolares de mayor escala.

6.3.2. EQUIPAMIENTO GENERAL DEPORTIVO

En función de la estructuración que establece el Plan de Infraestructuras Deportivas de Andalucía –PDIDA- sobre las dotaciones de carácter deportivo, y considerando el propio tamaño de la población, en El Saucejo las instalaciones de la Red Básica se pueden clasificar como equipamientos deportivos de carácter general, por tanto no se definen equipamientos deportivos de carácter local.

La oferta actual que se localiza en el municipio es la siguiente:

TABLA 6 / 07 SISTEMA GENENRAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - EXISTENTE

SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO	Localización	Grupo	Espacio Deportivo	Superficie
Campo de fútbol El Cañuelo	SUR	Modulo Base	FUT	6.870
Polideportivo y Piscina Municipal	SUR	Modulo Base	POL	12.000
Pabellon Cubierto	NORTE	Módulo Base	PAB	3.692
Pista Polideportiva La Mezquitilla	MEZQUITILLA	Módulo Base	POL	550

Total SSGG Equipamiento DEPORTIVO existente 23.112

A nivel general las instalaciones deportivas se encuentran bien distribuidas por el municipio en zonas accesibles y bien comunicadas pudiéndose entender que las demandas de actividades deportivas más comunes están cubiertas.

El <u>estándar de referencia de los SSGG Deportivos actual en SUC</u>, considerando la población actual más la capacidad de población de los solares vacantes existentes), seria:

Capacidad de habitantes SUC: 4.400 hab + 870 hab = 5.270 hab

(364 solares x 2,4hab/viv) = 870 hab

Estándar: 10,52 m2s/viv (equivalente a 23.112 m2s/5.270 hab = 4,38 m2/hab)

A las dotaciones existentes habría que incrementar los suelos previstos por el planeamiento de desarrollo para ampliación de dotaciones deportivas que no se han consolidado ni urbanizado en los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado S-1, y S-5.

En el sector S-1 se propone el cambio de ubicación a la zona más próxima al pabellón cubierto , para poder facilitar la gestión conjunta de las nuevas instalaciones o pistas al aire libre que se construyan sobre estos suelos. Se deberían agrupar las parcelas de sistema general y local en una única parcela de carácter general En el caso del sector S-5 también se propone el cambio de ubicación de la reserva de uso deportivo para hacerla mas accesible y próxima a los vecinos de Navarredonda, cubriendo el deficit de esta dotación de esta barriada.

No se considera necesaria la ampliación de nuevas instalaciones deportivas, con la excepción de la posible ampliación del Polideportivo Sur, para ampliar la oferta de pistas deportivas de diferentes actividades al aire libre. Esta futura ampliación se vincula al futuro desarrollo del antiguo sector S-3 como SUNS, de manera que se puedan concentrar las cesiones dotacionales locales en una única parcela próxima o adosada al actual polideportivo, y que permita su fácil integración y ampliación.

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Deportivo es:

TABLA 6 / 08 SISTEMA GENENRAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO – AMPLIACIÓN

SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO ampliación	Superficie
Parcela DEPORTIVA S-1 (SUO)	3.015
Parcela DEPORTIVA S-5 (SUO)	1.990
Total SSGG Equipamiento DEPORTIVO ampliación	5.005

En la barriada de <u>La Mezquitilla</u>, cabria plantearse la oportunidad de trasladar la pista deportiva existente que es de reducidas dimensiones y no reglamentaria a otra nueva implantación en los suelos de cesión que se pueden generar en las dos actuaciones de reforma interior y de relleno de vacíos existentes en su extremo oriental, de manera que se pudiera reutilizar este espacio como espacio libre dando continuidad a los dos espacios libres actuales, completando el conjunto como mirador y espacio singular y cualificado de la barriada. Esta operación solo sería posible en el caso de que se consoliden esas operaciones de reforma y colmatación de La Mezquitilla.

6.3.3. EQUIPAMIENTO GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

El Plan General entiende los <u>Servicios de Interés Público y Social</u> –SIPS- como equipamientos comunitarios de titularidad pública que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones que garanticen su calidad de vida, englobando variados servicios como sanitarios, culturales, sociales, administrativos, o asistenciales.

La **oferta actual existente en El Saucejo es variada**, complementándose los servicios prestados por la administración pública, con los servicios religiosos prestados por la Iglesia en las tres Iglesias o Capillas existentes, que por su titularidad tienen consideración de Equipamientos Privados. No se computan en la valoración de estándares los equipamientos religiosos de dominio privado con superficie total de 1.118 m2.

Los Servicios de Interés Público y Social se concentran principalmente en el centro histórico y en el ensanche oeste de la ciudad.

TABLA 6 / 09 SISTEMAS GENENRALES DE CARÁCTER SOCIAL (S.I.P.S.) - EXISTENTE

SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Carácter	Superficie
	_		
Ayuntamiento - Sede de Gobierno	CENTRO	Administrativo	329
Casa de la Cultura/ Biblioteca	CENTRO	Cultural	249
Caseta Municipal	ENS ESTE	Social/Cultural	862
Centro de Rehabilitacion	CENTRO	Asistencial	182
Oficinas INEM	CENTRO	Administrativo	130
Teatro Municipal	CENTRO	Cultural	768
Hogar del pensionista	CENTRO	Social	495
Centro de Salud	EXT NORTE	Sanitario	789
Silo Agrario SEMPA	EXT NORTE	Abastos	5.023
Taller de Empleo	EXT NORTE	Asistencial	586
Residencia de Ancianos	ENS ESTE	Social /Asistencial	854

Total SSGG SIPS existentes 10.267

El <u>estándar de referencia de los SSGG Equipamiento Social actual en SUC</u>, considerando la población actual más la capacidad de población de los solares vacantes existentes, seria la siguiente:

Capacidad de habitantes SUC: 4.400 hab + 870 hab = 5.270 hab

(364 solares x 2,4hab/viv) = 870 hab

Estándar: <u>4.67 m2s/viv</u> (equivalente a 10.267 m2s/5.270 hab = 1,95 m2/hab)

A las dotaciones existentes habría que incrementar los suelos previstos por el planeamiento de desarrollo para ampliación de dotaciones SIPS que no se han consolidado ni urbanizado en los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado S-1, y S-5, asi como los suelos incorporados al SUC, por el desarrollo de los sectores ya consolidados S-2 y S-6.

Además también en las actuaciones de Suelo Urbano No Consolidado se proponen algunas actuaciones complementarias de obtención de suelo para dotaciones de carácter social SIPS, en aquellas zonas mas alejadas del centro y posiblemente más deficitarias. Aunque al ser esta dotación de carácter General, como criterio general no se establecen este tipo de reservas en las actuaciones en SUNC.

También se propone la reordenación de los terrenos actuales del Silo agrícola, que tienen una gran superficie de suelo actualmente no bien aprovechada, y que deberían ser objeto de reordenación, en lo concerniente a su distribución espacial, apertura de viario , etc, y tambien en su futura funcionalidad y nuevo destino. También se plantea la oportunidad de ampliar en su trasera el centro de Salud para permitir en el futuro posibles ampliaciones de sus servicios, considerándose bien localizado y accesible. Y por último se reforma la distribución de las dotaciones locales del sector industrial S-6, reordenando la funcionalidad d elas parcelas públicas, destinando una parceal a SIPS, actualmente vacante , que podría utilizarse como zona de servicios y almacenes municipales, por su implantación en el polígono industrial, mas separada de las zonas residenciales, permitiendo destinar las parcelas del Silo Agrícola, a otros servicios que deban estar más próximos a los usuarios.

Por ultimo se mantiene el carácter como dotación de Servicios de Interés Publico la Hacienda San Pedro, posiblemente con destino a usos culturales, aunque en la actualidad no se pueden concretar, con el objetivo fundamental de dotar a este elemento patrimonial de un uso en positivo que facilite su conservación, puesto que el mantenimiento de su uso actual privado, puede generar su progresiva ruina y desaparición, (salvo que se destinara a una posible actividad privada terciaria o de hostelería de actualmente difícil concreción). Se clasifica como suelo urbanizable, por ser el límite de contacto con el medio rural y se vincula en su gestión al desarrollo del futuro sector de suelo urbanizable no sectorizado próximo.

TABLA 6 / 10 SISTEMAS GENENRALES DE CARÁCTER SOCIAL (S.I.P.S.) - PROPUESTOS

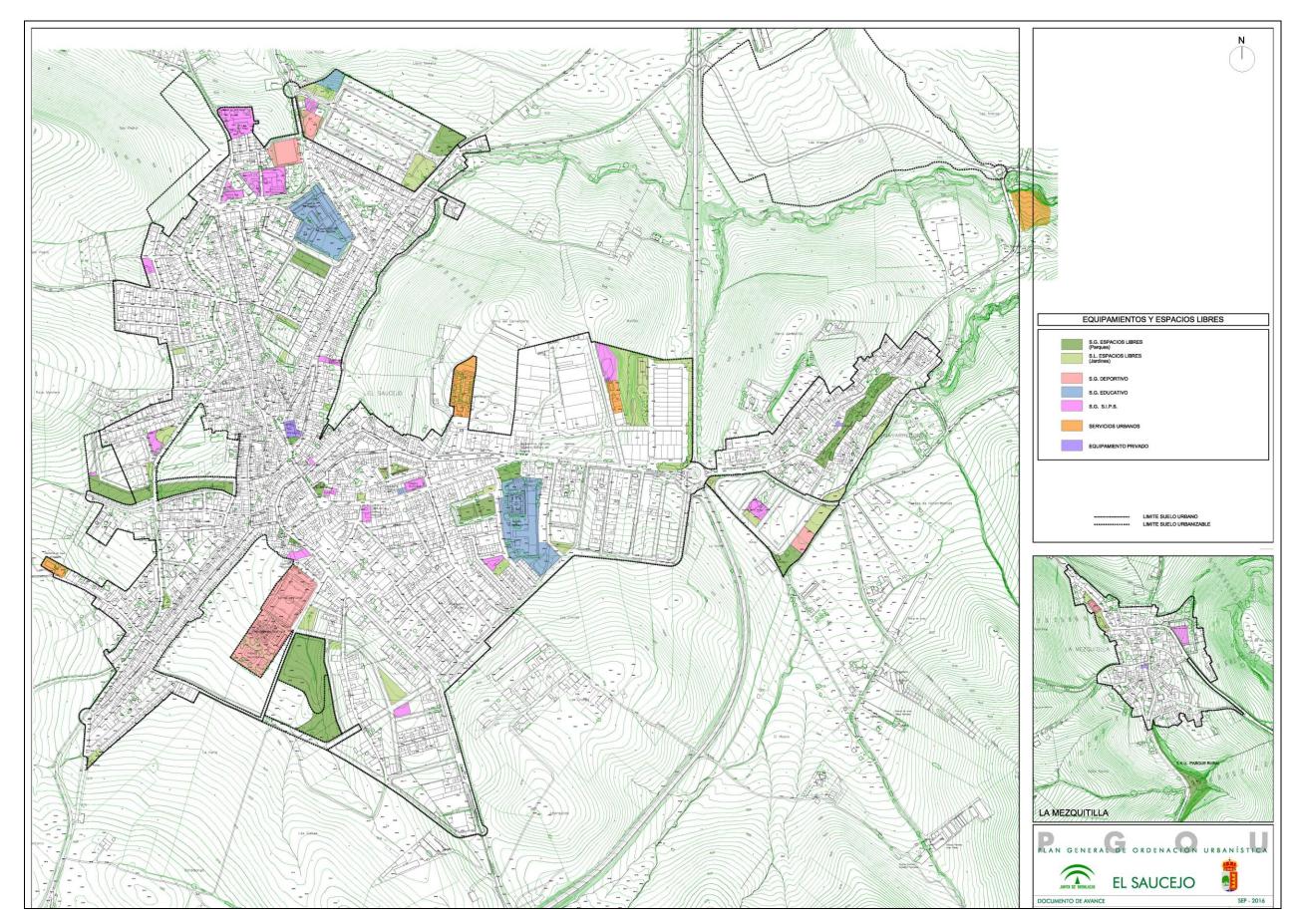
SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Carácter	Superficie
Ampliacion Centro de Salud	ext norte	Sanitario	800
Equipamiento Hacienda San Pedro	ext norte	Cultural y social	3.947
SSLL reserva sector S-1	Sector S-1	Sin definir	658
SSLL reserva sector S-2 (UE-1)	Sector S-2	Sin definir	1.166
SSLL reserva sector S-2 (UE-2)	Sector S-2	Sin definir	139
SSLL SUNC -12	Cañuelo	Sin definir	711
SSLL reserva sector S-5	Sector S-5	Sin definir	1.217
Parcela SIPS reforma sector S-6	Sector S-6	Sin definir	2.667

Total SSGG SIPS propuestos 11.305

Se valora positivamente la cantidad y distribución de las dotaciones sociales SIPS, siendo conveniente destacar la necesidad de definir con mayor concreción, la viabilidad de la gestión de suelo de las dos actuaciones pendientes: la Ampliación del Centro de Salud y la Actuación sobre la Hacienda San Pedro.

También se debe valorar el destino del Silo Agrícola como oportunidad de cambio de uso. Así también se puede valorar las oportunidades que se generan con las dotaciones locales de los sectores, que complementan la superficie disponible, aunque están condicionados al desarrollo de los citados sectores. La actuación en el sector S-5, puede complementar dotaciones de Navarredonda. No es así en el caso de la Mezquitilla, que requeriría de una actuación directa de gestión, para generar nuevo suelo, con el destino que se pudiera demandar.

IMAGEN 6 / 01 DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS – SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES



6.4. SERVICIOS URBANOS

El Plan General entiende los Servicios Urbanos como suelos o dotaciones de titularidad pública que sirven para albergar otros servicios municipales singulares, o las instalaciones de Infraestructuras de servicios urbanos: Cementerio Municipal, Bomberos, Guardia Civil, Depósito de Agua, Planta de tratamiento de Basuras, Depuradora, etc. Estos servicios y lo suelos que ocupan, no tienen fijado un estándar superficial por habitante o número de vivienda por la legislación urbanística, y los suelos a reservar dependerán de las distintas necesidades funcionales en cada caso. No existen actualmente otras demandas de suelo al contarse con la ampliación reciente del Cementerio, y la instalación del Tanatorio.

TABLA 6 / 11 SERVICIOS URBANOS

SS.GG. SERVICIOS URBANOS	Localización	Carácter	Superficie
Deposito de Agua	OESTE	Abastecimiento	1.370
Cementerio y Tanatorio	CENTRO	Funerario	5.518
Bomberos	S-6	Bomberos	892
Almacen municipal	S-6	Servicios municipales	770
Depuradora	A.La Parra	Depuradora	5.525

En el municipio, están resueltos suficientemente todos estos servicios y los suelos necesarios al efecto, salvo la instalación de la depuradora de aguas residuales, que tiene prevista su implantación por el planeamiento municipal, en proximidad al Arroyo dela Parra, pasado Navarredonda, y la posible ampliación de los depósitos de agua en posición más elevada, que deberían implantarse en la parcela del Consorcio ubicada en el depósito de distribución en alta. Ambas actuaciones deben desarrollarse con la coordinación con el Consorcio que gestiona estos servicios y con la financiación de otras administraciones de rango supramunicipal

EL SAUCEJO

7. ESTRUCTURA URBANA GENERAL – RED VIARIA. MOVILIDAD Y TRANSPORTE

7.1. LA RED VIARIA TERRITORIAL

Constituida por la red de carreteras de rango y competencia supramunicipal, que desempeña la función de enlace del núcleo urbano del Saucejo con el resto de municipios próximos en su área territorial, además de facilitar el enlace con el resto de autovías y carreteras que conforman la red estatal y autonómica, que posibilitan el enlace por carretera del Saucejo con el resto del territorio de la comunidad autónoma y el estado.

7.1.1. RED VIARIA TERRITORIAL EXISTENTE

RED PRIMARIA (TITULARIDAD AUTONÓMICA)

Carretera A-451. La conexión con la Vega del Guadalquivir se realiza a través del itinerario intercomarcal denominado (Osuna a Almargen), estructurando la conexión principal en el eje Norte-Sur. Esta carretera es el eje de conexión fundamental del municipio hasta Osuna, y está en muy buen estado de conservación y funcionalidad.

Esta carretera cuenta con **ramal complementario (denominado A-451 R)** a la altura del núcleo urbano de El Saucejo, pivotando en la entrada al mismo desde el núcleo de Navarredonda, mejorando el tránsito viario al desplazar el tráfico pesado del interior del casco con el también consiguiente beneficio para la población.

Carretera A-406 (Morón de la Frontera a Sierra de Yaguas) interconexiona los pueblos de la Sierra Sur de la Provincia de Sevilla en la dirección oste-oeste, comunicando por via rodada desde Morón de la Frontera, Villanueva de San Juan, El Saucejo y Navarredonda, Martin de la Jara hasta Sierra de Yaguas (en la provincia de Málaga).

Su trazado, nivel de conservación, y funcionalidad presentan algunas deficiencias en algunos tramos, (a destacar la travesía del núcleo de Navarredonda) y tiene una función más secundaria en la red autonomica

RED SECUNDARIA (TITULARIDAD PROVINCIAL)

La red secundaria soporta las conexiones dentro del municipio con el núcleo urbano de La Mezquitilla a través de las carreteras SE-9220 y SE-9222.

Cuenta también con la **carretera provincial SE-9221**, que viene a enlazar con el municipio de Campillos a través de la propia red de carreteras de la Diputación de Málaga.

En general, son carreteras con secciones escasas sin arcenes, si bien, con una intensidad de tráfico mucho menor que el eje interno de la Sierra Sur (A-406) o el de conexión con la Campiña (A-451).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

7.1.2. PROPUESTAS DEL PGOU PARA MEJORA DE LA RED VIARIA TERRITORIAL

El Plan General no tiene competencia directa para proponer actuaciones unilaterales sobre el trazado o diseño de la red de carreteras que son competencias de las administraciones superiores. No obstante se considera necesario integrar en la propuesta general de ordenación del territorio municipal, las posibles intervenciones o nuevos trazados que puedan mejorar la red existente y su correcta articulación con la ordenación urbanística propuesta.

Se proponen dos actuaciones:

- Construcción del tramo pendiente de la variante de la A-451 completando la circunvalación por el sur de El Saucejo, desde la rotonda actual de la carretera de Almargen, hasta la carretera A-406 hacia Algamitas y Villanueva de san Juan, para evitar definitivamente el tránsito de circulación exterior por el interior del núcleo urbano, y facilitando el enlace exterior de todas las carreteras que confluyen en el Saucejo.
- <u>Construcción de una carretera local que enlace directamete la carretera Los Corrales</u> a partir del puente sobre el Arroyo de la Parra hasta la rotonda en construcción en la carretera de Osuna A-451, atravesando el suelo previsto como Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo para el desarrollo futuro de un sector industrial de escala supramunicipal, lo que permitiría resolver y evitar el tráfico de paso de la carretera de Los Corrales a través del viario interno de Navarredonda.

La primera de estas actuaciones corresponde a la Junta de Andalucía. La segunda puede ser desarrollada en colaboración entre el Ayuntamiento de El Saucejo con la Diputación Provincial.

7.2. LA RED VIARIA URBANA

7.2.1. EJES VIARIOS PRINCIPALES

Conforman el sistema general viario de la ciudad, y son los ejes viarios que atraviesan de forma continua la ciudad, y permiten los movimientos de conexión desde la red interna a la red de carreteras exterior, y los movimientos completos entre las distintas áreas o partes de la ciudad.

7.2.1.1. EJES VIARIOS PRINCIPALES EXISTENTES

Los ejes viarios fundamentales de la población de El Saucejo lo constituyen las siguientes calles.

La Calle Fray Antonio y su prolongación Calle Adolfo Bequer, que conecta la rotonda del cruce con la Carretera A-451, con el centro de El Saucejo, Plaza del Ayuntamiento. Esta calle es de las pocas que permite el tráfico en ambos sentidos. Permite la movilidad este oeste desde el centro histórico hasta Navarredonda.

La calle Doctor Alcala, y su prolongacion hacia el norte, calles Manuel de la Vega, Erillas y Avda. de Osuna, que conecta el centro del pueblo con la antigua carretera Ecija Osuna, en su extremo norte. Este eje tiene tramos de doble sentido de circulación , pero otros solo de sentido único hacia el norte, haciendo mas dificultoso el movimiento contrario desde el norte hacia el centro, que no tiene un eje viario claro y necesita de la circulación mas compleja por viario secundario.

La **Calle Alberquilla**, que enlaza la carretera de Almargen y la rotonda final de la Variante de la A_451, con el centro del pueblo, prolongándose a través de la calle Tebas. Este eje permite la movilidad desde el sureste hacia el centro, con doble sentido de circulación, salvo en el tramo de la calle Tebas, que se complementa con la Calle Ronda, para tomar la dirección desde el centro hacia el exterior.

La **calle Majadahonda**, que sirve de enlace por el sur con la antigua carretera Ecija Osuna y con la carretera A-406 (La Mezquitilla y Algamitas), con el centro del pueblo, también a través de la Calle Tebas .

Este eje histórico es una calle de muy escasa sección, y de sentido único, y permite la movilidad desde el sur hacia el centro, pero no existe viario alternativo para la movilidad desde el centro hacia el sur.

La **Antigua carretera Ecija Osuna,** que por su origen como carretera tiene un trazado tangente por el oeste al núcleo principal, aunque actualmente tras la ejecución de la variante desempeña una función como viario urbano, que ha generado extensiones del pueblo hacia el oeste, pero que sin embargo tiene muy mala conectividad viaria con el centro de la población, pues sus únicos enlaces cualificados son los citados anteriormente en los extremos norte y sur.

Es un claro problema de la estructura viaria, que no existe calle alguna con capacidad y trazado claro, que permita la conexión viaria de esta travesía, con el centro del pueblo, en la directriz oeste-este.

7.2.1.2. PROPUESTAS DEL AVANCE DEL PGOU

Las propuestas del Plan General para mejorar la actual estructura viaria , consisten fundamentalmente en dos actuaciones.

La <u>primera actuación</u> sería la construcción de un **nuevo eje viario que enlace el centro histórico con la carretera Ecija Osuna**, que se propone mediante operación de reforma interior y apertura de viario en la calle Rosario, para prolongar la Calle Pozo hasta el tramo central de la Carretera Écija-Osuna (**Actuacion SGV-2**). Esta operación permite la conexión del centro hacia el oeste, y mejora notablemente la funcionalidad de distribución de tráfico de la carretera Ecija-Osuna que solo tenia conexiones a la red principal en us dos extremos exteriores norte y sur.

EL SAUCEJO

La segunda actuación propuesta seria la conformación de una nueva Ronda Urbana al Sur y al Este de los ensanches en formación entre los ejes radiales de las calles urbanas que se prolongan hacia las tres carreteras de Algamitas, Almargen y Navarredonda. Esta ronda que debería servir de enlace perpendicular de los citados ejes radiales, se conformaría, con la superposición de distintas actuaciones de transformación, reforma interior, o futuros desarrollos de crecimiento, buscando como criterio general además del enlace viario, la defincion de límites claros y precisos del continuo urbano. El primer tramo o Ronda Este, conectaría la Calle Fray Antonio con la Calle Alberquilla, terminado el límite del Sector S-4 y las actuaciones en suelo urbano no consolidado SUNC-11 y SUNC-19. El segundo tramo o Ronda Sur, enlazaría la calle Alberquilla , atravesando en perperdicular la actual calle Vereda de Cañuelo, para rodeando el parque de tormenta del Arroyo Cañuelo, enlazar con la calle del Polideportivo municipal y completar su recorrido hasta al carretera de Algamitas, y el eje urbano del oeste la antiqua carreterera Ecija-Osuna; generando un viario con capacidad alternativo al eje histórico de la calle Majadahonda . este segundo tramo incluye distintas actuaciones de intervención directa municipal, o otras actuaciones de desarrllo de iniciativa privada, y tambien actuaciones con distinto nivel de programación temporal, por lo que se define en la estructura general de la ordenación, aunque se considera previsible que su ejecución y terminación deberá acompasarse con los procesos de desarrollo y gestión de suelo de toda esta área en formación del borde sur del núcleo de El Saucejo.

7.2.1.3. LA RED VIARIA URBANA PRINCIPAL EN LOS NUCLEOS DE NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA

<u>En los núcleos urbanos de Navarredonda y La Mezquitilla</u>, los ejes viarios principales los conforman las propias carreteras en su travesía por estos núcleos.

En <u>Navarredonda</u> el eje viario principal es la carretera de Los Corrales A-406, que la atraviesa longitudinalmente, y que distribuye el tráfico rodado al resto del viario local, generando una travesia urbana, que en algunos puntos es demasiado cerrada, generando excesiva proximidad de las viviendas y sus accesos a la carretera, con secciones de acerados estrechos, lo que genera riesgos de seguridad y conflictos de ruido, con disfunciones por el tráfico de paso. Ya se ha expuesto que la corrección a este problema seria la construcción del nuevo viario principal de enlace directo de la carretera de Los Corrales, desde el arroyo de la Parra con la carretera de Osuna.

En <u>La Mezquitilla</u> el eje urbano principal lo constituyen las dos carreteras locales SE-9220 y SE-9222, que tienen por función exclusiva el acceso y conexión de este nucleo a la carretera A-406. En este caso estas carreteras no tienen tráfico de paso exterior, y por tanto desempeñan función como red viaria urbana de la aldea, en su doble función como viario principal, y también como viario local, pues el resto del viario local son solo prolongaciones pequeñas de esta calle principal. Sin embargo la competencia de las mismas por la Diputación Provincial, y la aplicación correspondiente de las afecciones de la Ley de Carreteras, dificulta el desarrollo urbanístico coherente de las dos actuaciones de reforma interior y colmatación de vacios existentes que propone el PGOU. Seria conveniente en el desarrollo posterior del resto de fases de tramitación del PGOU, acordar con la Diputación propuestas de desafección de parte de las carreteras en los tramos específicamente urbanos, para liberar en algunas partes concretas de la aplicación de las servidumbres y afecciones y sobre todo de la aplicación de los límites de edificación de la legislación de carreteras.

7.2.2. RED VIARIA. DISTRIBUIDORES URBANOS Y VIARIO LOCAL.

Conforman el viario urbano jerárquicamente intermedio, constituido por las calles que posibilitan la distribución interna del tráfico y la movilidad dentro de los distintos barrios o áreas urbanas diferenciadas. Realizan la transición entre los ejes urbanos generales y el viario estrictamente local.

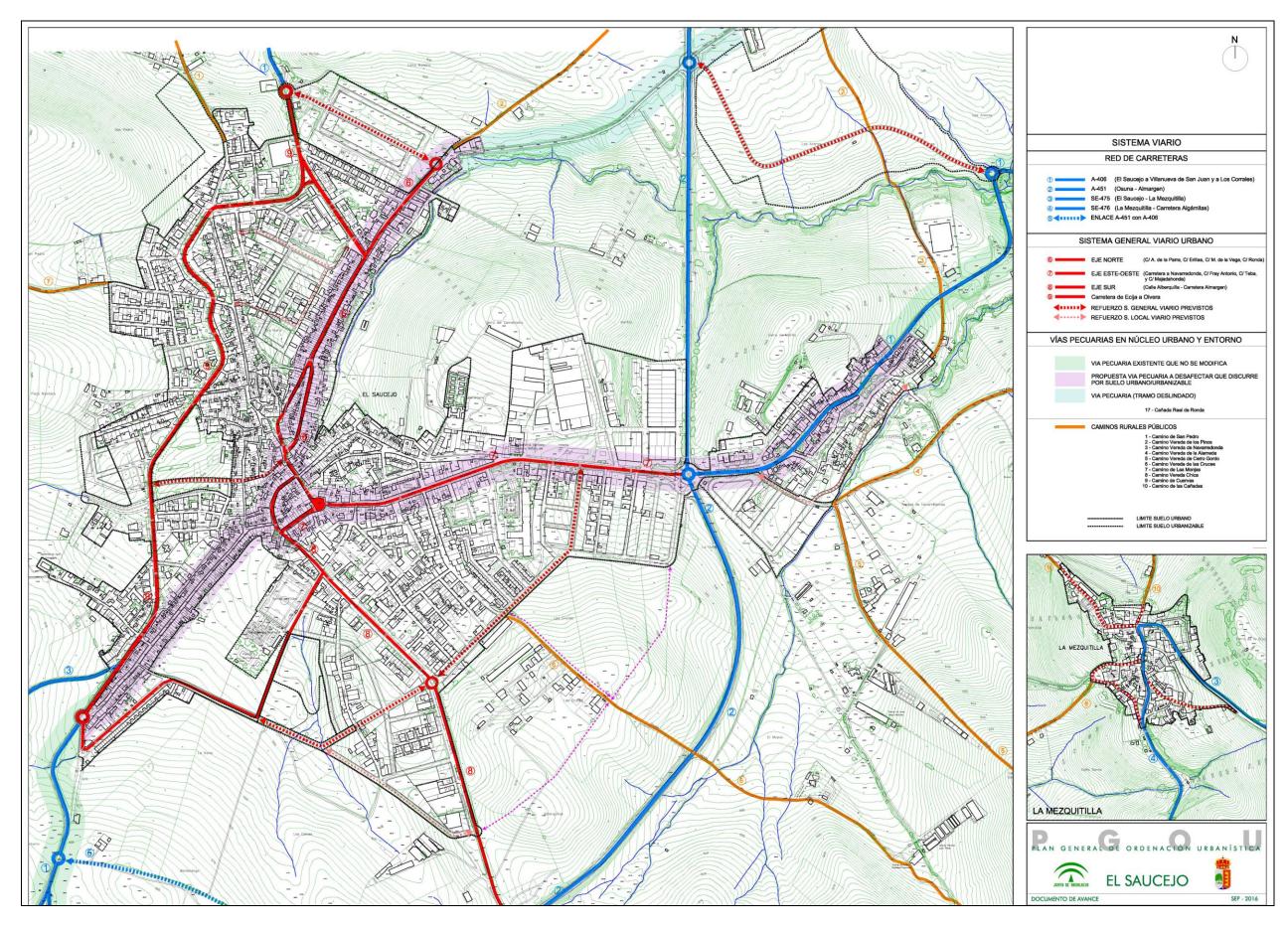
En el Núcleo de El Saucejo es difícil jerarquizar este tipo intermedio de virio, pues salvo los ejes viarios principales expuestos anteriormente, el resto de viario desempeña una función más específica del viario local.

Las mejoras sobre la Red Viaria que se proponen en el PGOU, se desarrollan en dos niveles diferentes.

En primer lugar se proponen algunas actuaciones de reforma interior para aperturas de nuevo viario, sobre parcelas consolidadas por la urbanización, pero en casi todos los casos vacantes o solares, que tienen por objeto conseguir articular con la red viaria principal existente, los nuevos trazados del viario local o los distribuidores urbanos, imprescindibles para desarrollar de forma ordenada y con una ordenación conjunta, las distintas actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, que se proyectan para completar los vacíos urbanos interiores o la terminación de los bordes del perímetro urbano. Se combinan así nuevos trazados que jerarquizan y completan los nuevos tejidos que se generan, y se complementan cuando es necesario con las operaciones de apertura por reforma interior, en los puntos de enlace necesarios con la red preexistente. En algunos de estos casos estas operaciones de apertura son para generar tránsitos peatonales, debido a la estrechez de las secciones de las calles preexistentes con las que se pretende conectar. La mejora de la conectividad y movilidad urbana, también se producirá por tanto en lo referente a la movilidad peatonal.

En segundo lugar se definen las actuaciones necesarias para completar el trazado y la terminación de la urbanización, de algunas calles ya parcialmente ejecutadas, pero incompletas en su completa ejecución o nivel de terminación, defineindose dos tipos de actuaciones las de ejecución de partes de viario definido por el planeamiento pero no completado, y las correspondientes a actuaciones de reurbanización, para alcanzar el nivel de terminación exigible a los pavimentos y las infraestructuras urbanas. En ambos casos la iniciativa para terminar estos viarios y ejecutar las obras pendientes corresponderá al Ayuntamiento, definiéndose en el caso de las áreas de reurbanización pendientes, la definición de las cargas pendientes achacables a las parcelas beneficiadas de estas actuaciones, que debieron completar el nivel de urbanización exigible, en la fase de ejecución inacabada.

IMAGEN 7 / 01 ESTRUCTURA URBANA – RED VIARIA



7.3. TRANSPORTE Y MOVILIDAD ALTERNATIVOS

No se realizan propuestas de movilidad en bicicleta, debido a la dificultad de ocupar el escaso viario existente, con anchuras de sección absolutamente insuficientes, para poder permitir el trazado de carriles bici. Además la escasa dimensión superficial y distancias existentes, permiten con relativa facilidad el desplazamiento peatonal como alternativa al transporte en vehículo privado. También el tamaño de la población plantea la casi segura imposibilidad de gestionar un servicio de alquiler o de abono de bicicletas públicas, para que este tipo de sistemas alternativos funcione en esta población.

Si se refuerzan en la medida de lo posible los itinerarios peatonales, además con las operaciones de apertura de viario mediante reforma interior, con el trazado con mayores anchuras de acerado en las nuevas rondas urbanas. También se proyectan paseos peatonales en las márgenes de los dos arroyos colindantes con los núcleos urbanos de El Saucejo y de Navarredonda.

Sobre el sistema de transporte público en autobús, no existen déficits específicos ni necesidades de intervención urbanística, aparte de que pueda ser necesario en el futuro en función del crecimiento poblacional, el aumento dela frecuencia y cantidad del servicio de autobuses. No se considera necesario establecer reserva de suelo para una estación de autobuses.

7.4. APARCAMIENTO

No se realizan propuestas específicas de creación de aparcamientos públicos en parcelas específicas, considerando que en la red viaria actual, aunque bastante estrecha de sección, se pueden cumplir las estándares de plazas de aparcamiento en viario público. En realidad en algunas calles debería restringirse el uso de aparcamiento para poder aumentar las secciones de los acerados peatonales para dar cumplimiento a las nuevas normas de accesibilidad, aunque esta medida es contraria al sentir de los vecinos que no quieren perder la capacidad de aparcamiento.

En los trazados de nuevos viarios se han aumentado las secciones, a fin de poder cumplir el doble objetivo de dar capacidad de aparcamiento y de permitir ensanchar las secciones de los acerados peatonales.

Tan solo cabría contemplar déficits de aparcamiento en la zona del centro donde se concentra la mayor actividad comercial, y muchos de los edificios singulares de servicios municipales. Sin embargo resulta de difícil gestión y financiación la posibilidad de generar aparcamientos específicos de carácter público de apoyo a esta zona, sobre todo considerando también que no sería fácil su financiación, ni serian usables por los ciudadanos mediante aplicación de tarifas de estancia horaria.

8. ESTRUCTURA URBANA GENERAL - USOS GLOBALES

8.1. CONFORMACION DE LOS NUCLEOS URBANOS

8.1.1. EL NUCLEO PRINCIPAL DE EL SAUCEJO

En el núcleo principal de El Saucejo, se pueden analizar como Zonas Homogéneas, por su conformación y localización, básicamente los siete sectores urbanos analizados en la Memoria de Información y Diagnostico, definidos y delimitados por los grandes ejes viarios estructurantes.

- Zona Oeste Exterior a la antigua carretera Écija Osuna.
- Ensanche Oeste del Centro
- Ensanche Norte del Centro
- Zona Central: Tejidos Históricos
- Ensanche Este del Centro
- Ensanche Sur del Centro
- Áreas Industriales: Zona Norte de la carretera a Navarredonda.

Esta diferenciación tiene su sentido fundamentalmente por la distinta formación histórica, y condicionantes físicos de cada zona, y por el distinto grado de consolidación y terminación de las distintas zonas.

Evidentemente están más conformadas y son más uniformes las zonas centrales de la población, que conforman el núcleo histórico, sobre el que se aplican las Ordenanzas de Centro y Casco Antiguo , donde el uso global es claramente el residencial, siendo la tipología bastante uniforme de vivienda unifamiliar entre medianeras, con escasa presencia de otro tipo de edificaciones diferentes a la residencial que ocupen íntegramente la parcela. Tan solo en la Zona Centro se ha potenciado la aparición de locales comerciales en las platas bajas y existe una mayor diversidad de usos complementarios en las parcelas aunque el característico de cada parcela sigue siendo el residencial. Por tanto en estas zonas el Uso global es claramente el Residencial, con densidades medias de hasta 45 viv/ha en la Zona Central, y con una media de edificabilidad bruta de 0,56 m2c/m2s (Dato Obtenido de la Adaptación a la LOUA, que habrá que confirmar y precisar en las fases posteriores de redacción del PGOU).

En las Zonas de Ensanches el Uso Global es también el Residencial. Las densidades y edificabilidades globales son ligeramente inferiores en estas zonas, en torno a 40 viv/ha, como consecuencia de que en estas zonas, el desarrollo urbanístico ha sido mas disperso, mezclándose tipologías alternativamente de vivienda unifamiliar entre medianeras, con pequeñas naves de almacenaje o de guardería de vehículos o maquinaria agrícola, y también incorporando vivienda unifamiliar aislada, con parcelas de mayores dimensiones, y con la utilización de algunas parcelas como huertos particulares. En este aspecto la Ordenanza de Ensanche es bastante flexible y permite esta superposición de usos, siendo menos común el uso comercial en planta baja. La edificabilidad bruta en estos casos es más baja que la que resulta en la Zona Central, al existir más tipologías de una sola planta, y también zonas inacabadas y vacíos urbanos intersticiales, siendo más próxima a la cifra que establece la Adaptación a la LOUA de 0,50 m2c/m2s, como criterio general a aplicar al Suelo Urbano No Consolidado.

En cualquier caso no parece que tenga sentido desde el punto de vista operativo establecer cálculos muy pormenorizados de las diferencias en cuanto a usos globales, de Densidad Edificatoria y de Edificabilidades Brutas, sobre las distintas zonas urbanas definidas incluyendo el Centro Urbano y sus Ensanches, todas ellas de uso global residencial, y con las posibles diferencias numéricas apuntadas en cuanto a densidad o edificabilidad, puesto que que a fin de cuentas el tamaño de la población es pequeño y no tiene mucha operatividad incidir en estas posibles pequeñas diferencias, ni en lo referente a la distibucion y dotación de equipamientos y espacios libres, pues esta valoración se realiza de forma global.

La única zona de uso global distinto al residencial es la Zona de Uso Global Industrial conformada sobre el eje de la carretera de Navarredonda y Calle Fray Antonio, que incorpora la gran parcela de la Cooperativa Agrícola y el nuevo sector incorporado al suelo urbano S-6. Las intensidades o edificabilidades brutas de estas dos subzonas son diferentes, por su diferente origen, pero su media aproximada es muy similar a la que se fijaba en el planeamiento anterior para el Uso Industrial Intensidad 1 de 0,45 m2c/m2s

En consecuencia se definen los siguientes Usos Globales, Densidades y Intensidades o Edificabilidades Brutas, para las distintas Zonas del Suelo Urbano Consolidado en El Saucejo

- Zona Central Tejidos Históricos: Uso Global Residencial

Densidad Media.45 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,55 m2c/m2s

Zona de Ensanches residenciales: Uso Global Residencial

Densidad Media.40 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,50 m2c/m2s

- Zona Ensanche Industrial: Uso Global Industrial

Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0.50 m2c/m2s

8.1.2. LAS ALDEAS DE LA NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA

8.1.2.1. NAVARREDONDA

La aldea de Navarredonda se configura como un sector urbano totalmente independiente del núcleo principal.

Se puede distinguir la parte más antigua, desarrollada como un recinto alrededor de las zonas arboladas interiores en el frente de la Iglesia, conformando un espacio urbano bastante singular, mezcla de calle y espacio libre; de las partes más modernas, desarrolladas como pequeño ensanche tradicional hacia el norte al otro lado de la carretera de los Corrales.

Las NNSS 2000 definen dos tipos de ordenanza: Casco Antiguo, Y Ensanche diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas de las de ensanches de más reciente formación, más regulares en su trazado, y con parcelas más regulares de menor superficie y sobre todo profundidad, donde no se producen tantas edificaciones auxiliares en las traseras. La actividad comercial es muy escasa.

El <u>uso global es el residencial</u>, aunque con presencia de usos complementarios de almacenes, y garajes, como usos complementarios de la edificación principal residencial. La densidad y edificabilidad brutas resultantes, son muy similares a las de las Zonas de Ensanche Residencial del resto del casco urbano principal de El Saucejo.

- Zona de Navarredonda: Uso Global Residencial.

Densidad Media 40 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,50 m2c/m2s

8.1.2.2. LA MEZQUITILLA

La aldea de La Mezquitilla también constituye un sector urbano totalmente independiente del núcleo principal. La trama urbana existente es el resultado de la topografía específica del lugar y de su proceso de crecimiento histórico. Una primera parte lo conforman las manzanas y parcelas de formas irregulares en el entorno más próximo a la Ermita, con frentes de fachada alineados hacia la calle principal, y fondos de parcela más irregulares hacia las distintas laderas, con edificaciones alineadas entre medianeras, que dejan huecos a los trazados de caminos.

A partir del núcleo central más antiguo, se produce un progresivo proceso de dispersión, tanto de la conformación parcelaria, de mayores dimensiones como de la implantación edificatoria, más dispersa y en muchos casos con tipología de edificaciones aisladas, sin ningún tipo de referencia a la conformación de la calle, con tipologías de vivienda aislada o edificaciones tipo nave o taller sobre parcelas rusticas limítrofes.

Las NNSS 2000 definen dos tipos de ordenanza: Casco Antiguo, Y Ensanche diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas, de las de ensanches de más reciente formación, de la tipología de edificación aislada. La actividad comercial es muy escasa.

El <u>uso global es el residencial</u>, con escasa presencia de usos complementarios de almacenes ,y garajes , como usos complementarios de la edificación principal residencial. La densidad y edificabilidad brutas resultantes , son mas bajas a las de las Zonas de Ensanche Residencial del resto del casco urbano principal de El Saucejo, por la presencia de mayor proporción de edificaciones aisladas, y mayor proporción de espacio libre de parcela, aunque por aplicación de las ordenanzas se obtendrían resultados cuantitativos similares.

- Zona de La Mezquitilla. Uso Global Residencial.

Densidad Media 40 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0.50 m2c/m2s

8.2. PLANTEAMIENTOS DE FUTUROS CRECIMIENTOS

8.2.1. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Como criterio general en la mayoría de actuaciones en suelo urbano no consolidado, a las que se asigna el uso global residencial , se establecen criterios de Densidad e Intensidad Edificatoria (Edificabilidad Bruta), similares o equivalentes a los que ya existen más o menos de forma uniforme en las Zonas de Ensanche Residencial del Casco Urbano Consolidado, puesto que con carácter general salvo algunas singularidades se aplica la misma Ordenanza de Ensanche con los mismos parámetros particulares que al resto de suelos del suelo urbano consolidado.

Zona de Ensanche residencial SUNC: Uso Global Residencial.

Densidad Media .40 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,50 m2c/m2s

En algunos casos singulares también de uso global residencial, se aplican parámetros de Densidad y Edificabilidad Bruta, más reducidos, por aplicación de otras tipologías específicas, totalmente o solo en parte de tipologías unifamiliares aisladas con parcelas de mayores dimensiones y caracterizadas por la presencia de jardines o huertos privados.

- Zona de Edificación Aislada SUNC: Uso Global Residencial.

Densidad Baja 15 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,30 m2c/m2s

También en algunos casos singulares se propone el uso industrial o de almacenaje , en parcelas de pequeña escala, y como uso demandado por la población, y que resulta en muchas zonas compatible y mezclado con el resto de tejidos residenciales. Se aplican parámetros de Edificabilidad Bruta , ajustados a las singularidades de cada actuación por aplicación de estas tipologías especificas, resultando parámetros algo mas altos que los de la Zona Industrial del suelo urbano consolidado.

- Zona de Edificación Industrial ligera SUNC: Uso Global Industrial

Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,65 m2c/m2s

En algunas de las actuaciones propuestas se combinan usos y tipologías, de las que resultan parámetros específicos de edificabilidad o densidad, combinando los anteriores parámetros generales, y que se especificaran en la Ficha de Desarrollo Urbanístico de cada Actuación.

8.2.2. EL SUELO URBANIZABLE

El Plan General mantiene en los sectores clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado los parámetros de ordenación estructural;, Uso Global, Densidad, e Intensidad Edificatoria, asignados por el planeamiento anterior o sus modificaciones a estos tres sectores S-2 (UE-2), S-1 y S-5., puesto que mantiene vigentes sus parámetros de ordenación pormenorizada desarrollados por los correspondientes Planes Parciales.

- <u>Sector S-1. El uso global es el Residencial con Intensidad III,</u>

Densidad Media de 40 viv/ha, (máximo de 163 viviendas). Intensidad 0,498 m2c/m2s

Sector S-2 (UE-2). El uso global es el Residencial con Intensidad III,

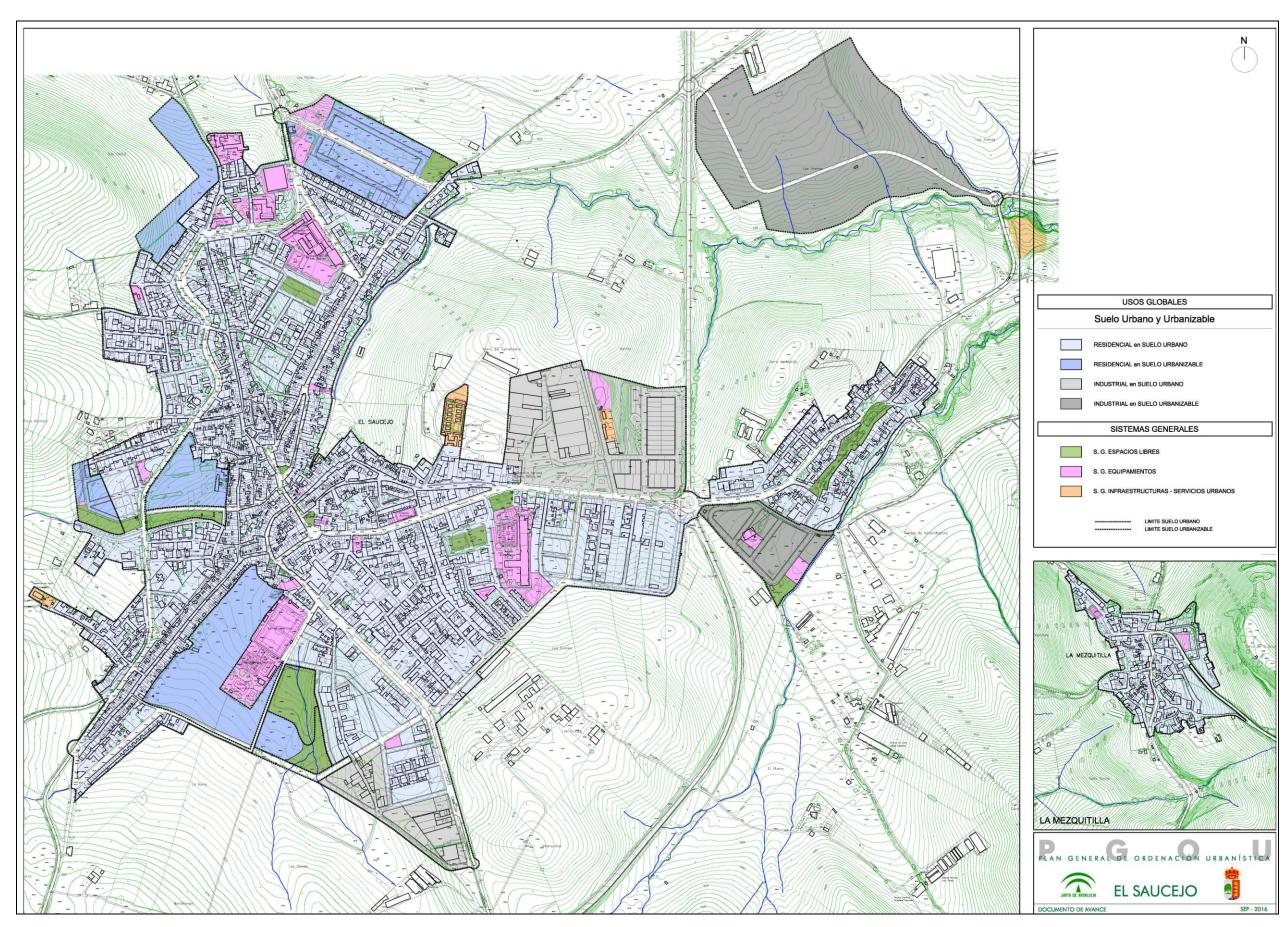
Densidad Media de 35 viv/ha, (máximo de 28 viviendas). Intensidad 0,45 m2c/m2s

- <u>Sector S-5. El uso global es el Industrial con Intensidad I,</u>

Intensidad 0,45 m2c/m2s

(Parámetros de la Modificación de las NNSS de 2014 pendiente de Aprobación Definitiva)

IMAGEN 8 / 01 ESTRUCTURA URBANA – USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES



9. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Los servicios de infraestructuras urbanas están formados por las edificaciones, instalaciones y construcciones adscritas a:

Distribución de servicios:

Abastecimiento y distribución de agua potable

Depuración y vertidos de agua

Transformación y distribución de energía eléctrica

Almacenamiento de residuos sólidos urbanos

Centros de comunicaciones

Canalización de arroyos en los tramos urbanos

9.1. DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS

9.1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua es un servicio prestado por el Consorcio de Aguas de la Sierra Sur.

El Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, del que forma parte el municipio de El Saucejo, dispone de una concesión para el suministro de los términos municipales a los que sirve con un volumen máximo anual que esta por debajo del consumo total actual. Dentro del volumen total la cantidad máxima de recurso hídrico que corresponde a El Saucejo deberá ser contrastada y confirmada mediante requerimiento de Informe a este Consorcio, para que confirme la capacidad de suministro en alta actual de la población, y también la capacidad futura para el consumo previsto resultante de la propuesta de ordenación del PGOU. Este Informe además deberá ser aportado para la obtención de los pertinentes informes sectoriales de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El elemento estructurante de la red de agua del municipio se considera el Depósito Regulador de aguas del Consorcio, con capacidad para la regulación diaria situado al oeste del casco urbano y ubicado estratégicamente en una colina próxima de manera que favorezca la conducción por gravedad. Sin embargo la cota hidráulica del actual deposito deja sin garantía de presión suficiente a ciertos sectores del núcleo urbano más elevados, que deben ser alimentados en lugar de por el depósito municipal, directamente desde el deposito general del consorcio, más elevado, ubicado en cerro situado entre El Saucejo y la Mezquitilla, generando disfunciones de suministro. Por tanto puede ser necesaria la implantación de un nuevo depósito municipal en ubicación más elevada para garantizar la presión de suministro. El nuevo Depósito Regulador, podría ubicarse en la anterior parcela del Consorcio, que es la que presenta cota hidráulica suficiente, sin necesidad de gestionar nuevos suelos.

La capacidad del depósito se dimensionara en función del consumo medio diario actual más el que se genere en las propuestas de nuevo desarrollo del PGOU, que se concreten en la Fase de Aprobación Inicial.

Respecto a las <u>infraestructuras de abastecimiento</u>, existen conducciones principales de abastecimiento de entrada y de salida del depósito que discurren por las calles principales. La red urbana de distribución de El Saucejo está constituida por conducciones ramificadas en estrella siguiendo la formalización de las calles, y la principal necesidad será la formación de anillos cerrados de las arterias principales, para completar el cierre de la red. Existe un Estudio de mejora y ampliación de la red de distribución general, coy objeto es mejorar la garantía de presión de suministro a los distintos barrios, en función de su posición o altitud. En base a la nueva propuesta del avance deberá reorientarse ese trabajo, para dar solución coordinada a los procesos de desarrollo urbano y a la construcción de esas nuevas redes, buscando la colaboración financiera del Consorcio y la coordinación temporal de la ejecución de las obras en base al Programa y Orden de prioridades que defina finalmente el PGOU.

En los núcleos de Navarredonda y La Mezquitilla no existen problemas específicos relativos a la red de abastecimiento. También en este aspecto se deberá desarrollar una propuesta conjunta de desarrollo y ampliación de la red de distribución, en función de los informes que al efecto aporte el Consorcio de Aquas.

9.1.2. SANEAMIENTO Y DEPURACION

El saneamiento y depuración de aguas es un servicio prestado por el Consorcio de Aguas de la Sierra Sur.

El saneamiento existente en el casco urbano consolidado de El Saucejo responde al criterio de que todas las aguas puedan ser conducidas por gravedad. El sistema de recogida es unitario, sin distinción de fecales y pluviales.

Siguiendo un esquema de espina de pez, los grandes colectores existentes, vierten al Arroyo de la Parra sin depuración previa de las aguas.

El principal problema es la inexistencia de Estación Depuradora EDAR que absorba la depuración de los vertidos. Se mantiene la posición y localización prevista en las NNSS 2000 como reserva de suelo dotacional al efecto en el tramo más inferior del Arroyo de la Parra, aguas abajo del Arroyo de Navarredonda, lo que permitiría también incorporar a la depuración las aguas fecales de esta aldea. Mucho más compleja sería la solución de depuración de las aguas fecales de La Mezquitilla, que deberá resolver este problema de forma independiente, por su distancia y cambios de pendientes. También en este caso se debe requerir Informe al Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, para que defina la capacidad que debe tener el proyecto o proyectos de EDAR, y la validación de sus localizaciones y sistemas de canalización, y las correspondientes autorizaciones de vertido a Arroyos, que deben solicitar a la C.H.G. en dichos informes también deben concretarse las cargas de construcción de dichas infraestructuras y los recursos necesarios para su financiación.

Respecto a las infraestructuras de saneamiento, existen diversas conducciones principales de saneamiento que atraviesan el casco vertiendo hacia el Arroyo de la Parra, existiendo algunos tramos en los que se producen discontinuidades en las secciones como consecuencia de la ejecución de distintos tramos en fases temporales o ámbitos de intervención fraccionados, que sería conveniente completar para garantizar la continuidad. Con el desarrollo urbanístico de los distintos sectores o áreas urbanas de reforma interior se deberán integrar las actuaciones de mejora o refuerzo de las canalizaciones de saneamiento existentes.

Respecto a la escorrentía superficial de aguas de lluvia de las cabeceras del Arroyo de la Parra, que atraviesan subterráneamente el casco, ya se han definido, tanto la problemática existente de riesgo de inundabilidad para periodos de lluvia intensa y corto periodo de concentración, como las previsibles propuestas de mejora y corrección, en otro apartado de esta Memoria, que se deberán resolver de forma coordinada con las intervenciones de saneamiento.

9.1.3. INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

La red de distribución eléctrica tiene como elemento estructurante la Subestación eléctrica ubicada en el municipio de Osuna, titularidad de ENDESA, que transforma la energía de entrada (alta tensión) a tensión de la red de reparto (media tensión) que llega al municipio de El Saucejo y el conjunto de su término municipal, por una única línea de Media Tensión aérea, que distribuye a los Centros de Transformación jalonados por todo el territorio y los núcleos urbanos. Esta línea de Media Tensión, tiene otra doble conexión, con líneas de municipios vecinos (Los Corrales), que permiten la garantía de suministro en caso de avería al conjunto de las dos líneas, por lo que la capacidad total de la línea procedente de Osuna está limitada en su capacidad de potencia, para esta situación de emergencia.

En la actualidad, la potencia de servicio es máxima en esta línea, de acuerdo con los criterios técnicos de ENDESA, considerándose colapsada y no pudiendo conectar nuevas demandas de suministro. Con lo cual cualquier nuevo desarrollo que supere la escala mediana de demanda de potencia, está condicionado a la construcción de una nueva línea de Media Tensión, a construir desde la Subestación de Osuna, con lo que muchas actuaciones actuales tanto de desarrollo urbanístico de los núcleos, como de actividades en medio rural están condicionadas por esta carencia de la red de distribución.

Desde el Plan General se debe estudiar en coordinación con ENDESA la solución a este problema, diferenciando las nuevas demandas de potencia a corto, medio, y largo plazo en función de los desarrollos previstos por el PGOU, defiendo un proyecto de una nueva línea de Media Tensión que amplíe la capacidad de suministro al municipio, pero que pueda ir ejecutándose en sucesivas fases, a medida que las expectativas de desarrollo del PGOU a corto, medio y largo plazo vayan consolidándose, y resolviéndose de forma progresiva y proporcional la solución a las demandas de potencia de cada etapa temporal. El diseño de la nueva red eléctrica, deberá por tanto diseñarse como un proyecto evolutivo, que vaya creciendo y ampliándose en sucesivas fases temporales, consolidándose y completándose, solo en la medida que se producen demandas de potencia reales e inmediatas y no las previstas en su totalidad y a largo plazo en el conjunto del PGOU.

No se puede plantear la ejecución y su coste completo en función de la capacidad máxima prevista en el PGOU, pues estas previsiones no son seguras, y pueden tardar tiempos indeterminados en desarrollarse, por lo que no se puede construir una infraestructura eléctrica completa, para unas previsiones que no son ciertas ni concretas. Por tanto no es aconsejable por resultar ineficiente e irrealizable, establecer y controlar un sistema de reparto de su coste proporcional entre las distintas actuaciones, para repartir la carga total, entre las distintas actuaciones previstas en el Plan, pues sería muy difícil, controlar la coordinación de los posibles ingresos de aportaciones y la ejecución de obras con esas partidas limitadas. La otra alternativa es que la inversión inicial imprescindible, pueda ser ejecutad por ENDESA, para posteriormente poder ir repercutiendo los costes a las distintas actuaciones que se desarrollen posteriormente. Es imposible pretender cargar la financiación de esta nueva línea a un solo agente privado, por el único motivo de ser el primer demandante, y esperar que mediante derechos de reversión pueda después recuperar las aportaciones de otros particulares. Este sistema de recuperación de la inversión debe ser desarrollado por empresa de suministro con colaboración de la administración.

Será necesaria la emisión de Informe por parte de ENDESA, definiendo las capacidades de potencia de las líneas de media e incluso de la subestación de Osuna, y coordinar las nuevas demandas de potencia y el diseño de las nuevas infraestructuras, así como lo más complejo, el procedimiento para su ejecución faseada en el tiempo, realizando sucesivas ampliaciones de la red y de la potencia de forma escalonada en el tiempo, y de acuerdo con el programa temporal y orden de prioridades del PGOU.

Respecto a la <u>red de distribución en Media Tensión</u>, en función del trazado de la nueva línea de Media Tensión, y de las posibles reformas y descargas de potencia que se proyecten, deberá ser objeto de las correspondientes reformas en su diseño y redistribución de potencias. Estas reformas deberán proyectarse y programarse en coordinación con las actuaciones de reforma interior proyectadas en el PGOU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
EL SAUCEJO

Respecto a la <u>Red de Baja Tensión</u>, no existen datos aportados por ENDESA, aunque en cualquier caso las actuaciones parciales o completas sobre un nuevo sector, deberán incorporarse a la escala del desarrollo de planeamiento parcial y de los posteriores Proyectos de Urbanización.

9.1.4. INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS

El Ayuntamiento de El Saucejo <u>retira directamente los Residuos Sólidos Urbanos</u> (RSU) a la planta de recuperación y compostaje que también recibe los RSU de los municipios de la comarca de la Sierra Sur. El Saucejo no dispone de planta de transferencia ni se prevé su creación en el futuro.

El Saucejo <u>cuenta con un punto limpio</u> situado en el Polígono Industrial del Sector S-6, ubicado en parcela dotacional junto al parque de Bomberos, en situación aislada y alejada de los usos residenciales. Por sus dimensiones y localización no se prevé necesaria la ampliación del mismo motivada por nuevos desarrollos.

9.2. MEDIDAS DE PROTECCION DE INUNDACIONES.

El drenaje superficial de los Arroyos que confluyen y atraviesan el núcleo principal de El Saucejo, (El Arroyo de la Parra, y sus dos cabeceras de aportación desde el Oeste y desde el Sur , Cañuelo), así como el drenaje superficial del Arroyo de Navarredonda que fluye en paralelo al borde sur de esta barriada, han sido analizados en un Estudio Hidrológico especifico, como consecuencia de que generan desbordamientos y riesgos de inundaciones d elas zonas urbanas existentes, o también pueden suponer riesgos de inundación de las zonas de expansión o de terminación de los bordes urbanos de ambos núcleos .

Del Estudio Hidrológico se definen las áreas de riesgo de inundación para periodo de retorno de 500 años, que definen las zonas de Riesgo de Inundacion, y se analizan las causas de dichos desbordamientos, algunas producidas por la capacidad de drenaje de la topografía y forma y pendientes de los cauces naturales, y otras producidas por las alteraciones generadas por las intervenciones de desarrollo urbano o de obras de infraestructuras realizadas, que no resuelven adecuadamente la capacidad de drenaje de los territorios urbanizados, para que fluya sin riesgo el caudal de aguas tan elevado correspondiente a este periodo estadístico tan elevado de 500 años.

Se han detectado varios <u>problemas en el Núcleo de El Saucejo</u>, sobre los que se proponen actuaciones para evitar los riesgos de avenidas e inundaciones:

A) La canalización de la cabecera oeste del Arroyo de la Parra, en su tramo canalizado al aire libre y su posterior canalización subterránea que atraviesa el Centro Histórico, hasta volver a salir a cielo abierto en la trasera del Hogar del Pensionista, no genera problemas de capacidad, ni de desbordamiento, (ha sido reforzada y ampliada recientemente esta conducción). Sin embargo todo el tramo del Arroyo de la Parra situado en las traseras de la calle Erillas, ha sido profundamente alterado por la ocupación de huertas y edificaciones auxiliares irregulares de esas parcelas, y se ha perdido en muchos casos la continuidad del cauce, provocando en este borde urbano problemas de desbordamiento y de inundabilidad.

El <u>Avance del PGOU propone</u> la intervención de recuperación del trazado del cauce del Arroyo, definiendo para ello la <u>Actuación en Suelo No Urbanizable ASNU-1</u>generando obra de escolleras en sus bordes para fijar su trazado , dejando su lecho natural, y despejando en ambas márgenes de ocupaciones y vallados de fincas privadas , las dos zonas de 5 m de servidumbre. Se propone la delimitación del limite del Suelo Urbano, a partir de la delimitación de la zona de servidumbre una vez restaurado el cauce del Arroyo, quedando ambas zonas de servidumbre y el DPH del Arroyo en Suelo No Urbanizable. Esta intervención requerirá la demolición total o parcial de vallados o edificaciones , y de la restauración del dominio público, además de requerir obras de urbanización, para trazar el cauce y restaurar sus márgenes dando continuidad a las pendientes y evitando muros o terrazas no naturales.

Aguas debajo del Arroyo de la Parra se produce una importante zona inundable, por la presa que se forma como consecuencia de la construcción de la carretera A-351, mediante formación de un importante talud de tierra, con una obra de paso inferior para el Arroyo, que evidentemente no esta dimensionada para un periodo de retorno de 500 años. Esta zona inundable no afecta a los desarrollos urbanos en suelo urbano o urbanizable, y queda clasificada como Suelo No Urbanizable, a la que habrá que aplicar un régimen singular de protección por su carácter inundable.

B) La canalización de la cabecera sur del Arroyo de la Parra, Arroyo Cañuelo, en su canalización subterránea, a la red general de saneamiento, que atraviesa el Centro Histórico , hasta que se conecta en la trasera del Hogar del Pensionista, a otra canalización de saneamiento que discurre por debajo del cauce natural del Arroyo de la Parra, no tiene capacidad suficiente para el caudal y tiempo de concentración de este afluente, y genera graves problemas de capacidad, y de desbordamiento.

Cabría la posibilidad de realizar una obra hidráulica de canalización especifica de pluviales separada de la red general de saneamiento para canalizar esatas aguas, pero esta obra por su dimensión y complejidad de trazado atravesando un gran tramo del casco consolidado resulta excesivamente costosa (2,5 millones de Euros según Proyecto de la Diputacion Provincial),

El Avance del PGOU propone la construcción de un Tanque de Tormenta en el valle del Arroyo Cañuelo entre el Polideportivo Municipal y la loma por la que discurre la Vereda Cañuelo. Esta obra hidráulica, similar a una pequeña presa, permite acumular el caudal de agua para un caso extremo (periodo de retorno de 500 años), que no es capaz de circular por la canalización existente, que no se ampliaría, rellenándose de aqua esa superficie del tanque de tormenta, durante un corto periodo de tiempo, hasta que la bajada de las lluvias, permitan desaguar de forma natural y controlada, el excedente de agua acumulada en ese periodo de riesgo. El coste de esta intervención seria aproximadamente un 85% mas barato que la anterior.

Esta obra hidráulica tendría la doble utilidad o función de Parque Urbano, pues es perfectamente usable, (salvo en ese caso extremo de lluvias fuera de lo habitual), y permitiría solventar con esta doble utilidad uno de los déficits estructurales de la población que es la escasez de Parques Urbanos. La localización prevista justo en el acceso del Polideportivo Municipal, y en una zona de Vaguada, y con una óptima accesibilidad desde el centro urbano, garantizan la funcionalidad social de este espacio, y esta actuación urbanística de sistema SGEL-1, también posibilita la jerarquización espacial y ordenación global y conjunta de los distintos espacios intersticiales no resueltos entre el Polideportivo municipal, la vereda Cañuelo y La Calle Alberquilla. Por la necesidad de mejorar el estándar del SSGG de Espacios Libres, y por la necesidad de controlar y corregir los riesgos de inundación esta actuación debe considerarse prioritaria.

C) El Arroyo de Navarredonda, en su tramo superior o aguas arriba de la barriada, presenta graves problemas de desbordamiento, pues discurre por una zona de huertas, en la que el cauce natural original del Arroyo siguiendo las pendientes naturales del terreno, ha sido alterado mediante acequias o canalizaciones de rodeo de las fincas agrícolas. Esta zona inundable no afecta a los desarrollos urbanos en suelo urbano o urbanizable, y queda clasificada como Suelo No Urbanizable, a la que habrá que aplicar un régimen singular de protección por su carácter inundable. Además al ser zonas fértiles de huertas, se puede combinar esa protección a ocupaciones edificatorias o otras actividades, a su destino preferente agrícola por su capacidad, y facilidad de riego.

El tramo del Arroyo de Navarredonda que discurre por el límite del Sector S-5, genera algunas afecciones de inundabilidad sobre ese extremo del sector. Estas afecciones ya fueron objeto de valoración en el proceso de tramitación y aprobación de este ámbito de planeamiento, y por ese motivo, respetando la Clasificación del Suelo como Suelo Urbanizable, y como medida correctora se disponen las zonas de espacios libres del Sector en una franja paralela al Arroyo, de manera que el uso de espacio libre es compatible con las servidumbres hidráulicas, de no existencia de edificaciones ni permanencia fija de personal o estabulaciones, y siempre que no se generen obras o movimientos de tierras que supongan restricciones al paso de las aguas. El PGOU mantiene la clasificación del sector como Suelo Urbanizable Ordenado, y mantiene la ordenación pormenorizada de las zonas de espacios libres que son las que pueden quedar afectadas por la zona inundable. En cualquier caso con la ejecución de las obras de urbanización del viario, que pueden elevarse ligeramente sobre la cota natural del terreno y sobre el espacio libre queda claramente garantizada la no inundabilidad de las áreas edificables.

Con la misma situación que el caso del S-5 se produce una afección de la zona inundable del Arroyo, sobre la actuación urbanística que enlaza la barriada con este nuevo sector la Actuación SUNC-20 . la solución es la misma se afecta al uso de espacio libre la zona afectada por el riesgo de inundabilidad, y con el trazado ligeramente peraltado del nuevo viario de enlace entre la calle trasera de Navarredonda y el Sector S-5, se resuelve la formalización de la trasera de la barriada, y se garantiza la no inundabilidad de las zonas urbanas o urbanizables. De acuerdo con los Informes Sectoriales que se desarrollen en el proceso de tramitación del PGOU, cabría la posibilidad de esos espacios libres afectados por la zona inundable, clasificarlos como Suelo No Urbanizable con el mismo uso de espacios libres.

Por último, en el tramo que discurre paralelo al suelo urbano consolidado de la Barriada de Navarredonda, se define la Actuación en Suelo No Urbanizable ASNU-2. El PGOU propone la intervención de recuperación del trazado del cauce del Arroyo, generando obra de escolleras en sus bordes para fijar su trazado , dejando su lecho natural, y despejando en ambas márgenes de ocupaciones y vallados de fincas privadas , las dos zonas de 5 m de servidumbre. Se propone la delimitación del limite del Suelo Urbano, a partir de la delimitación de la zona de servidumbre una vez restaurado el cauce del Arroyo, o en su caso en la alineación de la calle que sirve de terminación a la barriada, dejando como espacios libres locales, el resto de suelos actualmente ocupados por vallados y pequeñas construcciones de almacenaje quedando ambas zonas de servidumbre y el DPH del Arroyo en Suelo No Urbanizable. Esta intervención requerirá posiblemente la ampliación de la capacidad del paso del arroyo bajo algunas de las calzadas o caminos que lo atraviesan perpendicularmente, sobre las que se detecta cierta concentración o retención del paso de las aguas. (Paso bajo el camino de la Pila de Navarredonda, y paso bajo el camino de la Vereda de Cerro Gordo).

10. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA SUPRAMUNICIAPL

10.1. DIMENSIONAMIENTO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL POTA

10.1.1. NECESIDAD DE ADAPTAR EL PLANEAMIENTO AL POTA. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Decreto Ley 5/2012 de 27 de Noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (Decreto del Litoral), en su Art. 3, establece la obligación de adaptar el planeamiento urbanístico general a las determinaciones establecidas en el POTA y a los criterios para su desarrollos, con los requisitos y en los plazos que en ese artículo se especifican: ocho años desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento General. La adaptación del planeamiento general al POTA, se lleva en nuestro caso mediante la revisión total del planeamiento general vigente, y conllevara la adecuación de la nueva ordenación urbanística que se proponga, a los parámetros de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA, y al modelo territorial definido en el POTA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado en Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006, establece en su Norma 45 (apartado 4) una serie de criterios básicos para garantizar la coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad fijado en dicho Plan:

- Dimensionamiento del crecimiento propuesto en función de parámetros objetivos y su justificación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años. En este apartado se establece como criterio general que el límite del incremento del suelo urbanizable no supere el 40% del suelo urbano existente, ni crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.
- Grado de ejecución del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos.
- La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos existentes.
- Adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de dotaciones y equipamientos básicos.
- Disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos.

Estas determinaciones generales del POTA han sido completadas o matizadas mediante el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, que desarrolla procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado, con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, que en su Disposición Adicional segunda desarrolla parcialmente el apartado 4 del artículo 45 del POTA, y por la Orden de 29 de Septiembre de 2008, por la que se establece el coeficiente para el cálculo de población derivada de las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico. Estas determinaciones complementarias son:

- Coeficiente de población por vivienda de 2,4 Hab/viv.
- En el límite del incremento del suelo urbanizable, fijado en el 40% del suelo urbano existente, no se computarán los suelos industriales.

Posteriormente se ha publicado la Instrucción 1/2014, de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y su adecuación a la planificación territorial, establece los criterios para la adecuación del planeamiento urbanístico general a los planes de ordenación del territorio, y especialmente para los procesos de adaptación de los planes generales al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA.

En el Capítulo 3 de la Instrucción 1/2014, se definen los criterios para realizar el computo de los crecimientos urbanísticos propuestos por el planeamiento general, en relación con la Norma 45 del POTA. Esta instrucción es bastante aclaratoria sobre la aplicación de esta Norma, que ha sido sometida a diversas interpretaciones y anteriores instrucciones sobre su aplicación. En la Instrucción se concretan y pormenorizan los criterios para valorar y justificar el cumplimiento de la Norma 45 del POTA, siendo destacable:

- A) Respecto al cómputo temporal de los crecimientos, se establece que se dividirá el plazo temporal de los Planes Generales en 2 periodos sucesivos de ocho años desde su aprobación definitiva, el cumplimiento de los parámetros de crecimiento se comprobará en cada uno de esos periodos de ocho años.
- B) Respecto al cómputo del crecimiento superficial, se deben considerar como nuevos crecimientos (40%), los Suelos con clasificación de Suelo Urbanizable, considerando como base de cálculo, (100%), los suelos con Clasificación de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, incorporando como Suelo Urbano, los sectores de suelo urbanizable que en el periodo de vigencia del PGOU han adquirido esta clasificación de suelo. Se excluyen del cómputo de nuevos crecimientos los suelos de uso global industrial y además se excluyen del cómputo los sectores de suelo urbanizable ordenado en ejecución, (con inscripción del Proyecto de Reparcelación). además de las excepciones previstas en los planes de Ordenación Territorial y en el decreto 2/2012 sobre asentamientos urbanísticos.
- C) Respecto al cómputo de población se debe tomar como población base de cálculo (100%), la población censada en el momento de aprobación definitiva, y se debe considerar como incremento poblacional (30%), el incremento poblacional generado a por el incremento de viviendas propuesto en los sectores de suelo urbanizable ordenado o sectorizado, (excluyéndose de este cómputo las nuevas viviendas previstas en Suelo Urbano No Consolidado). Se excluyen del cómputo los sectores de suelo urbanizable ordenado en ejecución, (con inscripción del Proyecto de Reparcelación), además de las excepciones previstas en los planes de Ordenación Territorial y en el decreto 2/2012 sobre asentamientos urbanísticos.

Además la Revisión del planeamiento debe incorporar las determinaciones de la Ordenación Territorial del POTA, relativas al ámbito de Protección Territorial de El Pinalejo, como ya quedo definido en la Memoria de Información y Diagnostico.

10.1.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45 DEL POTA

INCREMENTO POBLACIONAL Y CAPACIDAD RESIDENCIAL

Sobre la población censada actual con fecha de 1 de enero de 2015 (último censo oficial publicado en diciembre de 2015) de 4.400 habitantes, se establece un límite máximo de crecimiento del 30% en Suelo Urbanizable.

Máximo incremento poblacional = $4.400 \text{ hab} \times 30\% = 1.320 \text{ habitantes}$

Máximo incremento residencial = 1.320 hab/2,4 hab/viv = 550 viviendas

El número máximo de viviendas previstas por el PGOU en Suelo Urbanizable es de 212 viviendas. Muy por debajo del límite del POTA.

El incremento residencial propuesto en el PGOU, planteado sobre Suelo Urbano No Consolidado, reduce la capacidad máxima de viviendas prevista en las NNSS 2000, aunque por coherencia con su nivel de consolidación mantiene el número de viviendas previstas en Suelo Urbanizable Ordenado. También se desclasifican sectores residenciales anteriores pasando a ostentar la categoría Suelo Urbanizable No Sectorizado, no generando tampoco sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.

TABLA 10 / 01 CAPACIDAD RESIDENCIAL – AVANCE DEL PGOU

	Viviendas		
Clase y Categoría de Suelo	Existentes	Nuevas	Total
SUC (NNSS 2000)	1.400	(solares) 190	1.590
SUC (UE consolidadas)	118	(solares) 110	228
SUC (SUbleO consolidado)	70	(solares) 46	116
SUNC (Avance PGOU)	8	450	458
SUble Ordenado (Avance PGOU)	0	212	212
SUble Sectorizado (Avance PGOU)	0	0	0

El Plan General establece un incremento total de 662 viviendas nuevas (aproximadamente 1.588 habitantes, respecto al número de viviendas actual del municipio, incluyendo las viviendas previstas en el <u>Suelo Urbano No Consolidado 450 viviendas</u>, (se deducen las 8 viviendas construidas en suelo urbano no consolidado), más las previstas en <u>Suelo Urbanizable Ordenado 212 viviendas</u>. Estas cifras habría que ajustarlas reduciéndolas en un 15% considerando el nivel de tolerancia y combinación de usos que se produce en el pueblo entre usos solo residenciales y usos complementarios de almacenes y garajes, con lo que la cifra más real y ajustada de capacidad residencial y numero de habitantes seria de 562 viviendas nuevas (aproximadamente 1.350 habitantes)

Por otro lado la propuesta del PGOU, resulta una oferta residencial más que suficiente y superior a las expectativas de crecimiento residencial, basadas en el crecimiento vegetativo de un 1% anual (293 viviendas) o para la estimación de necesidades de vivienda realizada para un plazo de 16 años en la Memoria de Información, analizando los distintos sectores de demanda: 213 viviendas. Por lo que se considera que quedan sobradamente cubiertas las demandas y necesidades de viviendas.

INCREMENTO EN LA SUPERFICIE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

La superficie de suelo urbano clasificado por el Plan General es $1.120.627 \text{ m}^2$, incluyendo el suelo urbano consolidado. 964.483 m², y el suelo urbano no consolidado, 156.144 m^2 .

En el cómputo del incremento del suelo urbanizable, se deben incluir de acuerdo con la Norma 45 del POTA: "los crecimientos que supongan incrementos del suelo urbanizable". Así la superficie de suelo urbanizable nuevo (incluidos los sistemas generales) que sectorice el PGOU no debe superar el 40% de la superficie del suelo urbano existente.

Máximo Incremento suelo urbanizable: $1.120.627 \text{ m}^2 \text{ x } 40\% = 448.250 \text{ m}^2$

El Plan General clasifica una unidad de ejecución pendiente de completar de un sector de suelo urbanizable anterior, que se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, y otros dos sectores también anteriores, como

Suelo Urbanizable Ordenado. Además se incorporan suelos de Sistemas Generales de Espacios libres o Viario, que se ordenan y clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado. No se clasifica Suelo Urbanizable Sectorizado y si se clasifican 4 áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

TABLA 10 / 02 SUELO URBANIZABLE ORDENADO – AVANCE DEL PGOU

Sector / Sistema	Uso Global	Superficie (m2)
Sector S-1	Residencial	51.900
UE-2 del Sector S-2	Residencial	9.813
Sector S-5	Industrial	30.462
SGEL-1	Espacios Libres	11.671
SGEL-2	Espacios Libres	3.700
SGV-2	Viario	1.750
SGV-4	Viario	3.460
SGV-6	Viario	1.017
Total SUO 114.321		

De esta superficie habría que deducir del cómputo a los efectos del cumplimiento del POTA, la superficie del Sector S-5 por ser un sector de Uso Global Industrial (Urbanizable Ordenado) que no debe computarse a los efectos del cumplimiento de la Norma 45 del POTA, por aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008 de 22 de Enero. Tampoco se computa la superficie del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se justifica que el dimensionamiento del Suelo Urbanizable computable total (114.321 m2 - 30.462 m2 = 83.859 m2) es muy inferior al 40% del suelo urbano (448.250 m2) cumpliéndose la Norma 45 del POTA

La propuesta del PGOU también permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario ,para las demandas de actividad empresarial local,, tanto en las nuevas actuaciones en SUNC destinadas a esta finalidad, como por los suelos incorporados con este uso global en SUO. Además contempla la posibilidad de desarrollar y de dar oferta de suelo industrial para empresas de ámbito regional , que puedan ampliar la base socioeconómica local, mediante la reserva de patrimonio municipal de suelo en Suelo Urbanizable No Sectorizado, que podrá desarrollarse en la medida que se concreten estas demandas..

COHERENCIA DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS EN EL PGOU, CON EL RESTO DE PARAMETROS DEFINIDOS EN LA NORMA 45 DEL POTA

También se tiene en consideración el resto de criterios básicos para el dimensionamiento del crecimiento, pues se da prioridad a la culminación de los desarrollos urbanísticos previstos y desarrollados sobre el planeamiento anterior, mediante su programación a corto plazo, respecto a la formulación de nuevos desarrollos, y se concentran las actuaciones urbanísticas y los recursos de gestión, sobre los huecos o vacíos existentes en el núcleo urbano consolidado, buscando su terminación y remate, como continuo urbano más compacto y definido en sus límites, y además se garantiza el ritmo de desarrollo de las operaciones de reforma y consolidación interior, antes que el crecimiento de los nuevos suelos a la efectiva implantación de dotaciones, equipamientos, e infraestructuras urbanas, mediante la asignación de estas inversiones como cargas del planeamiento, con condiciones para su programación, financiación, y su efectiva ejecución simultánea a los usos lucrativos.

Los nuevos áreas de desarrollo a largo plazo, como futuros sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado, se dimensionan también considerando su función como cedentes de suelo para ampliar las dotaciones públicas previstas en el modelo territorial del Plan, en cuantía suficiente, y superior a las mínimas propias de los sectores, y en posiciones estratégicas para el reequipamiento del resto de la ciudad consolidada.

El Plan General no altera el modelo de asentamiento de la ciudad compacta o continua, pues los nuevos desarrollos no se desvinculan de los tres núcleos existentes, sino al contrario se utilizan como masa urbana para soldar los ensanches urbanos discontinuos existentes y ampliar las dotaciones del conjunto del municipio, con las de los nuevos suelos obtenidos.

El Plan General también garantiza la disponibilidad de suelo productivo suficiente a largo plazo, para el desarrollo de las actividades económicas más establecidas o características de la economía local de El Saucejo, fundamentalmente relacionadas con la transformación de recursos agrícolas, así como otras actividades nuevas o distintas que puedan implantarse en el futuro.

El crecimiento previsto en el Plan General está sustentado en la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos, que quedan garantizados por las compañías de servicios correspondientes, en función de la capacidad de las mismas para sostener los suministros correspondientes en función de las demandas que se generan con la capacidad de usos residenciales o productivos que establece el Plan General, en el cómputo total del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado, que son los incrementos respecto al suelo urbano consolidado actualmente servido.

Será por tanto necesario ampliar las infraestructuras generales, en proporción al incremento de la demanda de servicios nuevos correspondiente las nuevas demandas, aunque de forma escalonada en el tiempo y proporcional a las demandas reales que se consoliden, teniendo en consideración, que la capacidad residencial y de otros usos que se proyecta en el PGOU, tiene consideración de capacidad máxima, y no necesariamente puede llegar a colmatarse en el periodo de vigencia del Plan, (previsiblemente no se alcanzara).

El desarrollo urbanístico de las actuaciones programadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado requerirá de las ampliaciones de las redes , generales o locales de infraestructuras necesarias para la conexión y el desarrollo interno de cada sector, y de la asignación de las cargas de construcción de las nuevas redes de infraestructura y sus conexiones y ampliaciones, a los titulares del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y con carácter previo a la utilización y puesta en servicio de los sectores, y de acuerdo con los convenios o fórmulas de colaboración y asignación de cargas que establezcan las compañías de servicios.

10.1.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POTA EN RELACION CON EL SUELO NO URBANIZABLE. ESPACIO PROTEGIDO EL PINALEJO.

Tal y como se recoge en la Memoria de Información y Diagnóstico, el PGOU debe incorporar las determinaciones de protección especial por planificación territorial del espacio protegido del Complejo Serrano El Pinalejo, procedentes del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF)

Así se ha recogido e incorporado en la propuesta de ordenación del PGOU, que se refleja tanto en la documentación gráfica de los planos de ordenación del Territorio Municipal, como en el apartado correspondiente de esta Memoria de Avance relativo a la ordenación del Suelo No Urbanizable.

10.2. DISPOSICIONES PARA CUBRIR LA RESERVA DE SUELO CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establece entre las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General, la de establecer en cada área o sector con uso residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El mismo artículo establece la exención de esta obligación a los sectores o áreas de reforma que tengan densidad inferior a 15 viv/ha, y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. Estas reservas eximidas deberán ser compensadas en otros sectores o áreas urbanas.

Esta determinación de la LOUA <u>se aplica sobre ámbitos sobre los que el Plan General define planeamiento de desarrollo</u>, Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable, y PERI o Estudio de Detalle en Vacíos Urbanos o Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado. O en los casos en que el propio PGOU defina directamente la ordenación detallada de estos sectores y áreas.

Esta determinación <u>no es de aplicación a los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado, que ya están parcialmente consolidados por la edificación,</u> (aunque no tengan completada la urbanización y se incluyan en unidades de ejecución), y sobre los que el Plan no propone una reforma interior, ni una nueva ordenación del planeamiento, considerando por tanto consolidada la ordenación del planeamiento preexistente.

En el municipio de El Saucejo, como ya se ha expuesto en el apartado correspondiente al diagnóstico sobre vivienda de la Memoria de Información, una de las circunstancias específicas más significativas es la escasa incidencia o desarrollo que ha tenido en el conjunto del mercado inmobiliario residencial la producción de vivienda protegida al tener mayor rentabilidad la vivienda privada. También se desprende la escasa demanda de este producto, por cuanto los precios comparativos respecto a la vivienda libre no son muy diferentes, y sin embargo la promoción de vivienda protegida es mucho más compleja.

Además se da la circunstancia de que las nuevas políticas sobre vivienda producidas tras la crisis, han dejado fuera de cobertura financiera y de programas específicos la producción inmobiliaria de vivienda protegida, y en la actualidad no tiene la necesaria financiación específica. Este cambio de política sin embargo contrasta con las determinaciones introducidas en la LOUA, como posible amortiguamiento de la crisis, en lo referente a la modificación precisamente del Art.10 en lo relativo a al obligatoriedad de reservar el 30% de la edificabilidad residencial a este fin, lo que resulta en la actualidad a todas luces excesivo, y generador de problemas de gestión, y de freno al desarrollo urbanístico.

En el municipio de El Saucejo, las NNSS de 2000 no contemplaron esta reserva de vivienda protegida, ni en suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución), ni en los sectores de suelo urbanizable, (solo se ha realizado una promoción de iniciativa municipal en una de las unidades de ejecución) Posteriormente la Adaptación a la LOUA, para dar cumplimiento al citado art.10 estableció unas reservas teóricas de vivienda protegida con carácter general a todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, sin considerar que en muchos de estos casos ya se habían edificado y parcelado muchos de esos suelos, siendo por tanto en la realidad inaplicables, por no estar previstos instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Proyectos de Reparcelación que permitieran esa asignación a parcelas concretas.

En el suelo Urbanizable si se han realizado reservas de vivienda protegida sin embargo sobre los sectores residenciales que no tenían ordenación pormenorizada, y en este caso el Sector S-1, estas son superiores al 30%. En el sector S-2 y el S-4 no se materializaron por contar con ordenación pormenorizada.

El Plan General, no propone nuevos desarrollos de suelo de uso global residencial, en Suelo Urbanizable respecto a los ya previstos provenientes de las NNSS 2000, y la Adaptación a la LOUA. por tanto se mantienen las reservas de vivienda protegida del SUO, en el Sector S-1 .sin aplicar nuevas reservas a la unidad de Ejecución pendiente del S-2 que tiene la ordenación consolidada.

La reserva de vivienda protegida nueva que puede incorporar el PGOU, solo es aplicable a las Áreas de Reforma Interior o Vacíos Urbanos de uso residencial en Suelo urbano No Consolidado.

En suelo urbano no consolidado, tampoco es de aplicación legal la reserva del 30% con destino a Vivienda Protegida, sobre aquellas actuaciones o unidades de ejecución definidas en las NNSS sobre vacíos urbanos o áreas de reforma, que cuentan con ordenación pormenorizada, con anterioridad a Enero de 2007, o sobre las que las NNSS definían directamente la ordenación pormenorizada y no son modificadas por el Plan General,

En el resto de áreas de reforma, de uso residencial, definidas en suelo urbano no consolidado, si le es de aplicación la reserva del 30% destinada a vivienda protegida (tanto en el caso de unidades de ejecución procedentes de las NNSS, que no han aprobado su planeamiento de desarrollo, y por tanto se reajustan sus determinaciones para incluir la reserva de vivienda protegida, como aquellas nuevas actuaciones propuestas por el PGOU, en las que se delimitan áreas de planeamiento de desarrollo).

La reserva no es de aplicación a las actuaciones de ejecución asistemática, en las que no se delimitan áreas de reforma interior, y no incorporan procesos de reparcelación, incluyendo solo las cargas de ejecución pendientes sobre los propietarios. Y tampoco es de aplicación a las Áreas Homogéneas de Incremento de Aprovechamiento, previstas en el Art.45 2.c, puesto que no tienen la consideración de áreas o sectores de planeamiento, por su grado de consolidación previo.

Como criterio general se aplicaran estas reservas de forma proporcional a las distintas actuaciones en SUNC, exceptuando las de densidades inferiores a 15 viv/ha, o también en aquellos casos que se considere que el número de viviendas resultantes resulta excesivamente bajo, e inapropiado para generar promociones conjuntas de vivienda protegida, o que por el diseño y tamaño de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, resultan excesivas e inadecuadas para esta finalidad. En los casos que se excepcionen las reservas, el número de viviendas protegidas teórico que se exime se compensara en otras actuaciones, con mejor aptitud o capacidad, facilitando la coherencia de producción de este modelo de vivienda. En este sentido el exceso de reserva de vivienda protegida del Sector S-1, puede facilitar la compensación de las exenciones expuestas.

La concreción numérica de las reservas de vivienda protegida se desarrollara en la fase posterior de tramitación del PGOU, correspondiente a la Aprobación Inicial, puesto que el grado de definición de la actual Fase de Avance, aunque permitiría realizar una primera evaluación, puede ser sometido a muchos cambios en cuanto a dimensionamiento, y número de viviendas en las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, por lo que resulta innecesario realizar esta cuantificación en la presente Fase del trabajo.

11. ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. TIPOLOGIAS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS

11.1. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

Las Normas Subsidiarias de 2000 establecen en su Norma Urbanísticas cuatro Zonas Urbanas a los efectos de la diferenciación tipológica, y de la aplicación de las normas de edificación específica, para cada tipología diferenciada. Las tres primeras tienen uso característico el residencial, y la cuarta el uso industrial.

TABLA 11 / 01 CARACTERISTICAS ORDENANZAS ZONA SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZA ZONA	DENSIDAD NETA EDIFICABILIDAD NETA	ALTURA (metros)	OCUPACION
Centro	90 viv/ha $.0.8 \times 3 = 2.4 + 0.2$	3 plantas (9 m)	80%(100% P.B. com.)
Casco Antiguo	90 viv/ha 0,8 x 2 = 1,6 + 0,2	2 plantas (7 m)	80%(100% P.B. com.)
Ensanche	90 viv/ha 0,8 x 2 = 1,6 + 0,2	2 plantas (7 m)	80%(100% P.B. com.)
Industrial Aislada	$0.5 \times 1 = 0.5$	(9 m)	50%

Con objeto de facilitar el uso y aplicación del Plan por los ciudadanos, el nuevo Plan General se plantea como objetivo , actualizar, y mejorar en lo posible, la regulación de la Normativa Urbanística , a aplicar en el suelo urbano , en los proceso de edificación o renovación de las edificaciones, partiendo la experiencia de los servicios técnicos, en la aplicación de la Normativa de las NNSS, y en su actual aceptación y conocimiento por los ciudadanos, puesto que es una Normativa bastante sencilla y de fácil comprensión por los vecinos, y corrigiendo lagunas o déficits de regulación detectadas, asi como posibles cambios y actualizaciones generadas por la legislación producidas desde su periodo de vigencia.

Estas correcciones o actualizaciones deben siempre procurar una **normativa que sea de fácil conocimiento y aplicación por los vecinos**, que a fin de cuentas son los usuarios finales de la misma en los procesos de renovación y sustitución edificatoria.

También en el Suelo Urbano , será necesario analizar y modificar si procede la regulación de la normativa de compatibilidad entre usos residenciales y usos compatibles productivos, que puedan generar conflictos de convivencia como ruidos , emisiones de gases y olores, vertidos, u otro tipo de afecciones ambientales, buscando como objetivo básico del Plan , la posibilidad de convivencia y superposición de usos, aunque con las correcciones ambientales que sean necesarias , para su viabilidad legal y aceptación social y ciudadana.

El criterio del PGOU es el mantenimiento con carácter general de las cuatro Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, manteniendo sus características básicas en cuanto a tipologías, densidad edificatoria, alturas , ocupación y edificabilidad, y también con carácter general el nivel de compatibilidad de usos complementarios o alternativos en cada zona, con mayor o menor tolerancia de estos usos.

Además la incorporación al tejido urbano de en ciertas áreas de tipologías no reconocidas como características en las Zonas de Ordenanza vigentes, aconsejan la incorporación de algunas nuevas Zonas de Ordenanza. En concreto se considera conveniente la definición de una Zona de Ordenanza específica para la tipología residencial de edificación aislada, con parcelas de mayores dimensiones que las tradicionales de la tipología residencial entre medianeras. Esta tipología estaba autorizada como tipología compatible en la regulación de la Zona de Ensanche, pero existen zonas del pueblo donde la tipología de edificación asilada, ha ido formando tejidos completos, que se pretenden reconocer y regular.

También la Ordenanza actual de las NNSS 2000 para las tipologías industriales resulta insuficiente, y se considera necesario introducir una nueva ordenanza de Zona para Tipología de Industria Adosada o Intensiva . No existe regulación normativa, para las tipologías tradicionales de pequeñas naves industriales, para uso de pequeñas industrias, servicios, talleres artesanales, almacenes de todo tipo, en muchos caos de material agrícola, o de garajes o cocheras, también en la mayoría de los casos para los vehículos y maquinaria agrícola.

Este tipo de edificaciones aparece en todas las zonas de ensanches de la población, al estar permitido como uso compatible en la Ordenanza de Zona de Ensanche, en dos variables: la primera como edificación complementaria con el resto de la edificación destinada a vivienda, como planta baja diáfana de una edificación que tiene la vivienda desarrollada en la planta primera, o como volumen edificado en las traseras o otras partes de la parcela; la segunda directamente como edificación única con tipología de nave industrial pequeña sobre las parcelas características de la tipología residencial entre medianeras.

Por ultimo al haberse consolidado algunos de los sectores de suelo urbanizable previstos en las NNSS 2000, que se incorporan a la clasificación del Suelo Urbano Consolidado, es necesario decidir cual va a ser su regulación Normativa pormenorizada. Cabe la opción de mantener la regulación normativa pormenorizada , tipologías y sobre todo edificabilidades específicas asignadas por los Planes Parciales a cada una de las nuevas parcelas generadas, (para lo que se debería regular un Área de Planeamiento Diferenciado, que remita a la aplicación directa de las Ordenanzas de cada Plan Parcial, manteniendo en uso esas ordenanzas); o bien si las características y condiciones de edificabilidad , ocupación y altura definidas en los planes parciales, son muy similares a las Ordenanzas Genéricas del resto del Suelo Urbano Consolidado, reasignar las Ordenanzas de Zona más parecidas sobre las parcelas, a fin de simplificar la operatividad de la aplicación del PGOU, aunque en algún caso para evitar alteraciones demasiado significativas de los derechos de aprovechamiento asignados, se puedan introducir subtipos de la ordenanza , con pequeñas variaciones en cuanto a coeficientes de ocupación o de edificabilidad, que mejor respeten las singularidades de las parcelas provenientes de estos Planes Parciales.

11.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y ORDENANZAS EDIFCATORIAS

11.2.1. ZONA CENTRO

La Zona Centro comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo de El Saucejo, hasta primeros del SXX, (entorno de la Plaza de Cardenal Espinola, y Plaza de la Constitución, calles Ronda y Tebas), y una parte más moderna en la salida de la calle Fray Antonio, hasta la caseta municipal.

En esta zona es donde se concentran la mayoría de servicios y del comercio, por su posición central. Y además es la parte más antigua de la población, donde se ubica el parcelario y caserío más antiguo. El objetivo de la Ordenanza Edificatoria es el de compaginar la mayor intensidad de uso y edificación derivada de su condición de centro urbano, (por lo que se autoriza una altura mayorde la común, con tres plantas, para permitir la implantación de usos complementarios comerciales en las plantas bajas), con el objetivo quizá contradictorio de la preservación de los valores históricos del parcelario y la edificación originarias de la población, (que tiende a ser sustituida o bastante transformada, al inducirse el incremento de aprovechamiento para completar las 3 plantas).

En esta zona se ha perdido la homogeneidad tradicional originaria, conviviendo edificaciones antiguas, con otras mas modernas que han colmatado el incremento de altura y la utilización comercial de los bajos. Se considera por tanto conveniente mantener la singularidad ya muy consolidada de la existencia de la tercera planta y de la consolidación o concentración comercial, que se considera funcionalmente necesaria y bien ubicada en la posición central y representativa del pueblo, y controlar de forma individualizada, los procesos de demolición y sustitución o los de rehabilitación, sobre aquellas edificaciones antiguas originarias, que puedan tener valores patrimoniales y que se pretendan conservar, limitando en estos casos justificados el derecho edificatorio que genera la tercera planta.

Se deberá valorar la oportunidad de mantener con carácter general la posibilidad de edificación en tres plantas, y con la edificabilidad neta anteriormente citada, que puede generar los procesos de sustitución y cambio tipológico contrarios al objetivo de conservación, o si se mantiene, establecer singularidades o excepciones a ese criterio general , sobre las casas o edificaciones antiguas de mayor interés tipológico y morfológico de sus fachadas, a fin de conservar el patrimonio y el ambiente urbano original del núcleo histórico de la población, posibilitando en estos casos procesos de rehabilitación, que permitan la transformación y modernización de las viviendas y la posible incorporación de actividad comercial en planta baja, evitando la sustitución , por nueva edificación.

En el resto de determinaciones, se deben mantener y no aumentar los parámetros de ocupación máxima y edificabilidad resultante, ya bastante densa, para evitar, que la edificabilidad total generada sea muy superior a la necearía para el uso de una sola vivienda, lo que inmediatamente genera la tensión , de transformación de la vivienda unifamiliar tradicional a tipología de vivienda colectiva. La densidad de vivienda, que esta regulada , en las NNSS debería ajustarse para evitar esta tendencia ,, o almenos su uso abusivo, con la tendencia a la destrucción de las tipologías tradicionales.

También en esta zona donde existe un parcelario mas irregular en su forma y tamaños, es conveniente introducir la regulación de la vivienda interior, para los casos de parcelas de grandes profundidades , (corralones vacíos en el interior de manzanas), de manera que se pueda desarrollar un proyecto edificatorio que convine patios vivideros interiores, que reunan las mismas condiciones de habitabilidad, ventilación y vistas que las calles públicas, y que posibiliten un desarrollo coherente de estas parcelas de grandes dimensiones. En función de su distinta proporción en la relación frente de fachada y superficie , se debería regular una variación especifica del coeficiente de ocupación máxima, necesariamente mas bajo , y por tanto del resultante de la edificabilidad, precisamente para garantizar que los patios vivideros a los que den las fachadas de esas posibles viviendas interiores, tengan dimensiones adecuadas, y con conexiones peatonales a las calles públicas.

11.2.2. ZONA CASCO ANTIGUO

La Zona Casco Antiguo comprende el resto de los terrenos de la extensión más antigua del núcleo principal hasta la segunda mitad del siglo XX (parte de calle San Pedro, Calle Erillas, calles Horno y Calzada, calle Rosario, calle Majadahonda, e inicio de la calle Alberquilla).

En la Mezquitilla se incluye el caserío más antiguo entorno a la Capilla. Y en Navarredonda también se incluye como Zona Casco Antiguo el entorno más antiguo que rodea todo el espacio de la calle de La Iglesia, y las manzanas históricas situadas al norte de la carretera de Los Corrales.

En esta zona se conserva un parcelario antiguo, definido por alineaciones de calles no regulares, en algunos casos curvas o quebradas, en otros con una lineación muy continua formada por los antiguos caminos, y con frentes y fondos de parcelas más uniformes, que dan superficies de parcelas más pequeñas o medias. La tipología edificatoria es también la edificación entre medianeras alineada a vial. Y el uso mayoritario es el tradicional de vivienda unifamiliar, con viviendas desarrolladas en una o dos plantas, y con patios traseros más pequeños que en el Centro , aunque hay excepciones y cierta variedad de tamaños según las distintas calles, generando en muchos casos viviendas más pequeñas.

Las condiciones de edificación u ordenanzas que establecen las NNSS para esta Zona son casi idénticas a las de la Zona Centro, con el objetivo de conservar la parcelación existente, y con la excepción de la limitación de alturas en este caso a dos plantas. Esta circunstancia reduce la edificabilidad neta de parcela a 1,60 m2c/m2s que es una edificabilidad equilibrada y conforme a la tipología preexistente, que puede aumentarse a 1,80 m2c/m2s en el caso de ocupación al 100% en planta baja para usos complementarios comerciales.

El objetivo del PGOU es la conservación tipológica y morfológica de la edificación, y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad. Circunstancias que se pueden considerar cumplidas con la regulación normativa expuesta, que es equilibrada en cuanto a edificabilidad resultante del tamaño genral d elas parcelas para mantener el uso característico de vivienda unifamiliar, y que es relativamente sencilla de aplicar y comprender por los vecinos, y esta socialmente consolidada..

La imagen urbana está plenamente consolidada con edificaciones alineadas a vial, y sin edificaciones singulares a destacar en la composición del ambiente urbano, que no requiere más control que el de regular la composición y ritmo de huecos, y la composición de las cubiertas. Existen pocos casos de fachadas discordantes con balconadas corridas o elementos morfológicos discordantes. Sin embargo si se detecta un problema de regulación en las zonas traseras de muchas de estas parcelaciones históricas, que no tienen doblada la parcelación en su medianera trasera: traseras de la Calle Erillas hacia el Arroyo, traseras de la calle Rosario, y traseras a ambos lados de la calle Majadahonda. En estos caso en los que las parcelas tiene salida hacia fincas rusticas o pasajes peatonales no urbanizados, se generan frentes de fachadas muy deteriorados en su imagen, pues reciben tratamiento compositivo de medianeras no vistas, a pesar de generar fachadas.

Debería de regularse esta situación muy negativa para la imagen urbana, controlando de forma mucho más exigente la formación de esos linderos como fachadas, y la urbanización correspondiente de esos viarios a los que se genera el frente.

En las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla, en sus zonas más antiguas también se aplica esta Normativa, que permite la conservación y rehabilitación, sin tensiones hacia la sustitución, del caserío preexistente. En Navarredonda debido al carácter singular del espacio urbano formado en el entorno de la Calle La Iglesia, podría ser necesario un mayor control o regulación de los procesos de renovación del caserío y de la formalización de la composición de fachadas, para conservar el ambiente urbano singular de este espacio, evitando la sustitución de los elementos morfológicos de la arquitectura tradicional, y potenciando la conservación del caserío histórico evitando demoliciones y sustituciones. También en Navarredonda se produce en este ámbito un grave deterioro en la imagen urbana en la zona trasera hacia el Arroyo, como consecuencia de la construcción indiscriminada de edificaciones auxiliares en los patios traseros, que tiene carácter de segunda

fachada de las parcelas, pero que no tiene ningún tipo de control normativo en la regulación de las edificaciones respecto a esta fachada y en su composición volumétrica y arquitectónica. Debería regularse esta situación, considerando la misma normativa de composición que en la fachada principal.

11.2.3. ZONA DE ENSANCHE

La Zona de Ensanche comprende el resto del suelo urbano de la población de El Saucejo, generado en la segunda mitad del siglo XX, y también e incluyen las áreas de reforma interior o de relleno de piezas vacantes en suelo urbano no consolidado. En Navarredonda y la Mezquitilla, también se incluyen el resto de suelos más modernos no incluidos en la anterior Zona de Casco Antiguo.

El objetivo del PGOU, es la terminación de la estructura urbana en transformación, y compaginar la flexibilidad existente en cuanto a usos y tipologías edificatorias en estas zonas, con la mejora del amiente urbano y la calidad de vida.

Los tejidos urbanos que se incluyen en esta calificación, son muy dispares, tanto en su origen y trazado parcelario, como en el resultado de su proceso edificatorio. Existen parcelaciones con trazados de manzanas y parcelas bastante regularizados, generando ensanches bien articulados, y sin embargo también coexisten ensanches sobre ejes de caminos rurales, que solo consolidan el primer frente edificatorio, dejando todos los bordes como traseras respecto al medio rural trasero, y al mismo tiempo se mezclan parcelaciones irregulares, con edificaciones aisladas, o parcialmente adosadas, sin ningún tipo de orden ni planificación.

En este caso la Normativa Urbanística de las NNSS es muy flexible, regulando toda esta variedad en una única Zona de Ordenanza, y permitiendo la combinación de todo tipo de tipologías: edificación adosada entre medianeras de composición unitaria tradicional, edificación adosada entre medianeras, en hileras de composición arquitectónica común, edificaciones residenciales pareadas, edificaciones residenciales aisladas, edificaciones de tipología industrial, tipo nave o taller, etc.

En esta Zona se permiten todo tipo de segregaciones o agregaciones de parcelas, con la limitación de la parcela mínima de 6 m de frente y 12 m de profundidad y 90 m2 de superficie. En el caso de edificaciones aisladas la parcela mínima se aumenta a una superficie mínima de 250 m2 con frente de fachada de 12 m.

Los usos autorizables también son muy flexibles, incluyendo el residencial unifamiliar o plurifamiliar, (con densidad neta de viviendas de 1 vivienda/111 m2 de parcela), los industriales, terciarios, etc.

La edificabilidad es la resultante de las condiciones de altura , dos plantas, y las de ocupación, en las que se diferencia la correspondiente a edificación adosada, 80% en las dos plantas salvo que la baja se destine a comercial que es del 100%, de la edificación aislada , que tienen una ocupación máxima de 50%. Se obtienen por tanto dos edificabilidades distintas: 1,60 m2c/m2s para tipología adosada, (ampliable a 1,80 m2c/m2s), y 1,00 m2c/m2s para tipología aislada. Estas condiciones de edificabilidad y ocupación se consideran coherentes para los tipos y uso previstos y se considera conveniente su mantenimiento, en la nueva normativa del PGOU.

El PGOU deberá actualizar y diferenciar las determinaciones particulares de ordenación y condiciones de edificación, posiblemente diferenciando distintos subtipos dentro de la ordenanza, o como ya se ha comentado en el inicio de este capítulo, generando unas nuevas ordenanzas de Zona para la tipología residencial asilada y para la tipología de nave industrial adosada de pequeñas dimensiones, para usos de almacenaje o talleres.

L SAUCEJO

11.2.4. ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN AISLADA

La Zona Industrial comprende con carácter singular la parcela de la Cooperativa Agrícola, de uso global industrial y con condiciones tipológicas totalmente diferenciadas del resto de zonas. El objetivo de la ordenación es compaginar el desarrollo de la actividad industrial específica, con el control de su impacto en el medio ambiente y en la imagen urbana.

La aplicación de esta Ordenanza está vinculada a una parcela muy singular como la de la Cooperativa Agrícola, parcela de grandes dimensiones donde conviven diversas edificaciones industriales, agrupadas con libertad según criterios funcionales de la actividad industrial, con existencia de una alta proporción de espacio libre de parcela destinada a patios de maniobra, o áreas de almacenaje e instalaciones al aire libre.

La regulación normativa da un alto grado de flexibilidad en cuanto a ocupación de parcela con la limitación de un máximo de ocupación del 50%. Y tampoco se limita el número de plantas, sino la altura máxima en unidades métricas de 9,00 m.

El PGOU mantiene estas circunstancias de singularidad manteniendo las mismas condiciones de la Ordenanza de las NNSS. Esta Ordenanza de Zona, con las condiciones de edificabilidad ocupación y tamaño de parcela mínima, es la que se aplica de forma mayoritaria a las actuaciones de colmatación de vacíos urbanos o reforma interior en las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado

11.2.5. ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL AISLADA

Se considera conveniente la definición de una nueva Zona de Ordenanza específica para la tipología residencial de edificación aislada, con parcelas de mayores dimensiones que las tradicionales de la tipología residencial entre medianeras, y que se caracterizan por la disposición separada a la mayoría de los linderos o fachadas de las edificaciones, la composición arquitectónica sin medianeras de la edificación, generando fachadas a los espacios libres de parcela o directamente a la calle, y la existencia de una gran parte de la parcela como espacio libre privado, que se usa como huerta o jardín privado.

Esta tipología estaba autorizada como tipología compatible en la regulación de la Zona de Ensanche, existiendo casos aislados en el tejido ya formado de la zona de ensanche, pero existen zonas del pueblo donde la tipología de edificación asilada, ha ido formando tejidos completos, fundamentalmente en los bordes más externos, , que se pretenden reconocer y regular. También existe en la aldea de la Mezquitilla, cierta tensión al desarrollo de esta tipología edificatoria que se pretende reconocer y desarrollar de forma ordenada, canalizando estos desarrollos con esta nueva normativa de menor densidad.

Las condiciones de regulación de la parcela mínima , ocupación máxima, y edificabilidad, y altura, deberán ser objeto de ajustes y debate en el proceso posterior de formación del PGOU, considerándose inicialmente una superficie de parcela mínima de 600 m2 y una edificabilidad máxima de 0,5 m2c/m2s , que podría reducirse a 0,40 m2c/m2s. la ocupación máxima seria del 50%, dejando bastante flexibilidad en las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

También esta nueva tipología se aplica en la resolución de la ordenación pormenorizada de algunas de las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, que por su singularidad requieren un tratamiento específico

11.2.6. ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN ADOSADA

La Ordenanza Industrial de las NNSS esta pensada para su aplicación solo sobre la parcela singular de la Cooperativa Agrícola de dimensiones absolutamente singulares y basadas en una ocupación edificatoria también excepcional y singular, con edificaciones aisladas en la misma parcela rodeadas de espacios libres de maniobra o almacenaje al aire libre. Sin embargo no existe regulación normativa, para las tipologías tradicionales de pequeñas naves industriales, para uso de pequeñas industrias, servicios, talleres artesanales, almacenes de todo tipo, en muchos caos de material agrícola, o de garajes o cocheras, también en la mayoría de los casos para los vehículos y maquinaria agrícola.

Este tipo de edificaciones aparece en todas las zonas de ensanches de la población, al estar permitido como uso compatible en la Ordenanza de Zona de Ensanche, en dos variables: la primera como edificación complementaria con el resto de la edificación destinada a vivienda, como planta baja diáfana de una edificación que tiene la vivienda desarrollada en la planta primera, o como volumen edificado en las traseras o otras partes de la parcela; la segunda directamente como edificación única con tipología de nave industrial pequeña sobre las parcelas características de la tipología residencial entre medianeras.

El exceso de flexibilidad en la regulación normativa de la Zona de Ensanche debería revisarse, en dos direcciones. La primera regulando la compatibilidad del uso complementario de almacen o cochera agrícola en los bajos de la edificación característica de vivienda, y controlando también las condiciones de composición y materiales de las edificaciones auxiliares de cocheras o almacenes en la misma parcela donde se combina con la vivienda que es el uso principal. La segunda produciendo una nueva ordenanza de Zona Industrial Adosada o Intensiva, para regular la implantación de estas tipologías de forma exclusiva sobre las parcelas, pues generan formas urbanas e imágenes de composición de fachadas y volúmenes bastante diferentes.

En la propuesta de ordenación del PGOU, se definen una serie de zonas de la población , más externas y con buena accesibilidad a la red viaria y la red de carreteras, destinadas a consolidar estos usos como los usos o tipologías características, segregadas de los usos residenciales. Parte de las mismas ya están incorporadas al Suelo Urbano Consolidado, y en otros casos se incorporan como actuaciones de terminación en Suelo Urbano No Consolidado.

Las condiciones de edificación especificas serían las características de esta tipología con edificación en una planta, con ocupación del 100% de la parcela, y superficies de tamaños de parcelas regulados de forma flexible. Como también existen casos de ocupación en planta primera, se puede flexibilizar esta alternativa, aunque manteniendo un coeficiente de edificabilidad fijo de 1,00 m2/m2.

12. LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

12.1. LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Son zonas del territorio para el desarrollo urbano por concurrir en ellas características singulares vinculadas a la protección del medio (protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, culturales y agrarios) o protección de infraestructuras territoriales (carreteras y servicios principales de suministros) que disponen de legislación específica de protección particular cuyas determinaciones deben ser trasladas al planeamiento general. Así el AVANCE del PGOU distingue:

ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RÍOS Y ARROYOS

Constituyen esta zona los terrenos ocupados de cauces de ríos y arroyos que constituyen el dominio público hidráulico y sus respectivas zonas de servidumbre en conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas.

Claramente, el objetivo urbanístico que se persigue es el mantenimiento de sus condiciones naturales permitiendo actuaciones puntuales para evitar las avenidas que puedan generar riesgos para la población o para los elementos singulares del territorio con altos valores patrimoniales.

ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Constituidas por los terrenos del medio rural ocupados por los caminos tradicionales de trashumancia que unen los lugares tradicionales de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural están sometidos a legislación específica de protección.

El objetivo urbanístico que se pretende conseguir es, con la colaboración indispensable de la administración autonómica como organismo responsable de las mismas, restablecer su trazado de acuerdo con las anchuras legales correspondientes e independientemente de su deslinde oficial.

ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento define con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales; y la integran las subzonas siguientes:

- PROTECCIÓN DE CARRETERAS

Comprende las vías de dominio y uso público, proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos para facilitar la comunicación y conexión territorial. Específicamente la protección afecta a las calzadas, zonas de explanación y las zonas afección conforme a los anchos determinados en la legislación sectorial de carreteras con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTROS

Comprende las áreas ocupadas por infraestructuras de suministros (conducciones principales de agua, líneas eléctricas y oleoductos) así como sus respectivas zonas de afección a fin de garantizar el adecuado suministro y consumo a la población, independientemente que el régimen de la propiedad del suelo sea público o privado

ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Corresponde con los yacimientos arqueológicos delimitados e incluidos en la clasificación correspondiente de la Consejería de Cultura de protección arqueológica.

Aunque estos suelos no quedan afectados a régimen de dominio público sino a régimen de propiedad privada, quedan afectados en su régimen de derechos a las limitaciones que imponga el nivel de protección patrimonial que corresponda, quedando limitados los usos y actividades sobre los mismos y estando siempre sometidos a autorización por parte de la Consejería de Cultura y del propio Ayuntamiento.

12.2. LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Corresponde específicamente con los terrenos del "Complejo Serrano El Pinalejo" localizados en la esquina noroeste del término municipal.

Su inclusión en esta categoría, con independencia de sus altos valores naturales, viene motivada por su delimitación expresa en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como instrumentos de ordenación urbanística de carácter territorial.

Independientemente del régimen de la propiedad del suelo, se pretende mantener el carácter natural y sus valores paisajísticos, permitiendo únicamente usos y actividades acordes con este fin, recogidos en la ordenanza del propio PEPMF.

12.3. LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Corresponde con zonas del territorio, que desde el AVANCE del PGOU como instrumento de ordenación urbanística, se considera adecuado proteger por contener ecosistemas de especial valor natural y constituir elementos significativos del paisaje, pudiéndose distinguir:

- PAISAJES SINGULARES DE ARROYOS

Formada por los terrenos de los valles del Arroyo de los Lobos y del Arroyo de la Solana y de la Fuente Vieja, que destacan por el buen nivel de conservación del bosque y el matorral autóctono y por su carácter de hábitat faunístico. En ellos, tan sólo se permitirán los tratamientos forestales compatibles con la conservación del ecosistema, no permitiéndose la edificación, obra o movimiento de tierras.

- AUREOLA DE CUMBRES DE LA PLATAFORMA CENTRAL

Formada por elementos característicos del territorio con características de hito relevante o fondo visual característico, situados en los cerros que rodean al núcleo urbano. En ellos quedarán muy limitadas las construcciones agrícolas, solo autorizables desde su integración paisajística.

12.4. LAS ZONAS DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Son áreas del territorio no adecuadas para el desarrollo urbano y para los que el AVANCE del PGOU establecen como objetivo de ordenación urbanística regular los usos en el medio natural de forma que se permita un desarrollo adecuado de las actividades agrarias y otras propias del medio natural compatibles con la conservación sostenible del medio.

Este medio rural de El Saucejo está caracterizado por una significativa alteración del substrato físico y natural como consecuencia de la acción del hombre en prácticamente todo el territorio, pudiéndose, atendiendo a su uso genérico, distinguir tres zonas.

ZONA RURAL AGRICOLA

Esta zona está integrada por los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal en general ocupado por cultivos, principalmente de secano, y vienen a ocupar la mayor parte del término municipal.

En estos terrenos se podría autorizar construcciones, instalaciones y edificaciones con carácter muy puntual, siempre vinculadas a la actividad agropecuaria y sometida a la legislación agraria y ambiental pertinente.

En función de su aptitud agrológica del cultivo se pueden diferenciar varias áreas:

- SECTOR CENTRAL DEL TÉRMINO

Caracterizada por ser el área de mayor productividad al ser tierras más fértiles y de menor pendiente con buena disponibilidad de agua

- ZONA INTERMEDIA

Caracterizada por tener un substrato fértil no homogéneo

AUREOLA EXTERNA

Área en contacto con las zonas no cultivables, siendo el área de menor productividad al presentar pendientes acusadas, estructuras agrarias antiguas, parcelas de menor tamaño.

ZONA DE RUEDO O HUERTOS

Son terrenos destinados a huertos localizados en las zonas más próximas a los núcleos urbanos junto a los cauces de arroyos o a pozos donde tradicionalmente se han desarrollado las huertas más cercanas a la población, como medio de sustento y producción individualizada.

Se pretende conservar este uso suburbano como actividad complementaria de la población de carácter rural, evitando en lo posible edificaciones, construcciones o instalaciones que generen tensiones de desarrollo urbanístico sobre las mismas que actualmente no es necesario y que previsiblemente en el futuro se puede canalizar hacia otros suelos menos singulares y valiosos, sin necesidad de perder este activo singular de las huertas suburbanas.

Por la existencia de un acuífero a proteger, motivo añadido para destacar y singularizar como áreas desaconsejables a los usos edificatorios estas zonas de huertas, y por su proximidad al núcleo urbano, la evacuación de aquas residuales se deberá realizar por conexión a la red municipal de alcantarillado

EL SAUCEJO

ZONA DE MONTE BAJO

Corresponde con las áreas más periféricas del término municipal, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal y que presentan peores condiciones de rentabilidad agrícola.

Sobre estos suelos se pretende proteger su carácter más natural, como suelo complementario y equilibrado al uso agrícola, y sobre el que también se pueden implantar otros usos ganaderos o de otras actividades vinculadas al medio rural.

13. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

La tramitación del nuevo PGOU implica la revisión de los elementos patrimoniales con valores históricos, artísticos, etnológicos o naturales de todo el término de El Saucejo, proponiendo un nuevo "Catálogo", en consonancia con el ya recogido en las NNSS 2000, adecuando su alcance y contenido del nuevo planeamiento general y a los requisitos más detallados de la legislación vigente autonómica y estatal en materia urbanística y de protección patrimonial en cuanto a puesta en valor, protección y mejora de la ciudad y patrimonio preexistente, en cuanto integración detallada en el mismo de las nuevas Normas Urbanísticas, así como la exclusión de inmuebles que por su grado de transformación carecen de los valores aparentemente tenidos en cuenta en su día, y debatir la propuesta de incorporación de inmuebles que desde criterios actuales requerirían su catalogación, por entender que son referentes significativos del medio urbano.

Tras la fase de estudio previa recogida en el Documento de Información y Diagnóstico, el Documento de AVANCE del PGOU realiza un análisis y valoración de los elementos individuales que por sus valores patrimoniales intrínsecos deben conservarse, haciendo una primera propuesta de catalogación del PGOU, ya sea manteniendo o ajustando los niveles de protección existentes, o incorporando nuevos elementos.

La protección individualizada del patrimonio de interés histórico, artístico y natural, es el sistema más tradicional de abordar la preservación del mismo, a través de su inclusión en el correspondiente documento de Catálogo, planteado inicialmente desde el Documento de Avance, en el que se establecen las condiciones particulares en la Ficha de cada inmueble o elemento. No obstante dicho sistema puede complementarse en las sucesivas fases del PGOU mediante sistemas adicionales de protección genérica de los inmuebles no catalogados, a través de normativas que garanticen la preservación del paisaje e imagen urbana, así como de los entornos en los que se insertan los bienes catalogados, ya que dicho contexto adquiere cada vez más importancia desde el entendimiento actual de los criterios de protección, reforzado aún más en la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) en relación con sistemas anteriores en los que se daba excesivo énfasis a la protección individual y aislada de los bienes.

A los efectos sistemáticos de catalogación, hemos agrupado los bienes protegidos en los siguientes apartados:

- Elementos Patrimoniales Singulares (arquitectura y piezas urbanas)
- Patrimonio arqueológico (yacimientos)
- Patrimonio arquitectónico en el medio rural (Cortijos y Haciendas)
- Patrimonio arquitectónico en el medio urbano (Casas y Viviendas)
- Patrimonio de árboles singulares

El <u>Avance del PGOU</u> realiza un primer acercamiento a los elementos que considera destacables desde el punto de vista patrimonial, detallando sus características en el <u>ANEXO –VALORACIÓN PREELIMINAR DE LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES</u>, que servirá como punto de partida para su valoración.

ELEMENTOS PATRIMONIALES RECOGIDOS EN EL AVANCE DEL PGOU

ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES

E. 1	Iglesia de San Marcos	Núcleo urbano
E. 2	Hacienda San Pedro	Núcleo urbano
E.3	Fuente de la Mezquitilla	Núcleo urbano
E.4	Fuente/Pilar de Navarredonda	Núcleo urbano
E.5	Aljibe y Alberca "La Noria"	Núcleo urbano - Navarredonda
E.6	Cementerio de San José	Núcleo urbano
E.7	Ermita de San José	Núcleo urbano - Navarredonda
E.8	Fuente de la Plaza de la Iglesia	Núcleo urbano

Núcleo urbano

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

E.9 Estanco de Naranjito

Y.1	Yacimiento Los Baldios/camino Postero	Territorio
Y.2	Terrazas Altas del Rio Corbones	Territorio

PATRIMONIO ARQUITECTONICO EN EL MEDIO RURAL

C.1	Cortijo de Govantes	Territorio
C.2	Cortijo de La Lebrona	Territorio
C.3	Cortijo de Gordillo	Territorio
C.4	Cortijo Majadahonda	Territorio
C.5	Cortijo Saucedilla	Territorio
C.6	Cortijo Garzón	Territorio
C.7	Cortijo de La Ruana	Territorio
C.8	Cortijo de la Victoria	Territorio
C.9	Cortijo/Molino de las Monjas	Territorio

PATRIMONIO ARQUITECTONICO (VIVIENDAS) EN EL MEDIO URBANO

V.1	Calle Ronda n° 20	Núcleo Urbano
V.2	Calle Teba n° 7	Núcleo Urbano
V.3	Calle Iglesia n° 34	Núcleo Urbano – Navarredonda
V.4	Calle Teba n° 3	Núcleo Urbano
V.5	Calle Teba n° 5	Núcleo Urbano
V.6	Calle Horno nº 5	Núcleo Urbano
V.7	Plaza Cardenal Spínola nº 2	Núcleo Urbano
V.8	Calle Iglesia n° 24	Núcleo Urbano – Navarredonda
V.9	Calle Cruz n° 51	Núcleo Urbano – Navarredonda

PATRIMONIO DE ARBOLES SINGULARES

A.1 Olivo Milenario Territorio EL SAUCEJO

EL SAUCEJO

14. LA EJECUCION DEL PLAN GENERAL. GESTION DEL SUELO. EJECUCION DE LA URBANIZACION. ORDEN DE PRIORIDADES. PROGRAMACION TEMPORAL

Uno de los <u>objetivos fundamentales del PGOU es generar un Plan ejecutable, ajustado a la escala y</u> <u>singularidades del municipio</u> y útil y accesible a los ciudadanos de El Saucejo.

Para ello es muy importante facilitar la <u>viabilidad de la gestión y financiación económica de las actuaciones de</u> <u>reforma y desarrollo propuestas y de la gestión de suelo dotacional</u> necesario para cubrir los déficits señalados.

Para facilitar la gestión del Plan será necesaria la colaboración en las intervenciones de otras administraciones supramunicipales en las actuaciones de dotaciones de equipamiento e infraestructuras (Actuaciones de refuerzo de las infraestructuras generales, protección de inundaciones, depósito de aguas, depuradora, refuerzo de la red eléctrica).

Y también será necesario fomentar en el diseño de las actuaciones privadas con la participación de los titulares de suelo, para acomodar y coordinar interese público y privado, que garanticen su posterior ejecución. A este efecto el Avance propone una serie de actuaciones, con una coordinación general coherente en la ordenación, pero muy fraccionadas y adaptadas a la realidad de titularidades de las parcelas existentes, a fin de facilitar la iniciativa de gestión individualizada.

Pero también resultara imprescindible una mayor intervención directa por parte del Ayuntamiento para dar mayor empuje a las iniciativas de reforma y terminación de los vacíos urbanos o de las áreas en transformación, mediante actuaciones de iniciativa pública, (ejecución directa de ciertos sistemas generales necesarios, que faciliten el desarrollo posterior de las iniciativas privadas dispersas), y también actuaciones de reforma interior necesarias para mejorar los problemas de la ciudad existente, que solo pueden ser realizados por la administración. También el Ayuntamiento deberá retomar la iniciativa de exigencia de la terminación de los procesos de ejecución del planeamiento anterior no totalmente terminados, pendientes de finalización de la urbanización , y isn recepción de loa titularidades públicas, exigiendo a los titulares de suelo beneficiados la aportación financiera correspondiente para completar sus obligaciones..

Y por último desde el Plan se proponen técnicas o instrumentos de gestión urbanística, más complejos que los que definían las NNSS, como la definición de Áreas de Reparto para facilitar el reequilibrio de cargas y beneficios del planeamiento de forma ordenada y global, y facilitar la obtención por cesión gratuita de algunos suelos de sistemas generales necesarios, que deben concentrarse y evitar la dispersión de cesiones dotacionales fraccionarias y poco funcionales en cada una de las actuaciones de iniciativa privada.

También en algunos casos, en función del debate que se genere con los distintos particulares afectados por las actuaciones urbanísticas propuestas, se deberá valorar la conveniencia de introducir como fórmula de garantía de ejecución el sistema de cooperación, o la figura del agente urbanizador, tomando la iniciativa de las actuaciones prioritarias el propio Ayuntamiento.

Pero como al mismo tiempo estos objetivos y el diseño de propuestas de ordenación que se plasman en la propuesta de ordenación del Avance, pueden resultar excesivamente ambiciosos, puesto que se definen

propuestas de soluciones a los diferentes problemas detectados y estos pueden ser muy numerosos y difíciles de ejecutar en la actual situación de paralisis económica y falta de recursos públicos y privados, habrá que necesariamente priorizar y poner un orden de prioridades a las distintas propuestas o actuaciones definidas en el documento de Avance. Y también en función de ese orden de prioridades y de la importancia de cada actuación, en el conjunto de la estructura urbanística propuesta , habrá que programar en el tiempo, y dosificar también en el tiempo, los esfuerzos de gestión y de financiación para la ejecución de las distintas actuaciones.

Por ello el Avance del PGOU propone la ejecución temporal de sus determinaciones en tres escalones o fases temporales, que deben incorporar las actuaciones que correspondan en función de su orden de prioridad o necesidad.

El Avance del PGOU propone un <u>desarrollo temporal de la programación en dos periodos de ocho años o dos octogenios</u>. En estos dos periodos se deberían programar las actuaciones de transformación más imprescindibles para superar déficits globales actuales, fundamentalmente con la mayor participación en la iniciativa de gestión por el Ayuntamiento; en el segundo periodo de ocho años, facilitar el desarrollo de otras actuaciones que completen los vacíos existentes y produzcan, en el continuo urbano, con una mayor participación de la iniciativa privada, considerando que las mejoras estructurales realizadas en la primera etapa, y al previsible estabilización de la economía, pueden facilitar la activación de estas iniciativas; y por último el PGOU define estartegias a más largo plazo, con la definición de Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado, que solo se activarían si se va cumpliendo las expectativas de desarrollo previstas en los dos periodos temporales anteriores.

15. EQUIPO REDACTOR

DIRECTOR – REDACTOR DEL PLAN

Juan Carlos Muñoz Zapatero Arquitecto

Técnico Urbanista

EQUIPO

José Julio Clemente Guerreiro Arquitecto

Ángela María Leal Abad Licenciada en Biología

Experta Universitaria en Evaluación Ambiental del Planeamiento

Oscar Fernández León Licenciado en Derecho

Antonio Pablo Romero Gandullo Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Ingeniero de Montes

EQUIPO AUXILIAR

José Manuel Palomar García Técnico Delineante

Manuel Luis Pérez Rodriguez Técnico Delineante

EL SAUCEJO, a 30 de SEPTIEMBRE de 2016

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPTERO