PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



EL SAUCEJO





DOCUMENTO DE AVANCE

RESUMEN EJECUTIVO

SEPTIEMBRE 2016

Redactor: Juan Carlos Muñoz Zapatero

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

1.1. ORIENTACIÓN GENERAL DEL PLAN

1.1.1. 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.

1.1.2. 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.

1.1.3. 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.

1.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PGOU DE EL SAUCEJO

1.2.1. 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.

1.2.1.1. 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 (inexistencia de depuradora, problemas de deterioro e inadecuación de la red de colectores). 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.

1.2.1.2. 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.

1.2.1.3. 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.

1.2.1.4. 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.

1.2.2. ARTICULACION CIUDAD - TERRITORIO

1.2.2.1. CRITERIOS CONTROLADOS DE CRECIMIENTO Y TERMINACIÓN DE LOS **BORDES URBANOS**

Dentro de la estrategia general de mantenimiento como criterio general de los límites actuales de los tres núcleos urbanos, 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

1.2.2.2. 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.

1.2.3. 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.

1.2.3.1. 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 16 años (correspondientes al periodo de programación del Plan) aproximadamente de 720 habitantes nuevos, equivalente a 300 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 300 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 establecer criterios de prioridad temporal en su ejecución o programación para las distintas actuaciones, dando prioridad en su ejecución a las más importantes para la conformación de la estructura urbanística. Y además realizar un planteamiento de programación temporal a más largo plazo, para un periodo mínimo de 16 años, programación completa del Plan de dos periodos de ocho años, tiempo necesario para que se pudiera absorber este volumen de vivienda.

1.2.3.2. 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.

1.2.4. ESTRUCTURA URBANA: RED VIARIA Y USOS GLOBALES

1.2.4.1. 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, 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.

1.2.4.2. 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.

1.2.5. DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

1.2.5.1. 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.

1.2.5.2. ESPACIOS LIBRES – NECESIDADES Y PROBLEMÁTICA DE GESTIÓN

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

Cuantitativamente 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.

Cualitativamente las NNSS 2000 contemplan tres actuaciones para generar suelos destinados a SSGG de espacios libres que no se han aestionado ni urbanizado. Así la propuesta del nuevo PGOU debe garantizar la aestión 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.

1.2.5.3. 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. <u>Suficientemente cubierta</u>

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 suficientemente cubierta 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.

1.2.5.4. 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.

1.2.6. 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. 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.

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 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.

RED DE ENERGIA ELECTRICA

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

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.

1.2.7. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACION EN ÁREAS URBANAS

1.2.7.1. 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

1.2.7.2. 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

1.2.8. 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. 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.

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).

1.2.9. 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.

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</u>
<u>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.

1.2.10. 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.

1.3. CONCLUSION DE OBJETIVOS, PROPUESTA DEL AVANCE

La 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.

DESCRIPCION

Las características generales 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

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).

(SUC) a las actuaciones que han alcanzado su consolidación completa.

IMAGEN 2/02

2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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.

2.1. SUELO URBANO

2.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

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,

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.

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.
- 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

2.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se incluyen en esta categoría de suelo urbano no consolidado:

A) <u>Áreas de reforma o Vacíos Urbanos</u> 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 <u>no han completado el proceso de gestión y urbanización</u>, y sobre las que el <u>Avance del PGOU mantiene</u> 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-11b c/ Navarredonda Parte de la antigua UE-11

- SUNC-21 y SUNC-22 La Mezquitilla Antiqua UE-17

En estas Áreas el nivel de consolidación del parcelario y la edificación permite la aplicación de los sistemas de gestión, por ser viable la reparcelación, y por ser necesario establecer modificaciones sobre la ordenación parcialmente consolidada, y sobre los que 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.

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.

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

- SUNC-7 Calle Verbena

- SUNC-9 Polideportivo

- SUNC-17 Trasera de la Vereda de Cañuelo

- SUNC-15 y SUNC-16 Carretera de Almargen

- SUNC-18 y SUNC-20 Navarredonda

En estas Áreas el nivel de consolidación del parcelario y la edificación permite la aplicación de los sistemas de gestión por ser viable la reparcelación, y por ser necesario establecer modificaciones sobre la ordenación parcialmente consolidada, y sobre los que el objetivo del PGOU será reajustar y mejorar las condiciones de ordenación existente, 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.

- 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, delimitando unidades de ejecución que permitan su desarrollo mediante planeamiento, con participación de los interesados, y la gestión de las cesiones oportunas, así como la erminación completa de la urbanización.

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 sobre las que realizar actuaciones de cambio de uso de global e incremento de aprovechamiento en las que sea necesaria la ampliación de la urbanización existente con todos los servicios e infraestructuras, ni la ampliación de dotaciones.

Tampoco se definen ámbitos en suelo urbano, con urbanización consolidada y con ordenación pormenorizada en las NNSS 2000, sobre los que el Avance del PGOU asigne una nueva ordenación pormenorizada con incrementos de aprovechamiento urbanístico superiores a los preexistentes, 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.

2.2. SUELO URBANIZABLE

2.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

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.

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.

2.2.2. 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, 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, 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.

2.2.3. 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 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.

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.

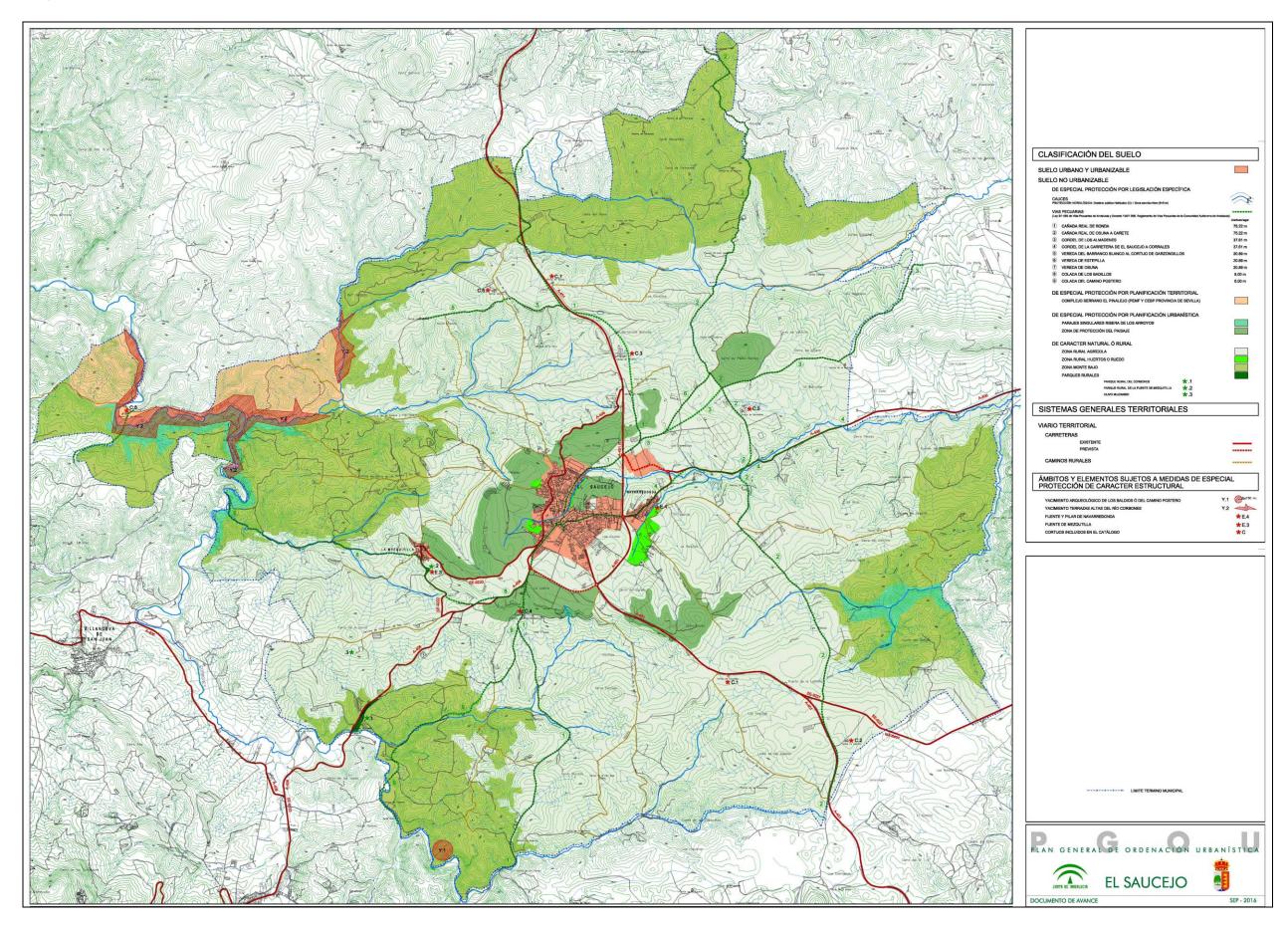
También se clasifica como <u>suelo urbanizable no sectorizado SUNS-3 el anterior Sector</u> S-3 de las NNSS 2000 con proyección de uso global residencial. En este caso se mantiene el objetivo de completar la estructura urbana de la población en el sector del entorno del polideportivo municipal, completando las actuaciones en el entorno del Arroyo del Cañuelo.

Las <u>condiciones de 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.

.



2.3. 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.

2.3.1. 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.

2.3.2. 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</u> El Pinaleio.

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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

3. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. 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 GE	NERAL VIGENTE	AVANIGE LI BOOLL	
superficies m2	NNSS-2000	AdP 2010	AVANCE del PGOU	
	<u> </u>			
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	

3.2. ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

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

	Danaminasión	Superficie	Sistemas Generales	Sistemas	Locales	Viario Local	Edificabilidad	Viviendas				
Ámbito	Denominación	Superficie	Internos	Espacios Libres	Equipamientos	viario Locai	total m2c	Existentes	V. Libre	VPP	Total	Densidad
NUCLEO URBAN	NO de EL SAUCEJO											_
Actuaciones en la	a 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	a ERA MORA SUR											
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 e	el BORDE OESTE											
SUNC-7	Calle Huelva	3.290		300		1.473	2.430	0	13	0	13	40
Actuaciones en la	a ANTIGUA CARRETERA ECIJ	IA-OSUNA										
SUNC-8	Carretera Écija-Osuna	4.259				983	1.628		6		6	15
Actuaciones en e	EI ENTORNO DEL POLIDEPO	RTIVO										
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	a 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	a CARRETERA DE ALMARGEN	1										
SUNC-15	Carretera Almargen 1	12.930				4.630	8.300					
SUNC-16	Carretera Almargen 2	4.670				1.770	2.900					
Actuaciones en C	CALLE ALBERQUILLA											
SUNC-19	Calle Alberquilla	4.860	2.450 SGV			50	3.774	0	14	6	20	40
Actuaciones en la	a CARRETERA DE NAVARRED	ONDA										
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 URBAN	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 URBAN	NO de LA MEZQUITILLA											
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	3.352	0	13	0	13	15
Total		149.263	8.659	6.389	1.773	38.686	126.083	7	317	140	464	

3.2.2. 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 rectificación de alineaciones, 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</u> <u>pública</u>.

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

_		Superficie	Sistema	s Locales		Area Edif	icable
Ámbito	Denominación	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

3.2.3. 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

3.3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

3.3.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

				Sistemas Genera	ales Incluido	s			Sistemas Loc	ales		Edifical	oilidad	Viviendas			
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	nce del PGOU	Modificar I	la distribución y aju	ıstar las supei	ficies de las cesi	iones dotacional	es			<u> </u>			<u>.</u>	<u> </u>		
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	nce del PGOU	Modificar I	la calificación de lo	s Espacios Li	bres locales ads	cribiendolos a la	categoría de Sistem	a General de Espa	icios Libres	<u> </u>			<u>.</u>	<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	nce del PGOU	Modificar I	la calificación del S	SGG viario d	Sistema Local v	viario										
			Modificar I	la posición y distrib	ución del SSC	GG Equipamient	to (Deportivo) y d	lel SSGG Espacios L	ibres en la zona su	r del sector							
			Ampliar la	zona verde frente d	a la rotonda (520 m2s) que s	e 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	

3.3.1. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Ámbito	Superficie	Sistemas	Generales Adscr	itos en Suelo Urb	panizable	Total	Otros
Ambilo	Superficie	EE.LL.	Equipamientos	Viario	Subtotal	roidi	sistemas
SUNS-1	22.222					22.222	4.200
							SGE-1
Con	diciones Sectorización	Consecución d	e sistemas externo	s: SGE-1 "Haciend	a San Pedro" (SU1	۷C)	
SUNS-2	17.730					17.730	5.450
							SGV-2 / SGEL-2
Con	diciones Sectorización	Consecución d	e sistemas externo:	s: SGV-2 (1.750 m	n2s) y SGEL-2 (3.7	'00 m2s) ambos (en SUO
SUNS-3	56.300	5.185		1.700	6.885	63.185	3.460
		SGEL-3		SGV-5			SGV-4
Con	diciones Sectorización	Consecución d	e sistemas: SGV-	5 y SGEL-3 (adscri	itos) y SGV-4 (ext	ternos en SUO)	
SUNS-4	141.425			4.050	4.050	145.475	
				SGV-7			
Con	diciones Sectorización	Consecución d	e sistema adscrito:	SGV-7 y Línea M	Nedia Tensión		
Total SUNS	237.677	5.185	0	5.750	10.935	248.612	13.110

ACTUACIONES PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS 3.4.

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

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

4. ESTRUCTURA URBANA GENERAL – DOTACIONES.

4.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

4.1.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

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. (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). Se suprime el Parque de la Hacienda de San Pedro, considerando que la posición tan excéntrica de este suelo no lo hace accesible ni funcionalmente utilizable por la mayoría de la población.

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 Espínola con la carretera Ecija-Osuna, mediante prolongación de la calle Pozo. Este nuevo parque enlazaría con el que esta ordenado en los terrenos paralelos al Arroyo en el Sector S-2.

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, 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.

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
Total SSGG Espacios Libres Proyectados- Sin Ejecutar				27.182

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 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.

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.

4.1.2. 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 <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 SUNC-22.

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 SSL	L Espacios Libres Existentes SUC	20.234

El estándar de referencia de los espacios libres locales actual en SUC, 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 Espe	acios 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..

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 Espacios Libres Propuestos SUNC	7.437
--	-------

4.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

4.2.1. EQUIPAMIENTO GENERAL 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 4 / 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. La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Educativo es la siguiente:

TABLA 4 / 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.

4.2.2. EQUIPAMIENTO GENERAL DEPORTIVO

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

TABLA 4 / 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.

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 4 / 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 La Mezquitilla, 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.

4.2.3. EQUIPAMIENTO GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

El Plan General entiende los Servicios de Interés Público y Social -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.

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 SS	GG SIPS existentes	10.267

El estándar de referencia de los SSGG Equipamiento Social actual en SUC, 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: 4.67 m2s/viv (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.

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.

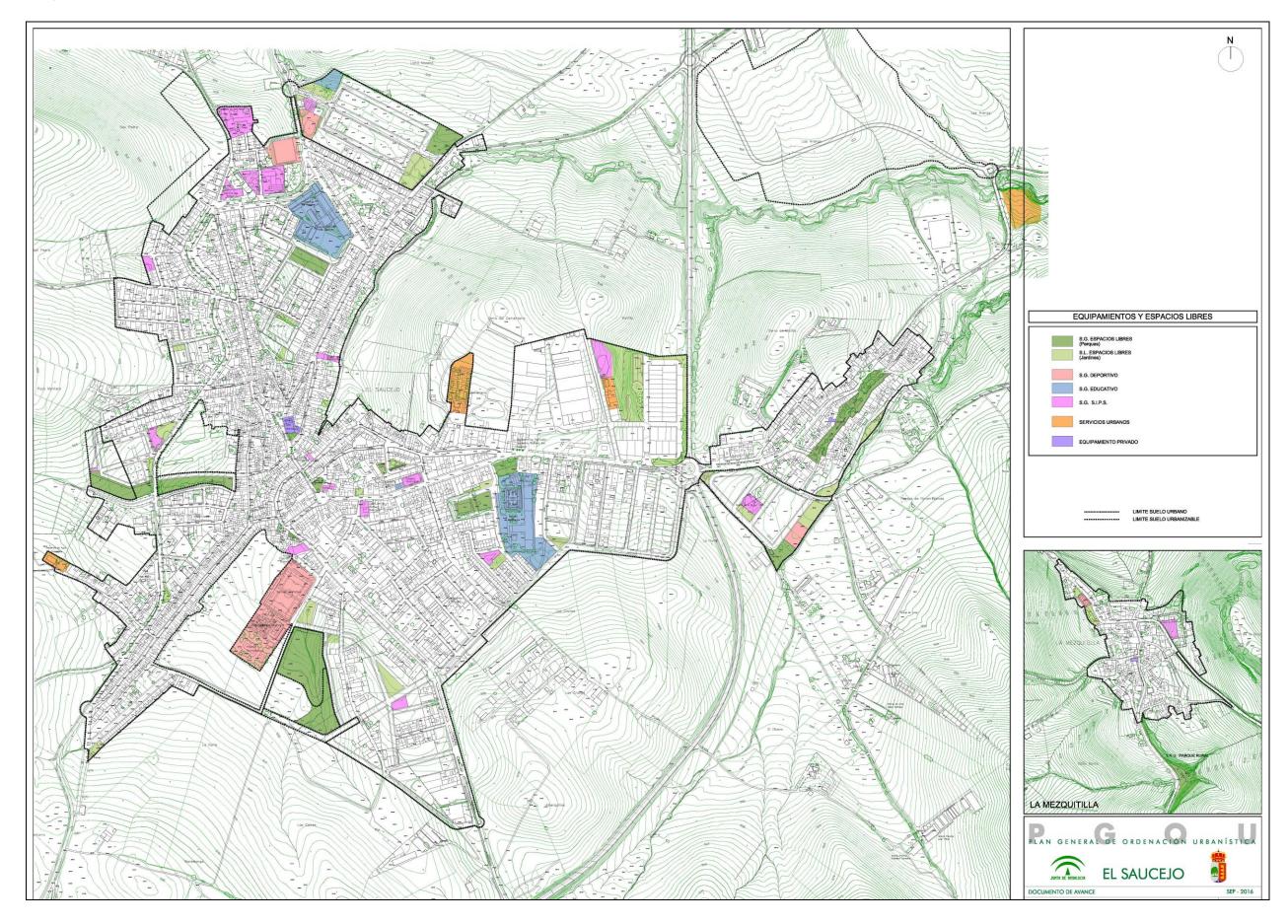
Por ultimo se mantiene el carácter como dotación de Servicios de Interés Publico la Hacienda San Pedro, posiblemente con destino a usos culturales, aunque en la actualidad no se pueden concretar, con el objetivo fundamental de dotar a este elemento patrimonial de un uso en positivo que facilite su conservación, puesto que el mantenimiento de su uso actual privado, puede generar su progresiva ruina y desaparición,.

TABLA 4 / 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 SS	GG 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.



4.3. 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. No existen actualmente otras demandas de suelo al contarse con la ampliación reciente del Cementerio, y la instalación del Tanatorio.

TABLA 4 / 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

Total SSGG SERVICIOS URBANOS	14.075

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

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

5.1. LA RED VIARIA TERRITORIAL

5.1.1. 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.
- Construcción de una carretera local que enlace directamete la carretera Los Corrales 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.

5.2. LA RED VIARIA URBANA

5.2.1. EJES VIARIOS PRINCIPALES

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.

5.2.2. PROPUESTAS DEL AVANCE DEL PGOU EN EL NUCLEO DE EL SAUCEJO

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.

La <u>segunda actuación</u> 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**

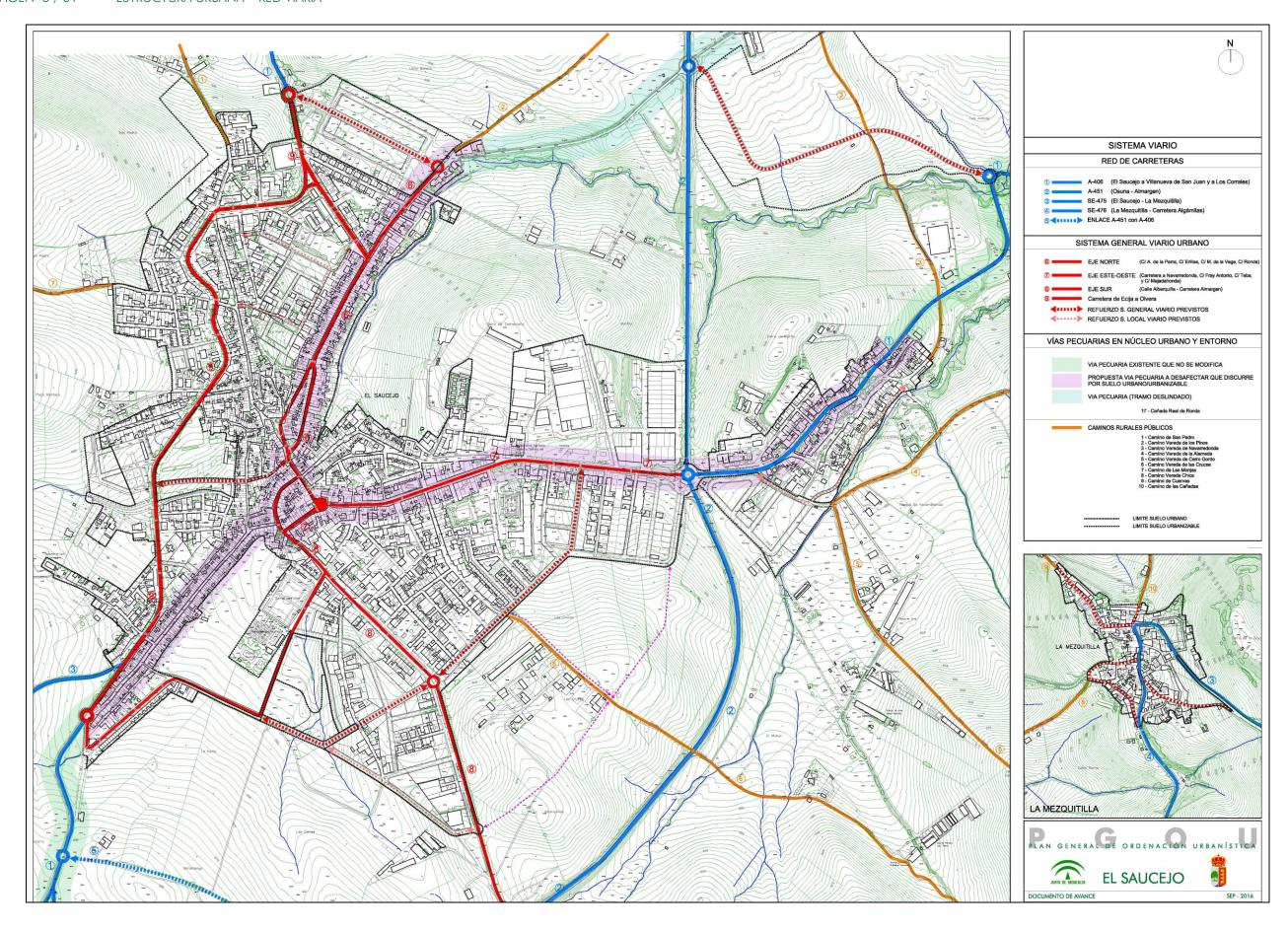
la Calle Alberquilla, terminado el límite del Sector S-4 y las actuaciones en suelo urbano no consolidado SUNC-11 y SUNC-19. El segundo tramo o Ronda Sur, enlazaría la calle Alberquilla, atravesando en perperdicular la actual calle Vereda de Cañuelo, para rodeando el parque de tormenta del Arroyo Cañuelo, enlazar con la calle del Polideportivo municipal y completar su recorrido hasta al carretera de Algamitas, y el eje urbano del oeste la antigua 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.

5.2.2.1. 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.



6. ESTRUCTURA URBANA GENERAL - USOS GLOBALES

6.1. CONFORMACION DE LOS NUCLEOS URBANOS

6.1.1. 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.

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.

La única zona de uso global distinto al residencial es <u>la Zona de Uso Global Industrial</u> 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 <u>Uso Industrial Intensidad 1 de 0,45 m2c/m2s</u>

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

6.1.2. LAS ALDEAS DE LA NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA

6.1.2.1. NAVARREDONDA

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

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

6.1.2.2. 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.

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 Mezauitilla. Uso Global Residencial.

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

6.2. PLANTEAMIENTOS DE FUTUROS CRECIMIENTOS

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

- Sector S-1. El uso global es el Residencial con Intensidad III,

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

Sector S-5. El uso global es el Industrial con Intensidad I,

Intensidad 0,45 m2c/m2s

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

7. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Tras la fase de estudio previa recogida en el Documento de Información y Diagnóstico, el Documento de <u>AVANCE del PGOU</u> 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 <u>manteniendo o ajustando los niveles de protección existentes, o incorporando nuevos elementos</u>.

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</u> <u>-VALORACIÓN</u> <u>PREELIMINAR</u> <u>DE</u> <u>LOS</u> <u>ELEMENTOS</u> <u>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

Estanco de Naranjito

E.9

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 nº 5	Núcleo Urbano
V.6	Calle Horno n° 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

Quedando recogido en este **RESUMEN EJECUTIVO** las principales características de la propuesta de ordenación del <u>AVANCE del PGOU de EL SAUCEJO</u>

EL SAUCEJO, a 30 de SEPTIEMBRE de 2016

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPTERO