

Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal a la LOUA.

Memoria de Ordenación. Índice.	Página
1. Naturaleza del documento.	1
2. Antecedentes. Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU).	1
3. Incorporación de las determinaciones del informe de la CIVTU.	1
4. Conveniencia y oportunidad de la Adaptación parcial.	2
5. Planeamiento urbanístico vigente.	3
5.1. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.	3
5.2. Modificaciones de las NNSSPM.	
5.3. Desarrollo y ejecución de la ordenación pormenorizada.	3
5.3.1. En suelo urbano.	3
5.3.2. En suelo apto para urbanizar.	4
6. Alcance de la Adaptación parcial.	4
6.1. Clasificación del suelo.	4
6.2. Reserva de suelo con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (VPP).	7
6.3. Sistemas generales.	10
6.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.	11
6.5. Áreas de reparto.	14
6.6. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección.	16
6.7. Previsiones generales de programación y gestión.	17
7. Documentación del PGOU, adaptación parcial de las NNSSPM e interpretación de sus contenidos en relación con los de las NNSSPM vigentes.	18
8. Tramitación.	18
9. Formación y redacción del documento.	19

Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal a la LOUA.

Memoria de Ordenación.

1. Naturaleza del documento.

Este documento es un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) resultado de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NNSSPM) de El Saucejo, aprobadas definitivamente el 31/1/2000, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos regulados en la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Junta de Andalucía.

2. Antecedentes. Informe de valoración de Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Este documento postcede a un documento anterior denominado "Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de El Saucejo a la LOUA", sometido a informe de valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU) que en su sesión de 19/02/2009 se pronunció favorablemente condicionado a la incorporación al documento de las siguientes determinaciones:

- 1) El documento presentado debe denominarse "PGOU, Adaptación parcial de las NNSSPM", al ser la denominación que, una vez adaptado, recoge la LOUA.
- 2) Se debe fijar un coeficiente para la vivienda protegida, que sea aplicable a todo el término municipal, justificándolo convenientemente.
- 3) Deben sustituirse los conceptos "densidad máxima" y "edificabilidad máxima" definidos en el documento por "densidad global" y "edificabilidad global". Así mismo, debe suprimirse del documento la nomenclatura de "zona" para el suelo urbanizable, según lo indicado en el informe.
- 4) Se debe trasladar al plano PO.2 el cuadro de densidades y edificabilidades globales definido en la Memoria de Ordenación.
- 5) Debe establecerse en la Memoria de Ordenación y en el Anexo a las Normas Urbanísticas una nueva programación para el desarrollo de las unidades de ejecución donde se establece la reserva de vivienda protegida.
- 6) En la normativa del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica definida en el artículo 2.1. debe remitirse a la legislación que corresponda en cada caso.

3. Incorporación de las determinaciones del informe de la CIVTU.

- 1) El documento pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística de El Saucejo, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal a la LOUA.
- 2) Coeficiente de la vivienda protegida.

El coeficiente al que se refiere el apartado 2 del informe de valoración de la CIVTU queda regulado en el apartado 3 de la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, en los siguientes términos:

"En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida, la Administración Autónoma garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la

inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.”

El valor de este coeficiente se justifica en el apartado 6.2.1. de esta Memoria de Ordenación y se incorpora en el Anexo a las Normas Urbanísticas.

3) El término “máximo” aplicado a un parámetro urbanístico no es intercambiable por el término “global”. El primero se refiere a la forma de aplicación del parámetro; es decir, se aplica con carácter de máximo admisible, siendo por tanto compatible con valores inferiores. El segundo se refiere al ámbito en que debe ser computado el parámetro; el ámbito global o zonal (frente al ámbito parcelario, que son los dos posibles ámbitos de referencia para el cómputo de los parámetros definitorios del aprovechamiento urbanístico).

La zona, junto con la parcela (urbanística), es el ámbito de referencia de los parámetros definitorios del aprovechamiento urbanístico, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable. El sector es el ámbito de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y de determinados suelos urbanos no consolidados. La utilización del sector para referir los parámetros urbanísticos, si bien tiene determinadas ventajas prácticas asociada al uso de los documentos de planeamiento puesto que es en el contexto del sector dónde se desarrollan las actuaciones urbanísticas de mayor alcance, no es rigurosa: Si un sector contuviese más de una zona, por ejemplo, una zona residencial y otra terciaria o dos zonas residenciales distintas, esta referencia al sector sería inviable porque los parámetros urbanísticos de zonas distintas no son agregables, habría que especificar los parámetros urbanísticos de cada zona independientemente. Conclusión: Como norma general, los parámetros urbanísticos globales deben referirse a ámbitos zonales, y solo en aquellos casos en los que el ámbito del sector coincida con una única zona, podrían referirse al ámbito de este.

4) Las determinaciones de ordenación urbanística se desarrollan complementariamente en los distintos documentos de ordenación del planeamiento; las Normas Urbanísticas, los Planos de Ordenación y la Memoria de Ordenación.

Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos de la revisión parcial. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del ámbito, ya sea complementándose en sus determinaciones o abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión escrita o gráfica de sus determinaciones.

La Memoria de Ordenación contiene los objetivos y criterios de la revisión parcial y justifica sus determinaciones. Sin ser en sentido estricto un documento de carácter normativo permite entender la revisión parcial en su conjunto y puede operar complementariamente en la interpretación de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación o, subsidiariamente, en aquellos aspectos no contemplados en estos documentos.

En el caso del Plano de Ordenación PO.2, sus contenidos responden a los criterios expresados. La inclusión en el mismo del “cuadro de densidades y edificabilidades definido en la Memoria de Ordenación”, ¿y por qué no incluir otras muchas determinaciones?- alteraría la naturaleza de estos documentos de ordenación urbanística y la funcionalidad de los mismos en orden a la comprensión de sus contenidos.

5) Tanto en la Memoria de Ordenación como en el Anexo a las Normas Urbanísticas se incorpora la programación para el desarrollo y ejecución de las unidades de ejecución afectadas por reservas de edificabilidad para viviendas de protección pública, incluida la programación de la ejecución de las viviendas.

6) En la normativa del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica definida en el artículo 2.1. se indica la legislación que corresponde en cada caso.

4. Conveniencia y oportunidad de la adaptación parcial.

Si bien la LOUA no obliga explícitamente a la adecuación del planeamiento vigente a sus determina-

ciones, la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la misma, fija un plazo de cuatro años -extinguido el 20/1/2007-, transcurrido el cuál no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la LOUA al menos de forma parcial.

Esta disposición priva al planeamiento urbanístico general de los indispensables instrumentos de ajuste de sus determinaciones para su adecuación a nuevas circunstancias, lo que recomienda, transcurrido el referido plazo, proceder a la adaptación del planeamiento general a los contenidos de la LOUA con el fin de incorporar sus determinaciones y recuperar la plena capacidad de su innovación.

5. Planeamiento urbanístico vigente.

5.1. Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

Aprobadas definitivamente el 31/1/2000, con texto refundido aprobado el 17/11/2000. Fueron, por tanto, redactadas en el marco del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

5.2. Modificaciones de las NNSSPM.

1) Modificación de las NNSSPM en el sector nº 1 del suelo apto para urbanizar, aprobada definitivamente por la CPOTU el 18/1/2008.

La modificación tiene por objeto la sustitución de la calificación originaria de estos suelos como zona de Extensión Residencial de Intensidad II -20 viv/ha y 0,40 m²t/m²s-, por una nueva calificación denominada zona de Extensión Residencial de Intensidad III -40 vivi/ha y 0,498 m²t/m²s-, con una reserva para vivienda de protección pública del 60 % de la edificabilidad de la zona. La modificación incluye un aumento proporcional de las reservas de suelo para sistemas generales y locales.

2) Modificación de las NNSSPM en el sector nº 5 del suelo apto para urbanizar, aprobada definitivamente por la CPOTU el 31/1/2008.

La modificación tiene por objeto la sustitución de la calificación originaria de estos suelos como zona de Extensión Residencial de Intensidad II, -20 viv/ha y 0,40 m²t/m²s-, por la calificación como zona de Extensión Residencial de Intensidad I -35 viv/ha y 0,45 m²t/m²s-, con una reserva para vivienda de protección pública del 30% del aumento de edificabilidad de la zona; es decir, 0,015 m²t/m²s, equivalente al 0,0333 % de la capacidad residencial y edificabilidad de la zona. La modificación incluye un aumento proporcional de las reservas de suelo para sistemas generales y locales.

5.3. Desarrollo y ejecución de la ordenación pormenorizada.

5.3.1. En suelo urbano.

Las NNSSPM delimitan veinte actuaciones urbanísticas en suelo urbano -dieciocho en el núcleo urbano de El Saucejo, una en el de Navarredonda y una en el de Mezquitilla-, con el siguiente estado de desarrollo y ejecución:

Actuación nº 1. Hacienda y Parque de San Pedro.

Corresponde a una actuación de obtención de suelo y edificaciones con destino a sistemas generales de equipamientos sociales y espacios libres, cuyo desarrollo y ejecución están previstos en las NNSSPM vigentes mediante expropiación y proyectos de obras. La actuación ha sido desarrollada y ejecutada parcialmente en el ámbito de la parcela ocupada por el pabellón polideportivo cubierto.

Actuación nº 9. Traseras calle Majadahonda.

Corresponde a una actuación edificatoria de viviendas de protección pública y urbanización complementaria a desarrollar mediante proyecto de urbanización. La actuación ha sido desarrollada y ejecutada mediante proyecto de urbanización complementaria a la edificación.

El resto de las veinte actuaciones urbanísticas previstas no han sido desarrolladas ni ejecutadas.

5.3.2. En suelo apto para urbanizar.

Las NNSSPM vigentes ordenan siete sectores de suelo apto para urbanizar, cinco de ellos con calificación residencial -sectores nº 1 al 5-, y dos con calificación industrial -sectores nº 6 y 7-, con el siguiente estado de desarrollo y ejecución.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO PATO PARA URBANIZAR

IDENTIFICACIÓN	APROBACIÓN INICIAL (*)	APROBACIÓN DEFINITIVA	GRADO DE EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL S.1	9/11/2006	31/1/2008	—
PLAN PARCIAL S.2	21/12/2006	—	—
PLAN PARCIAL S.3	12/1/2007	—	—
PLAN PARCIAL S.4	—	6/2/2001	EN EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL S.5	9/11/2006	3/7/2008	—
PLAN PARCIAL S.6	—	4/6/2004	EN EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL S.7	SIN INICIAR	—	—

SE INCLUYEN LAS FECHAS DE APROBACIÓN INICIAL EN AQUELLOS CASOS QUE SON RELEVANTES EN ORDEN A LAS RESERVAS PARA VPP.

6. Alcance de la adaptación parcial.

La adaptación de las NNSSPM de El Saucejo a la LOUA es de alcance parcial, por lo que concierne, al menos, según el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOUA y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, al conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural, especificadas en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA, y a las del apartado 3 del mismo artículo relativas a las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o estas hubiesen quedado desfasadas, artículo 3, apartado 2.g) del Decreto 11/2008.

El alcance de la adaptación parcial se especifica en los apartados siguientes, en los que se realiza un análisis comparativo entre las determinaciones de la LOUA y del Decreto 11/2008, y las de las NNSSPM vigentes, estableciendo a partir del mismo los criterios y contenidos de la adaptación parcial.

6.1. Clasificación del suelo.

6.1.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

Consideran las categorías de suelos urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbano las subcategorías de consolidado y no consolidado, y en el urbanizable, las de sectorizado y no sectorizado. Tanto en el suelo urbanizable sectorizado como en el urbano no consolidado regula la posibilidad de incorporar en el planeamiento general la ordenación pormenorizada de los mismos, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de desarrollo, si bien, solo en el caso del urbanizable explícita, como tal categoría, la de “urbanizable ordenado”. En el suelo no urbanizable, por último, considera la LOUA la posibilidad de establecer todas o algunas de las siguientes categorías:

- 1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- 2) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- 3) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- 4) Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

6.1.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable. En el suelo urbano delimita las denominadas “actuaciones urbanísticas” sujetas a acciones de ordenación detallada y ejecución. En el suelo apto para urbanizar delimitan sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales y posterior ejecución. En el suelo no urbanizable distingue las siguientes categorías:

- 1) Suelo no urbanizable de especial protección con las siguientes subcategorías:
 - a) Zona de especial protección de infraestructuras.
 - 1) Carreteras.
 - 2) Captaciones, depósitos y conducción general de abastecimiento de agua potable.
 - 3) Estación depuradora de aguas residuales.
 - 4) Líneas de transporte de energía eléctrica y estaciones transformadoras.
 - 5) Oleoducto Málaga/Arahal.
 - b) Zona de especial protección de ríos y arroyos.
 - c) Zona de especial protección de los valores ecológicos y paisajísticos.
 - c.1) Parajes singulares Arroyo de Los Lobos y Arroyo de La Solana.
 - c.2) Complejo Serrano el Pinalejo.
 - c.3) Subzona de protección de la vegetación y el suelo.
 - c.4) Subzona de protección del paisaje.
 - d) Zona de especial protección de vías pecuarias.
- 2) Suelo no urbanizable de preservación por su inadecuación al desarrollo urbano, con los siguientes subámbitos:
 - a) Zona de ruedo.
 - b) Zona rural.

6.1.3. Régimen adaptación parcial.

Clasifica el suelo en las categorías establecidas en la LOUA, en las que se incluyen los siguientes:

- 1) Suelo urbano consolidado (SUC). Incluye los siguientes suelos:
 - a) Suelo clasificado como urbano en las NNSSPM vigentes y no incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas, con excepción de los especificados en el apartado 2)a), siguiente.
 - b) Suelo clasificado como urbano en las NNSSPM vigentes e incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas que han sido ejecutadas. A estas condiciones corresponde la actuación urbanística nº 9, Traseras calle Majadahonda.
- 2) Suelo urbano no consolidado (SUNC). Incluye los siguientes suelos:
 - a) Suelo clasificado como urbano en las NNSSPM vigentes que sin estar incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas reúne las características del suelo urbano no consolidado definidas en el artículo 45.2.B) de la LOUA. A estas condiciones corresponden los siguientes:

- SUNC.21. Corresponde al sistema general de espacios libres SGEL.3, espacio libre de acceso al cementerio.
- SUNC.22. Corresponde al sistema general de espacios libres SGEL.9, espacio libre en la intersección de las carreteras Écija/Olvera con la de Navarredonda.
- SUNC.23. Corresponde al sistema general de espacios libres SGEL.8.2, sector oriental del Parque del Cañuelo.

b) Suelo clasificado en las NNSSPM vigentes como urbano e incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas, con excepción de los clasificados como urbanos consolidados especificados en el apartado 1.b), anterior. A estas condiciones corresponden los siguientes:

- SUNC.1. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 1, "Hacienda y Parque de San Pedro".
- SUNC.2. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 2, "Calle Pilar Nuevo".
- SUNC.3. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 3, "Era Mora, Sector Norte".
- SUNC.4. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 4, "Era Mora, Sector Sur".
- SUNC.5. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 5, terrenos situados entre calles Calzada y Fray Antonio.
- SUNC.6. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 6, terrenos situados entre la carretera Écija/Olvera y el casco urbano, sector norte.
- SUNC.7. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 7, "Parque del Arroyo de la Parra".
- SUNC.8. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 8, terrenos situados entre la carretera Écija/Olvera y el casco urbano, sector sur.
- SUNC.10. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 10, terrenos situados entre el camino del Cañuelo y la calle Alberquilla.
- SUNC.11. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 11, terrenos situados al sur de la carretera a Navarredonda, ámbito 1.
- SUNC.12. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 12, terrenos situados al sur de la carretera a Navarredonda, ámbito 2.
- SUNC.13. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 13, terrenos situados al sur de la carretera a Navarredonda, ámbito 3.
- SUNC.14. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 14, terrenos situados al sur de la carretera a Navarredonda, ámbito 4.
- SUNC.15. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 15, terrenos situados al sur de la carretera a Navarredonda, ámbito 5.
- SUNC.16. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 16, terrenos situados al suroeste de Navarredonda.
- SUNC.17. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 17, terrenos en la aldea de Mezquitilla.
- SUNC.18. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 18, terrenos en trasera de la calle Alberquilla.
- SUNC.19. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 19, ampliación del sector Alberquilla y Cruces.
- SUNC.20. Corresponde a la Actuación Urbanística nº 20, terrenos en carretera Écija/Olvera, entre las calles de la Luz y Pilar Nuevo.

Todos los suelos urbanos no consolidados especificados tienen la consideración de "no ordenados", al no disponer de planeamiento de desarrollo aprobado.

3) Suelo urbanizable sectorizado (SUS). Corresponde al suelo clasificado en las NNSSPM vigentes como apto para urbanizar que no dispone de planeamiento de desarrollo aprobado. En esta categoría se incluyen los siguientes suelos:

- SUS.2. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 2.
- SUS.3. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 3.
- SUS.7. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 7.

4) Suelo urbanizable ordenado (SUO). Corresponde al suelo clasificado en las NNSSPM vigentes como apto para urbanizar que dispone de planeamiento de desarrollo aprobado. En esta categoría se incluyen los siguientes suelos.

- SUO.1. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 1.
- SUO.4. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 4.
- SUO.5. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 5.
- SUO.6. Corresponde al sector de suelo apto para urbanizar nº 6.

5) Suelo no urbanizable (SNU). Corresponde al de igual clasificación en las NNSSPM vigentes, distinguiéndose en él las siguientes categorías y subcategorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, definido en el artículo 46.2.a) de la LOUA. Incluye las siguientes categorías de las NNSSPM vigentes:

- Zona de especial protección de ríos y arroyos, por aplicación de las especificaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Zona de especial protección de vías pecuarias, por aplicación de las especificaciones de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Andalucía y del Decreto 155/1988 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, definido en el artículo 46.2.b) de la LOUA. Incluye la “zona de protección de los valores ecológicos y paisajísticos” de las NNSSPM vigentes, con los siguientes ámbitos y elementos:

1) Especial protección por planificación territorial. Protección derivada del Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (PEMF y CEBP) de la Provincia de Sevilla:

- Subzona Complejo Serrano El Pinalejo.

2) Especial protección por planificación urbanística. Protección derivada, directamente, de las NNSSPM vigentes:

- Subzona Parajes Singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana.
- Subzona de Protección de la Vegetación y el Suelo.
- Subzona de Protección del Paisaje.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Incluye el “suelo no urbanizable de preservación por su inadecuación al desarrollo urbano” de las NNSSPM vigentes, con sus dos subcategorías de “zona de ruedo” y “zona rural”.

Las infraestructuras territoriales, incluidas en el apartado 1.h) del artículo 46 de la LOUA, no están sujetas a ningún régimen de especial protección de los considerados en el apartado 2 de este artículo.

6.2. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (VPP).

6.2.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

1) La LOUA, en su artículo 10.1. A) b), establece para cada área o sector -debe entenderse área de suelo urbano no consolidado y sector de suelo urbanizable sectorizado u ordenado y, en su caso, de suelo urbano no consolidado- con uso residencial, la preceptividad de las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (VPP).

2) El artículo 3, apartado b) del Decreto 11/2008 precisa en relación con estos contenidos: “... La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada

aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación parcial al que se refiere este capítulo.” (Esta referencia a las áreas -de suelo urbano no consolidado- subsana la no inclusión de estos ámbitos en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005).

3) El apartado 3 de la disposición transitoria segunda del Decreto 11/2008 establece:

“En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida, la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.”

6.2.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Aunque las NNSSPM vigentes no están afectadas por el contenido del artículo 10.1. A) b) de la LOUA por tratarse de un documento con aprobación anterior a la misma, estas contienen las siguientes determinaciones sobre reserva de suelo y edificabilidad para vivienda de protección pública:

1) Unidad de ejecución en suelo urbano nº 9. Destinada íntegramente a vivienda de protección pública, con las siguientes características:

- Superficie: 13.570 m².
- Calificación: Ensanche.
- Aprovechamiento urbanístico con destino a VPP: Las NNSSPM vigentes regulan el aprovechamiento urbanístico con referencia a las parcelas netas resultantes de la ordenación pormenorizada, por lo que no es posible su determinación a nivel de zona. La adaptación parcial, en su apartado 5.4, Usos, densidades y edificabilidades globales, asimila la zona Ensanche de las NNSSPM vigentes a la zona Residencial No Consolidado, a la que corresponden una densidad residencial global de 40 viv/ha y un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²t/m²s. A partir de estos parámetros zonales, el aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución nº 9, destinado íntegramente VPP, es el siguiente:
 - Capacidad residencial: 54 viviendas.
 - Edificabilidad residencial: 6.785 m²t.

2) Sector de suelo apto para urbanizar nº 1, destinado a VPP en el 60 % de su capacidad y edificabilidad residenciales, con las siguientes características:

- Superficie zonal: 42.020 m².
- Calificación: Zona de Extensión Residencial Intensidad III.
- Aprovechamiento urbanístico en VPP:
 - Capacidad residencial: $0,60 \times 40 \times 4,2020 = 101$ viviendas.
 - Edificabilidad residencial: $0,60 \times 0,498 \times 42.020 = 12.556$ m²t.

3) Sector de suelo apto para urbanizar nº 5, destinado a VPP en el 3,33 % de su capacidad y edificabilidad residenciales, con las siguientes características:

- Superficie zonal: 25.067 m².
- Calificación: Zona de Extensión Residencial Intensidad I.
- Aprovechamiento urbanístico en VPP:
 - Capacidad residencial: $0,033 \times 35 \times 2,5067 = 3$ viviendas.
 - Edificabilidad residencial: $0,033 \times 0,45 \times 25.067 = 372$ m²t.

6.2.3. Régimen adaptación parcial.

1) Reserva de edificabilidad con destino a vivienda de protección pública.

a) Suelo urbano no consolidado.

La adaptación parcial, en relación con las reservas de edificabilidad para VPP en las áreas de suelo urbano no consolidado con calificación residencial se realiza mediante la incorporación de tal precepto a la normativa urbanística respectiva. La cuantía de la reserva se fija en el treinta por ciento de la edificabilidad residencial, que cumple la prescripción de la LOUA. Obviamente, la cuantía de esta reserva, como todas aquellas disposiciones que imponen condiciones de régimen urbanístico restrictivas, puede ser superada, opcionalmente, al alza.

Los ámbitos afectados por estas reservas, así como la cuantía de las mismas, se especifican en la tabla siguiente, de la que quedan excluidas la unidad de actuación UA.9, clasificada como suelo urbano consolidado, y las unidades de actuación UA.1 y 7, calificadas íntegramente como sistemas generales de dotaciones públicas.

RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN/ CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN RESIDENCIAL	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m ²)	RESERVAS PARA VPP			
			COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	DENSIDAD RESIDENCIAL (viv/ha)	CAPACIDAD RRESIDENCIAL (viv)
SUNC.2	RNC	21.000	0,30 x 0,5000	3.150	0,30 x 40	25
SUNC.3	RNC	21.000	0,30 x 0,5000	3.150	0,30 x 40	25
SUNC.4	RNC	10.000	0,30 x 0,5000	1.500	0,30 x 40	12
SUNC.5	RNC	2.790	0,30 x 0,5000	419	0,30 x 40	3
SUNC.6	RNC	17.530	0,30 x 0,5000	2.630	0,30 x 40	21
SUNC.8	RNC	11.660	0,30 x 0,5000	1.749	0,30 x 40	14
SUNC.10	RNC	43.550	0,30 x 0,5000	6.532	0,30 x 40	52
SUNC.11	RNC	19.140	0,30 x 0,5000	2.871	0,30 x 40	23
SUNC.12	RNC	7.650	0,30 x 0,5000	1.147	0,30 x 40	9
SUNC.13	RNC	12.400	0,30 x 0,5000	1.860	0,30 x 40	15
SUNC.14	RNC	10.000	0,30 x 0,5000	1.500	0,30 x 40	12
SUNC.15	RNC	6.800	0,30 x 0,5000	1.020	0,30 x 40	8
SUNC.16	RNC	3.590	0,30 x 0,5000	539	0,30 x 40	4
SUNC.17	RNC	9.500	0,30 x 0,5000	1.425	0,30 x 40	11
SUNC.18	RNC	5.630	0,30 x 0,5000	845	0,30 x 40	7
SUNC.19	RNC	4.700	0,30 x 0,5000	705	0,30 x 40	6
SUNC.20	RNC	6.000	0,30 x 0,5000	900	0,30 x 40	7
TOTAL	—	—	—	38.727	—	254

RNC: RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO

b) Suelo urbanizable sectorizado.

A ningún sector de suelo urbanizable sectorizado u ordenado residenciales le afecta la reserva para VPP, pues en todos los casos la aprobación inicial del planeamiento parcial correspondiente es anterior al 20 de enero de 2007. Sin embargo, por iniciativa particular, mediante innovación de este PGOU, adaptación parcial de las NNSSPM, podrán establecerse reservas con destino a VPP. En este caso, si la VPP asociase tipologías edificatorias más densas que las previstas en la adaptación parcial para las distintas zonas en suelos urbanizables, podrán adecuarse al alza los estándares de densidad y edificabilidad residenciales con los límites establecidos en la LOUA Esta adecuación, al alza, del

aprovechamiento urbanístico deberá ir acompañada de una elevación proporcional de las reservas de suelo con destino a dotaciones públicas locales y generales, en los términos regulados en los artículos 9.D) y 36.2.2ª de la LOUA.

2) Aplicación del coeficiente del apartado 3 de la disposición transitoria segunda del Decreto 11/2008.

Esta disposición tiene por objeto ponderar la incidencia en el cómputo de la capacidad demográfica y de las reservas para dotaciones públicas de los nuevos crecimientos, de viviendas de tamaño inferior y, por tanto, de menor capacidad demográfica, al que se ha venido considerando como de tipo medio -viviendas de uno o dos dormitorios frente a las de tres o cuatro dormitorios-. En este sentido, y dada la imposibilidad de predeterminar la composición de los programas residenciales medios, se establece un procedimiento que permite precisar esta ponderación mediante la aplicación, caso a caso, de un coeficiente reductor a la vivienda de uno o dos dormitorios, a los efectos del cómputo de la capacidad residencial, ya sea para la aplicación del parámetro de densidad autorizable en las distintas zona, como para la estimación de la capacidad demográfica o de las reservas para dotaciones públicas de los nuevos crecimientos. El valor de este coeficiente -que relaciona la proporción entre el tamaño medio del núcleo familiar de la vivienda de uno o dos dormitorios y el de la vivienda de tres o más dormitorios-, se estima en 0,80. Su aplicación permitirá ajustar al alza el parámetro de capacidad residencial, y a la baja las reservas de suelo para aquellas dotaciones públicas que se determinan en relación con el número de viviendas.

6.3. Sistemas generales.

6.3.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1.A.c) regula los sistemas generales, " ...constituidos por la red básica de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deberán respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 m2 por habitantes, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indique en esta Ley..."

Por otra parte, el Decreto 11/2008 establece en su artículo 3.2.c)1), que en la adaptación deberá alcanzarse el estándar correspondiente al sistema general de espacios libres, aumentando si fuera preciso las reservas de suelo previstas en el Plan que se adapta.

6.3.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Las NNSSPM vigentes califican los sistemas generales de los ámbitos territorial y de los núcleos urbanos, identificados en los Planos de Ordenación "Término Municipal" y "Estructura General" de los núcleos urbanos, y regulados en el título 2 de las Normas Urbanísticas. Atendiendo a su naturaleza se distinguen los siguientes tipos:

- 1) Sistema general de comunicaciones:
 - a) Carreteras.
 - b) Vías pecuarias.
 - c) Caminos rurales.
 - d) Vías urbanas básicas.

2) Sistema general de espacios libres:

- a) Parques rurales.
- b) Parques urbanos.

3) Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos.

- a) Equipamientos educativos.
- b) Equipamientos deportivos.
- c) Equipamientos y servicios de interés público y social.
- d) Cementerio.

4) Sistema general del dominio público hidráulico.

- a) Ríos y arroyos.

5) Sistema general de infraestructuras técnicas.

- a) Conducción general y depósito de abastecimiento de agua.
- b) Estación depuradora de aguas residuales.
- c) Líneas de transporte de energía eléctrica y estaciones transformadoras.
- d) Oleoducto Málaga/Arahal.

Respecto al sistema general de espacios libres en el ámbito de los núcleos urbanos, el suelo calificado asciende a 64.420 m², con una proporción resultante de 6,98 m²/hab. respecto a la población actual y prevista, según se especifica en el apartado 3.2.1. de la Memoria de Ordenación de las NNSSPM vigentes. Esta reserva cumple con el estándar mínimo establecido en el artículo 10.1.A) c) c.1) de la LOUA, de entre 5 y 10 m² de suelo de sistema general de espacios libre, por habitante.

6.3.3. Régimen adaptación parcial.

La adaptación parcial incorpora íntegramente las determinaciones de las NNSSPM vigentes respecto a los sistemas generales dado que esta regulación está plenamente adaptada a la LOUA.

6.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

6.4.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1.A) d), establece como contenido de la ordenación estructural de los Planes Generales la definición de “usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables ordenado y sectorizado”.

Respecto a los usos globales, el artículo 17.1.1ª) de la LOUA, referido a la ordenación de áreas urbanas y sectores, define los usos residencial, industrial, terciario y turísticos como característicos -que pueden ser entendidos como globales- de las áreas urbanas o sectores.

Respecto a la densidad y edificabilidad, el artículo 17, apartados 1.1ª) y 5, fija los siguientes parámetros globales máximos:

- 1) Sectores de suelos urbano no consolidado y urbanizables:
 - a) Suelos residenciales: 75 viv/ha y 1,00 m²t/m²s.
 - b) Suelos industriales y terciarios: 1,00 m²t/m²s.
 - c) Suelos turísticos: 0,30 m²t/m²s.

- 2) Áreas de reforma interior (de suelo urbano no consolidado): 100 viv/ha y 1,30 m²/m²s.
- 3) Zonas de suelo urbano. Para estos suelos, la LOUA no establece parámetros de densidad y edificabilidad.

6.4.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Respecto a la regulación de los usos, las NNSSPM vigentes establecen, con carácter general, el concepto de uso característico -que puede ser asimilado al concepto de uso global-, entendido como el uso predominante y definitorio de la zona, que condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad con el mismo, artículo 78 de las Normas Urbanísticas.

Respecto a la regulación de las edificabilidades y, en su caso, densidades, las NNSSPM vigentes las definen en los ámbitos de la parcela neta para los suelos urbanos, incluidas las áreas de reforma urbana, y en los ámbitos zonales para los suelos aptos para urbanizar.

Las determinaciones de las NNSSPM vigentes para las distintas zonas definidas, en relación con las densidades, edificabilidades y usos, son las siguientes:

- 1) Suelo urbano no incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas.

Se diferencian tres zonas residenciales, Centro, Casco Antiguo y Ensanche, y una zona industrial, Industria en Edificación Aislada.

- a) Zonas residenciales Centro, Casco Antiguo y Ensanche.

Para las tres zonas se especifican los usos residencial, industrial, terciario, dotaciones y servicios públicos, espacios libres e infraestructuras, prohibiéndose los demás usos, artículos 144, 149 y 154 de las Normas Urbanísticas.

Para las tres zonas se especifica una densidad máxima de 90 viv/ha sobre parcela neta, artículos 145, 150 y 155 de las Normas Urbanísticas, y una edificabilidad resultado de la aplicación de condiciones de altura máxima -dos y tres plantas-, ocupación máxima de la parcela -100% en planta baja no residencial y 80 % en plantas residenciales-, y fondo máximo edificable -20 y 30 metros-. Artículos 146, 151 y 156 de las Normas Urbanísticas.

- b) Zona industrial Industria en Edificación Aislada.

Uso, industrial, artículo 159 de las Normas Urbanísticas. Edificabilidad, resultado de la aplicación de condiciones de altura -una planta y 9 metros-, y ocupación máxima -50 %- . Artículo 160 de las Normas urbanísticas.

- 2) Suelo urbano incluido en ámbito de actuaciones urbanísticas.

Se diferencia una única zona, Ensanche, con iguales características que las establecidas para la zona Ensanche en suelo urbano no incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas, especificadas en el apartado 1.a), anterior.

- 3) Suelo apto para urbanizar.

Se diferencian dos zonas residenciales, Residencial Intensidad I y II, y dos zonas industriales, Industrial Intensidad I y II.

Como zona Residencial Intensidad II se calificaban en las NNSSPM originarias los sectores de suelo apto para urbanizar nº 1 y 5. Sin embargo, mediante sendas modificaciones de las NNSSPM, el sector nº 1 se calificó como zona Residencial Intensidad III, y el sector nº 5, como zona Residencial-Intensidad I, quedando sin efectos, y excluida, por tanto, de la normativa urbanística y de los planos de ordenación, la calificación Residencial Intensidad II. Las características de las distintas zonas, una

vez incorporadas las modificaciones de las NNSSPM especificadas, son las siguientes:

a) Zona Residencial Intensidad I.

- Usos: Residencial y terciarios y públicos complementarios. El sector de suelo apto para urbanizar nº 5 establecerá una reserva mínima para vivienda de protección pública del 3,33% de la edificabilidad residencial.
- Densidad máxima: 35 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,45 m²t/m²s.

b) Zonas Residencial Intensidad III.

- Usos: Residencial, y terciarios y públicos complementarios, con un a reserva mínima para vivienda de protección pública del 60 % de la edificabilidad residencial.
- Densidad máxima: 40 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,498 m²t/m²s.

c) Zona industrial Intensidad I.

- Usos: Industrial, como uso característico, y terciario, servicios públicos e infraestructuras, como usos complementarios.
- Edificabilidad máxima: 0,45 m²t/m²s.

d) Zonas Industrial Intensidad II.

- Usos: Industrial como uso característico, y terciario, servicios públicos e infraestructuras, como usos complementarios.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²t/m²s.

6.4.3. Régimen de la adaptación parcial.

La adaptación parcial incorpora los siguientes criterios en relación con la definición de usos, densidades y edificabilidades globales:

1) Zonas en suelo urbano consolidado.

a) Zona Residencial Consolidado. Corresponde a las zonas residenciales, Centro, Casco Antiguo y Ensanche en ámbitos urbanos no incluidos en actuaciones urbanísticas de las NNSSPM vigentes, con las siguientes características:

- Uso global: Residencial.
- Densidad máxima: 45 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,5625 m²t/m²s.

El cálculo de los parámetros de densidad y edificabilidad se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales, y de la verificación de la compatibilidad entre los parámetros sobre parcelas netas y los parámetros zonales.

b) Zona Industrial Consolidada. Corresponde a la zona Industria en Edificación Aislada, con las siguientes características:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad máxima: 0,5000 m²t/m²s.

2) Zonas en suelo urbano no consolidado.

a) Zona Residencial No Consolidado. Corresponde a la zona Ensanche en ámbitos urbanos

incluidos en actuaciones urbanísticas no ejecutadas de las NNSSPM vigentes, con las siguientes características:

- Uso global: Residencial.
- Densidad máxima: 40 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,5000 m²t/m²s.

La determinación de la densidad y edificabilidad se ha realizado con los mismos criterios que para el suelo urbano consolidado, ajustados a la baja en consideración al mayor nivel dotacional público de estos suelos.

3) Zonas en suelos urbanizables sectorizado y ordenado.

a) Zona Residencial en Extensión, Intensidad I. Corresponde a la zona Residencial Intensidad I de las NNSSPM vigentes, con las siguientes características.

- Uso global: Residencial. El sector de suelo apto para urbanizar nº 5 establecerá una reserva mínima para vivienda de protección pública del 3,33% de la edificabilidad residencial.
- Densidad máxima: 35 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,45 m²s/m²t.

b) Zona Residencial en Extensión, Intensidad III. Corresponde a la zona Residencial Intensidad III de las NNSSPM vigentes, con las siguientes características.

- Uso global: Residencial, con una reserva mínima para vivienda de protección pública del 60 % de la edificabilidad residencial.
- Densidad máxima: 40 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,498 m²t/m²s.

c) Zona Extensión Industrial Intensidad I. Corresponde a la zona Industrial-Intensidad I de las NNSSPM vigentes, con las siguientes características:

- Usos global: Industrial.
- Edificabilidad máxima: 0,45 m²t/m²s.

d) Zona Extensión Industrial Intensidad II. Corresponde a la zona Industrial-Intensidad I de las NNSSPM vigentes, con las siguientes características:

- Usos global: Industrial.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²t/m²s.

6.5. Áreas de reparto.

6.5.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA establece el área de reparto como instrumento de reparto, equitativo, del aprovechamiento urbanístico y, a la vez, como instrumento de obtención del suelo de dotaciones públicas generales.

El artículo 3, apartado 2.e) del Decreto 11/2008 establece que para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas, y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por otra parte, el apartado 2.b) del referido artículo establece que no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento tipo del planeamiento general vigente, si este resultase afectado por la incorporación de las reservas preceptivas para viviendas de protección pública.

6.5.2. Régimen NNSSPM vigentes.

1) En el suelo urbano, las NNSSPM vigentes no delimitan áreas de reparto en virtud de la prescripción potestativa del apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 1/1992.

2) En el suelo apto para urbanizar, las NNSSPM vigentes delimitan siete áreas de reparto que se corresponden con los siete sectores de suelo apto para urbanizar previstos, con inclusión en las mismas de sistemas generales con el criterio de proximidad o vinculación entre los suelos zonales y los del los sistemas generales. Las características de las áreas de reparto se especifican en la tabla siguiente, en la que quedan incorporadas las modificaciones de las NNSSPM relativas a los sectores nº 1 y 5.

CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

IDENTIFICACIÓN	SUPERF. (m2)	APROV. URBANÍSTICO		APROV. LUCRATIVO		APROV. TIPO	
		COEF. (m2/m2s)	V. ABSOLT.. (m2t)	COEF. PONDERAC.	V. ABSOLT. (u.a.c)	V. ABSOLT. (u.a.t)	COEF. (u.a.t/m2)
ÁREA DE REPARTO AR.1 – SECTOR SUO.1 – ZONA ER.III – VL/EM (40%) – VPP/EM (60%) – SIST. GENERALES – VIARIO – ESPACIOS LIBRES – EQUIPAMIENTOS GLOBAL AR.1	51.900 40.830 5.250 2.560 3.260 51.900	 0,498 0,199 0,299 	 8.125 12.208 	 1,00 0,83 	 8.125 10.133 18.258 18.258	 	 0,3518
ÁREA DE REPARTO AR.2 – SECTOR SUS.2 – ZONA ER.I – VL/EM (100%) – SIST. GENERALES – ESPACIOS LIBRES GLOBAL AR.2	19.970 16.470 16.470 3.500 19.970	 0,4500 0,4500 	 7.412 	 1,00 	 7.412 7.412 7.412	 	 0,3711
ÁREA DE REPARTO AR.3 – SECTOR SUS.3 – ZONA ER.I – VL/EM (100%) – SIST. GENERALES – VIARIO – ESPACIOS LIBRES – EQUIP. DEPORTIVO GLOBAL AR.3	78.780 61.280 6.000 8.500 3.000 78.780	 0,4500 0,4500 	 27.576 	 1,00 	 27.576 27.576	 	 0,3500
ÁREA DE REPARTO AR.4 – SECTOR SUO.4 – ZONA ER.I – VL/EM (100%) – SIST. GENERALES – VIARIO – ESPACIOS LIBRES GLOBAL AR.4	26.690 23.090 2.400 1.200 26.690	 0,4500 0,4500 	 10.390 	 1,00 	 10.390 10.390	 	 0,3893
ÁREA DE REPARTO AR.5 – SECTOR SUO.5 – ZONA ER.I – VL/EM (96,67%) – VPP/EM (3,33%) – SIST. GENERALES – VIARIO – ESPACIOS LIBRES – EQUIP. DEPORTIVO GLOBAL AR.5	30.462 25.067 1.500 1.895 2.000 30.462	 0,4500 0,4350 0,0150 	 10.904 376 	 1,00 1,00 	 10.904 376 11.280	 	 0,3703

ÁREA DE REPARTO AR.6							
– SECTOR SUO.6	45.220						
– ZONA: EI.I	41.980	0,450	18.891	1,00	18.891		
– I/EM							
– SIST. GENERALES							
– VIARIO	3.240						
GLOBAL AR.6	45.220				18.891	18.891	0,4178
ÁREA DE REPARTO AR.7							
– SECTOR SUS.7	18.780						
– ZONA: EI.II	18.780	0,30	5.634	1,00	5.634		
– I/AISL							
GLOBAL AR.7					5.634	5.634	0,3000

ER. I Y III: EXTENSIÓN RESIDENCIAL INTENSIDAD I Y III. VL: VIVIENDA LIBRE. VPP: VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. EM: ENTREMEDIANERAS.
E.I Y II: EXTENSIÓN INDUSTRIAL. INTENSIDAD I Y II. I: INDUSTRIAL. AISL: AISLADA.

6.5.3. Régimen adaptación parcial.

1) Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

Si bien la LOUA establece como norma general la preceptividad de la definición de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, esta adaptación parcial no delimita áreas de reparto en suelo urbano no consolidado al no estar ya delimitadas en las NNSSPM vigentes, en tanto que estas determinaciones exceden sus contenidos, como se viene sosteniendo en los informe de la CIVTU.

2) Áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado.

La adaptación parcial mantiene las áreas de reparto ya delimitadas y asimila los aprovechamientos tipos de las NNSSPM vigentes a los aprovechamientos medios de la LOUA. Y respecto a la alteración de los aprovechamientos medios como consecuencia de la incorporación de las reservas para VPP, en el caso de El Saucejo, esta disposición no sería aplicable porque todo el planeamiento parcial de los sectores residenciales de suelo apto para urbanizar obtuvieron la aprobación inicial en fecha anterior al 20 de enero de 2007.

6.6. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección.

6.6.1. Régimen LOUA y Decreto 11/2008.

La LOUA dispone, entre los contenidos del planeamiento general, la especial protección de los centros históricos, así como de los espacios y elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural, mediante su inclusión en Catálogos y la aplicación de medidas protectoras desde el planeamiento urbanístico. Por otra parte dispone que el contenido protector del planeamiento general y de los Catálogos pueden formar parte de la ordenación estructural o bien de la pormenorizada, formando parte de la ordenación estructural, en todo caso, las disposiciones relativas a los conjuntos históricos.

El artículo 3. 2. f) del Decreto 11/2008 establece como contenido de la adaptación parcial la identificación de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, debiendo incorporar con carácter preceptivo los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

6.6.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Las NNSSPM establecen medidas de especial protección de elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural -sección 2ª del capítulo 1º de las Normas Urbanísticas-, e incorpora un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbano. Las medidas de protección se implementan en tres niveles:

- 1) Nivel 1, de protección integral, que protege la totalidad del elemento, preservando la integridad de sus características arquitectónicas y su forma de ocupación.

2) Nivel 2, de protección estructural, que protege los elementos arquitectónicos básicos, definitorios de su forma, apariencia interna y externa, modo de articulación y ocupación de la parcela.

3) Nivel 3, de protección ambiental, que protege los elementos destacados del paisaje urbano característico de la ciudad.

En el Catálogo de las NNSSPM vigentes se incluyen los siguientes elementos, con especificación de sus niveles de protección:

- Nº 1. Iglesia de San Marcos. Nivel de protección 1, protección integral.
- Nº 2. Hacienda de San Pedro. Nivel de protección 2, protección estructural.
- Nº 3. Yacimiento de los Baldíos o del Camino Postero. Nivel de protección 1, protección integral.
- Nº 4. Fuente de Mezquitilla. Nivel de protección 1, protección integral.
- Nº 5. Cortijo de Govantes. Nivel de protección 3, protección ambiental.
- Nº 6. Cortijo La Lebrona. Nivel de protección 3, protección ambiental.
- Nº 7. Cortijo de La Victoria. (Nivel de protección, sin especificar).
- Nº 8. Cortijo del Gordillo. Nivel de protección 3, protección ambiental.
- Nº 9. Fuente y pilar de Navarredonda. Nivel de protección 1, protección integral.

6.6.3. Régimen de la Adaptación parcial.

La adaptación parcial mantiene las determinaciones de las NNSSPM vigentes, asignando a la ordenación estructural los elementos sujetos al nivel de protección 1, protección integral, y a la ordenación pormenorizada, los restantes.

Por otra parte, no existen elementos afectados por la legislación sobre patrimonio histórico que deban ser incorporados.

6.7. Previsiones generales de programación y gestión.

6.7.1. Régimen LOUA y Decreto 11/2008.

1) Si bien las previsiones generales de programación y gestión de los sistemas generales, cuando el planeamiento general vigente no las contemplasen o hubiesen quedado desfasadas, concernirían a las determinaciones de ordenación pormenorizada, obtención del suelo y ejecución de los mismos, estas deben limitarse a la definición de los plazos de ejecución, como se viene sosteniendo en los informes de la CIVTU.

2) La LOUA, en su artículo 18, apartado 3.c), establece que en las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cuál se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

6.7.2. Régimen NNSSPM vigente.

Respecto a los plazos de ejecución de los sistemas generales, las NNSSPM vigentes se refieren exclusivamente a aquellos elementos que están incluidos en ámbitos de actuaciones urbanísticas o de sectores, quedando por tanto sin especificar para los elementos excluidos de estos ámbitos: los sistemas generales de espacios libres SG.EL.3, 8.2 y 9 y los sistemas generales de infraestructuras de suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento y depuración de aguas residuales.

Los plazos establecidos en las NNSSPM vigentes se computan a partir de la fecha de su aprobación definitiva -31/1/2000-, y se refieren, en el caso de las unidades de actuación, a la ejecución material de

la actuación, y en el caso de los sectores, a la presentación para su tramitación del Plan Parcial, que establecerá, a su vez, los plazos de ejecución material. La magnitud de los plazos es, en el caso de las actuaciones urbanísticas, de ocho años para las actuaciones nº 1, 2, 8, 16, 17, 18 y 20, y de cuatro años para las restantes. En el caso de los sectores, es de cuatro años para los sectores nº 1, 2 y 7, y de dos años para los restantes.

6.7.3. Régimen adaptación parcial.

1) Considerando que las previsiones temporales de desarrollo y ejecución de las NNSSPM han quedado desfasadas, en la medida que en el momento de redacción de este documento de adaptación parcial ya han sido superados los plazos máximos de programación previstos, y considerando, por otra parte, la conveniencia de no comprometer en la adaptación parcial un horizonte temporal excesivamente extenso en previsión de futuras innovaciones, se propone añadir un nuevo plazo de ejecución de cuatro años, computado a partir de la aprobación definitiva de este PGOU de El Saucejo, adaptación parcial de las NNSSPM.

2) Respecto a los plazos de ejecución de las viviendas de protección pública se fija un plazo de cuatro años para la ejecución del suelo de los ámbitos correspondientes, de seis años para el inicio de la ejecución de la vivienda de protección pública y de ocho años para su finalización. Estos plazos se computarán en todos los casos a partir de la aprobación definitiva de este PGOU de El Saucejo, adaptación parcial de las NNSSPM.

7. Documentación del PGOU, adaptación parcial de las NNSSPM e interpretación de sus contenidos en relación con los de las NNSSPM vigentes.

1) El PGOU, adaptación parcial de las NNSSPM consta, además de esta Memoria de Ordenación, de un Anexo a las Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación.

2) El Anexo a las Normas Urbanísticas contiene las disposiciones normativas adaptadas, adjuntándosele un anexo final en el que se especifican las modificaciones introducidas a las Normas Urbanísticas de las NNSSPM vigentes, de acuerdo con las especificaciones del artículo 6, apartado b) del Decreto 11/2008.

3) Los Planos de Información contienen la ordenación urbanística vigente, que incorporan las modificaciones de las NNSSPM y el planeamiento de desarrollo en tramitación y el aprobado definitivamente, especificando para este último el estado de ejecución.

4) Los Planos de Ordenación contienen las determinaciones de la ordenación estructural: Clasificación del suelo, sistemas generales, zonas de definición de usos, densidades y edificabilidades globales y ámbitos de protección estructural, materializadas en sendos planos de "ordenación estructural" del territorio municipal y de los núcleos urbanos.

5) El planeamiento urbanístico vigente de El Saucejo queda constituido por las NNSSPM originarias, sus modificaciones y el planeamiento de desarrollo de las mismas, y el PGOU de El Saucejo, adaptación parcial de las NNSSPM, prevaleciendo las disposiciones de este y las de la LOUA sobre las de aquellas, en los términos regulados en las disposiciones transitorias de la LOUA.

8. Tramitación.

1) De acuerdo con el Decreto 11/2008, la formulación y aprobación del PGOU de El Saucejo, adaptación parcial de las NNSSPM se realizará según el siguiente procedimiento:

a) Se formulará y aprobará por el municipio.

b) Se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo

de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de PGOU, adaptación parcial de las NNSSPM y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística respecto del contenido del documento, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento. El acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2) El PGOU de El Saucejo, adaptación parcial de las NNSSPM no contiene nuevas determinaciones urbanísticas en relación con las de las NNSSPM vigentes que requieran solicitar informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos.

9. Formación y redacción del documento.

La formulación del PGOU, adaptación parcial de las NNSSPM corresponde al Ayuntamiento de El Saucejo. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección de Félix Sánchez Lancha, arquitecto del referido Servicio, y la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de El Saucejo.

Sevilla, mayo de 2009

Félix Sánchez Lancha,
arquitecto del Servicio de Urbanismo