

INDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1.	CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	2
1.1.	Concepto de adaptación parcial.....	2
1.2.	Contenido y alcance de la adaptación parcial	3
2.	INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	6
2.1.	Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio	6
	Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio	7
	Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano en el núcleo urbano de La Puebla del Río	11
	Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable en el núcleo urbano	14
	Tabla 4: Sistemas generales en suelo urbanizable en el núcleo urbano de La Puebla del Río.....	15
	Tabla 5: Sistemas generales en suelo no urbanizable en el núcleo urbano de La Puebla del Río.....	16
2.2.	Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.....	17
	Tabla 6: Desarrollo y ejecución de las NNSS en suelo urbano en el núcleo urbano de La Puebla del Río17	
	Tabla 7: Desarrollo y ejecución de las NNSS en suelo urbanizable en el núcleo urbano.....	19
	Tabla 8: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable en La Puebla del Río	19
	Tabla 9: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo no urbanizable	20
2.3.	Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.....	21
3.	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION	29
3.1.	Clasificación y categorías del suelo	29
3.2.	Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida	35
3.3.	Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	37
3.4.	Usos, densidades y edificabilidades globales	38
	Tabla 10: Estimación del techo edificable y nº de viviendas en suelo urbano en el núcleo urbano.....	41
	Tabla 11: Zonas en suelo urbano consolidado y no consolidado en el núcleo urbano	41
3.5.	Áreas de reparto y aprovechamiento medio	44
3.6.	Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección	44
3.7.	Previsiones generales de programación y gestión	45
3.8.	Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.....	46
	Tabla 12: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado	47
4.	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	47

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de La Puebla del Río, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda 2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley de Ordenación Urbanística.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Puebla del Río, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, con fecha 1 de marzo de 1984.

Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende ahora adaptar.

Teniendo en cuenta este conjunto de instrumentos de planeamiento, se realiza el presente documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo, con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para un Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, 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, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:
 - 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
 - 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, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. 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.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) 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 éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios de relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, como es el caso de La Puebla del Río, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La adaptación parcial *no podrá*:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.
- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación, conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Puebla del Río, así como por sus diversas Modificaciones aprobadas definitivamente, y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	Aprobación Definitiva	Fecha	Órgano	Publicación
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	AD	01.03.84	CPU	BOP 5/10/84
Altura y clasificación en finca Atalaya de las NNSS	AD	14.07.84	CPU	BOP 2/10/84
Modificación puntual de NNSS en el ámbito del PP1 (NOTA 1)	AD	06.03.86	CPU	BOP 27/08/86
Modificación puntual de NNSS en la Unidad de Actuación N°3	AD	03.06.87	CPU	BOP 04/09/87
Modificación puntual de NNSS en el ámbito del ED 5, Deposito de Agua	AD	29.07.87	CPU	BOP 15/10/87
Modificación puntual de NNSS en el ámbito de la UA 5 y sector S.A.U. La Estacada.	AD	24.01.96	CPOTU	BOP 29/08/96
Modificación puntual de NNSS en el paraje Pozo Concejo	AD	24.07.96	CPOTU	BOP 18/11/96
Modificación puntual de NNSS en la C/ Fernanda Rubio	AD	26.03.98	CPOTU	BOP 26/09/98
Modificación puntual de las NNSS en el ámbito del ED 3,	AD	03.06.98	CPOTU	
Modificación puntual de NNSS en el sector "El Prado" 2ª Fase	AD	25.02.99	CPOTU	BOP 19/07/99
Modificación puntual de NNSS en la Hacienda Miro	AD	13.12.99	CPOTU	BOP 19/08/00
Modificación puntual de NNSS en el sector SAU residencial "Santa Rita".	AD	31.05.00	CPOTU	BOP 08/09/00 BOP 08/11/00
Modificación puntual de NNSS del art. 162 y 179.	AD	21.07.00	CPOTU	BOP 09/11/00
Modificación puntual de NNSS "actuación simple de equipamiento: nuevo recinto ferial"	AD	02.02.00 31.05.00	PA CPOTU	
Modificación puntual de NNSS del art. 123	AD	15.03.01	CPOTU	BOP 22/05/01
Modificación de las NNSS del cambio de uso de parcela en C/Sol esquina C/Almería.	AD	25.06.02	CPOTU	BOP 13/08/02
Modificación de las NNSS en Plaza de Los Jameles.	AD	24.11.06	CPOTU	BOJA 30/03/07
Modificación de las NNSS en ámbito de "Cortijo Mulero"	AD	28.09.07	CPOTU	BOJA 28/08/08

NOTA 1: La Modificación puntual de NNSS en el ámbito del PP1, relacionada anteriormente, según expone ya el Plan Parcial 1 en su memoria, “el área abarcada por el PP es la delimitada en el expediente de modificación de las NNSS... Este área es sensiblemente parecida a la contenida en el propio Plan, pero se corrigen los linderos para adaptarlos a la realidad física de la finca...” De esta forma se aclaraba la delimitación física del límite del suelo urbano.

NOTA 2: Actualmente se encuentra aprobada definitivamente con fecha de 26/09/08, y publicada con fecha de BOJA 20/02/09, durante el tramite del presente documento, la Modificación de las NNSS en cuanto a la redacción del artículo 121, y de calificación de equipamientos.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES	Aprobación Definitiva	Fecha	Órgano	Publicación
Estudio de Detalle nº 6 "Nucleo San Roman"	AD	16.04.85	AYT	BOP 13/06/85
Estudio de Detalle nº 4 "El Molino de Peralta" entre c/ Matadero, Antonio Montero, y Fernan Caballero	AD	04.02.86	AYT	BOP 09/04/86
Plan Parcial nº 1 de las Normas Subsidiarias	AD	15.05.86	CPU	BOP 27/10/86
Estudio de Detalle nº 5 "Deposito de Agua"	AD	28.10.86	AYT	BOP 03.12.86
PERI Polígono Pozo Concejo (UA nº 6)	AD	29.06.88	CPU	BOP 24.08.88
Modificado ED. nº 1 "Santa Teresa"	AD	02.05.88	AYT	BOP 15.06.88
Plan Parcial "Las Pompas"	AD	13.05.92	CPU	BOP 07.08.92
Modificación Plan Parcial sector "Las Pompas"	AD	05.10.01	CPOTU	BOP 18.01.02
Plan Parcial "Pozo Concejo"	AD	23.10.97	CPU	BOP 14.02.98
Modificación del Plan Parcial "Pozo Concejo"	AD	28.01.99	CPOTU	
Modific. Plan Parcial "Pozo Concejo" en la C/Altozano.	AD	08.11.07	CPU	BOP 23.02.08
Plan Parcial sector industrial "Los Juncales"	AD	26.03.98	CPU	BOP 03.10.98

**ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)**

MEMORIA
GENERAL

Modificación Plan Parcial industrial "Los Juncales"	AD	15.11.00	AYT	BOP
Estudio de Detalle Nº 3	AD	02.09.98	AYT	BOP 04.11.98
Modificación del Estudio de Detalle Nº 3	AD	12.02.07	AYT	BOP 25.08.07
Estudio de Detalle C/Larga Nº 105	AD	28.04.99	AYT	BOP 01.09.99
Plan Parcial Industrial en la UA "El Prado 2ª fase"	AD	31.01.00	CPU	BOP 03.10.00
Plan Parcial sector residencial "Santa Rita"	AD	21.07.00	CPU	BOP 04.11.00
Estudio de Detalle "Casa Peralta" entre C/Larga 48 y C/Comercio	AD	06.10.99	AYT	BOP 29.07.00
Estudio de Detalle C/Fernanda Rubio	AD	04.10.00	AYT	BOP 22.11.00
PERI sector "La Cruz"	AD	14.02.04	AYT	BOP 15.03.04
Estudio de Detalle C/Hermanos Peralta 33	AD	03.03.06	AYT	BOP 17.06.06
Estudio de Detalle C/Comercio 44	AD	06.07.07	AYT	BOP 04.09.07
Estudio de Detalle en el Callejón de La Plata	AD	13.11.08	AYT	BOP 23.01.09
Modificación del Plan Parcial Santa Rita	AD	12.03.09	AYT	BOP 12.11.09

NOTA.-

Actualmente se encuentra Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento con fecha de 17/01/07 el Plan Parcial "La Atalaya".

Respecto a la La Modificación del Plan Parcial Pozo Concejo, en los cuatro solares de la Avenida Alfonso X El Sabio, se aprobó definitivamente el 12/11/09, estando a la espera de publicación.

Las Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Río, establece para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

Como Suelo Urbano se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo, se recogen y establecen las zonas edificables, y se identifican los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos.

Se definen, tanto en Planos como en las Normas, las alineaciones, y usos para el núcleo, estableciéndose una división del mismo en las distintas zonas de ordenanza, según el ámbito de planeamiento en que se encuentren. Las Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso...

Asimismo las NNSS establecen para el término municipal de La Puebla del Río, las condiciones de desarrollo para las siete Unidades de Actuación fijadas, definiéndose para cada una de ellas: Ámbito; Clasificación del suelo; Instrumento de planeamiento; Calificación; Aprovechamiento; Cesiones... Actualmente todas se encuentran ya desarrolladas, destinándose las siete al uso Residencial.

- UA 1 Casco tradicional
- UA 2 Zona de crecimiento
- UA 3 Polígono I.N.V. (Barriada de la Marismas, de República Argentina, y de los Príncipes)
- UA 4 San Román.
- UA 5 La Estacada.
- UA 6 Pozo Concejo.
- UA 7 La Cruz del Vizcaíno.

Posteriormente, durante el periodo de vigencia de las NNSS, y mediante las innovaciones de este planeamiento general, se delimitan nuevas unidades de ejecución residencial/industrial en el ámbito del:

- Plan Parcial Pozo Concejo para uso global residencial, con 475 viviendas (41,6 viv/ha) y superficie total de 11,4 has, y 41.104,90 m² de superficie residencial.
- Plan Parcial Santa Rita para uso global residencial, de 85.444 m² de superficie total, con densidad máxima de 35 viv/ha, y superficie max. lucrativa de 0.45 m²t/m2s.
- Plan Parcial El Prado (2ª fase) para uso industrial.

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

Además, existen otra serie de actuaciones en el suelo urbano así definido por las NNSS, que modifican algunas de sus determinaciones, o detallan su ordenación, como:

Tabla 2: Actuaciones en el suelo urbano.

Modificación puntual de NNSS en la Unidad de Actuación N°3	AD	03-06-87	CPU	BOP 04/09/87
Modificación puntual de NNSS en el ámbito del ED 5, Deposito de Agua	AD	29-07-87	CPU	BOP 15/10/87
Modificación puntual de NNSS en el ámbito de la UA 5 y sector S.A.U. La Estacada.	AD	24-01-96	CPOTU	BOP 29/08/96
Modificación puntual de NNSS en la C/ Fernanda Rubio	AD	26-03-98	CPOTU	BOP 26/09/98
Modificación puntual de las NNSS en el ámbito del ED 3,	AD	03-06-98	CPOTU	
Modificación puntual de NNSS en la Hacienda Miro	AD	13-12-99	CPOTU	BOP 19/08/00
Modificación de las NNSS del cambio de uso de la parcela en C/Sol esquina C/Almería.	AD	25-06-02	CPOTU	BOP 13/08/02
Modificación de las NNSS en Plaza de Los Jameles.	AD	24-11-06	CPOTU	BOJA 30/03/07

NOTA: Se encuentra aprobada definitivamente con fecha de 26/09/08, y publicada en BOJA con fecha de 20/02/09, durante el tramite del presente documento, la Modificación de las NNSS en cuanto a la redacción del artículo 121, y de calificación de equipamientos.

Estudio de Detalle nº 6 "Núcleo San Román"	AD	16-4-85	AYT	BOP 13/06/85
Estudio de Detalle nº 4 "El Molino de Peralta" entre c/ Matadero, Antonio Montero, y Fernán Caballero	AD	04-02-86	AYT	BOP 09/04/86
Estudio de Detalle nº 5 "Deposito de Agua"	AD	28.10.86	AYT	BOP 03.12.86
PERI Polígono Pozo Concejo (UA nº 6)	AD	29.06.88	CPU	BOP 24.08.88
Modificado ED. nº 1 "Santa Teresa"	AD	02.05.88	AYT	BOP 15.06.88
Estudio de Detalle Nº 3	AD	02.09.98	AYT	BOP 04.11.98

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

Modificación del Estudio de Detalle Nº 3	AD	12.02.07	AYT	BOP 25.08.07
Estudio de Detalle C/Larga Nº 105	AD	28.04.99	AYT	BOP 01.09.99
Estudio de Detalle "Casa Peralta" entre C/Larga 48 y C/Comercio	AD	06.10.99	AYT	BOP 29.07.00
Estudio de Detalle en C/Fernanda Rubio	AD	04.10.00	AYT	BOP 22.11.00
PERI sector "La Cruz"	AD	14.02.04	AYT	BOP 15.03.04
Estudio de Detalle en C/Hermanos Peralta 33	AD	03.03.06	AYT	BOP 17.06.06
Estudio de Detalle en C/Comercio 44	AD	11.07.08	AYT	BOP 04.09.07
Estudio de Detalle en el Callejón de La Plata	AD	13.11.08	AYT	BOP 23.01.09
Modificación del Plan Parcial Santa Rita	AD	12.03.09	AYT	BOP 12.11.09

NOTA.-

Respecto a la Modificación del Plan Parcial Pozo Concejo, en los cuatro solares de la Avenida Alfonso X El Sabio, se aprobó definitivamente el 12/11/09, estando a la espera de publicación.

Sistemas generales en suelo urbano

Los artículos 3.2.c.1 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto instrumentos de planificación cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones desde el periodo de vigencia de las NNSS deban ser integradas, en el planeamiento urbanístico.

Actualmente los equipamientos existentes en el suelo urbano Municipio son los contenidos en las NNSS y sus modificaciones, y que ya se vieron incrementadas en la modificación aprobada definitivamente el 26/09/08, por la se establecieron nuevos equipamientos en el suelo urbano consolidado.

De entre ellas señalamos las que superan el ámbito de una dotación local:

Centros docentes:

1-CP Antonio Cuevas	11.520 m2s
2-CP Antonio Cuevas II	1.740 m2s
3-CP Antonio Machado	7.417 m2s
4-CP San Sebastián	10.294 m2s
5-Instituto de secundaria Alcarria	9.760 m2s

Deportivo

8-Polideportivo municipal	22.760 m2s
---------------------------	------------

SIPS

SIPS Sanitario	
9-Consultorio médico en Pza. Nuestra Sra. de la Granada	300 m2s
SIPS Asistencial	
10-Guardería infantil	3132 m2s
Servicios Técnicos	
24-Cementerio de San Sebastián	4.406 m2s
SIPS religioso	
26-Iglesia de Nuestra Señora de la Granada	1.610 m2s
27-Capilla de San Sebastián	179 m2s
SIPS Institucional	
18-Ayuntamiento	1200 m2s
19-Guardia Civil	2.363,78 m2s

Respecto a los sistemas generales de espacios libres, están ubicados en:

-Parque en el Plan Parcial Pozo Concejo, con una superficie de 8.312 m2s.

Como Suelos Aptos para urbanizar las NNSS contenían siete sectores,

con uso Residencial:

Plan Parcial 1 (1), Suelo junto a la Estacada (2), Plan Parcial Atalaya (5)

con uso Industrial:

Plan Parcial Los Juncas (3), Plan Parcial Las Pompas (4), Paparbure (6), que junto a los Sistemas Generales configuraban el nuevo modelo de crecimiento del núcleo urbano.

Con uso terciario

Plan Parcial "Pinar grande" (plano 33 de las NNSS)

Posteriormente, durante el periodo de vigencia de las NN SS, y mediante las innovación de este planeamiento general, se delimitó un nuevo suelo urbanizable sectorizado, denominado "Cortijo Mulero" de uso global industrial, (destinado a actividades agroindustriales).

Para uso Residencial, se organiza en tres Sectores:

El primero (PP-1) situado en el extremo suroeste del núcleo urbano, junto a la carretera, con capacidad de 63 viviendas, con Ordenanzas de Vivienda Unifamiliar Adosada se desarrollo en el año 1987 y actualmente se encuentra incorporado al suelo urbano consolidado del municipio.

En cuanto a al suelo apto para urbanizar junto a la estacada, con ello se contribuyó a completar y cerrar el modelo urbano por el límite Sur del núcleo urbano, este se ordeno mediante la Modificación de las NNSS en el ámbito de la ya señalada UA 5, y el sector SAU La Estacada en el año 1996, estando actualmente también insertado en la trama urbana.

Por último, el ámbito del Plan Parcial La Atalaya, tiene una capacidad para 206 viviendas, con tipología de vivienda unifamiliar de iniciativa privada, a gestionar según el Sistema de Actuación por Compensación, conteniendo las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento. En el periodo de vigencia del planeamiento general se procedió a realizar una Corrección Material de errores para ajustar la delimitación de este sector, y con posterioridad el Plan Parcial se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento.

Por otra parte los Sectores Industriales que establecen las NNSS:

Plan Parcial Los Juncasles (3), Plan Parcial Las Pompas (4), Paparbure (6), se sitúan en el extremo más al sur del núcleo urbano y junto a la antigua Crta. de La Puebla del Río a Isla Mayor.

El Sector Los Juncasles se desarrolló por iniciativa municipal, y Las Pompas de iniciativa privada por el sistema de Actuación por Compensación, ambos bajo las previsiones sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al Sector industrial denominado Paparbure (6), se encuentra sin planeamiento que lo ordene de forma detallada.

Posteriormente, se procede a la innovación del planeamiento general incorporando un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado ante la iniciativa empresarial de desarrollo de un suelo industrial vinculado al arroz, denominado "Cortijo Mulero"

En el cuadro que se expresa a continuación se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable:

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar.

actuación urbanística	Uso global	S (m ²)	E m ² t	Nº vivie ndas	edific global m ² t/m2s	densidad viv/ha	sistemas locales	vivienda protegida % nº viviendas
Plan Parcial 1	R	14.875	6.693	63	0.45	42	Rp	-
Suelo junto a la Estacada	R	-	-	166	-	-	Rp	-
Plan Parcial Atalaya (en tramitación)	R	171.976,72	-	206	0,60	12	Art.17 LOUA	-
Plan Parcial Los Juncasles	I	74.300	-	-	0,65	-	Rp	-
Plan Parcial Las Pompas	I	63.992	35.238	-	0.55	-	Rp	-

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	----------------------------

Paparbure	I	18.292	-	-	-	-	-	-
Pinar Grande	T	-	-	-	-	-	-	-
Cortijo Mulero Plan Parcial Cortijo Mulero (en tramitación)	I	254.492	101.796,80	-	0.4	-	-	-

En cuanto a la zona de “Pinar grande”, de uso terciario, las NNSS no fijan sus condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante las NNSS, o los pertinentes Planes parciales de Ordenación. Será el presente documento, según lo definido por el artículo 6.b.1 del D11/2008, el que definirá los usos incompatibles, y las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados, y los criterios de disposición de los sistemas generales.

Usos incompatibles: Ninguno.

Condiciones para la sectorización:

Podrá desarrollarse en uno o varios sectores.

Cuando todos los sectores residenciales se hayan desarrollado.

Criterios de disposición de los sistemas generales:

Localización preferente del sistema de espacios libres reconociendo los cauces y elementos del medio rural que pudieran existir. El sistema verde deberá establecer la transición entre las áreas residenciales y el resto, así como proteger las implantaciones urbanas de las afecciones de las vías territoriales.

Tabla 4: Sistemas generales en suelo apto para urbanizar en el núcleo urbano

-En la Modificación de las NNSS en la finca denominada “Huerta de la Caridad” colindante al río Guadalquivir y el núcleo urbano, para adecuarla a sistema general de espacios libres y equipamientos, denominada Recinto ferial, resulta una superficie de 41.966 m²s en suelo apto para urbanizar.

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar, relativas a: Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo.

En relación con Suelo No Urbanizable, las NNSS efectúan una división en zonas, identificándose como Suelos No Urbanizables Protegidos: el SNU de Conservación prioritaria, zona forestal, Conservación de cauces, y Conservación de márgenes, quedando el resto, como SNU de régimen común.

En este suelo las NNSS no incluyen una identificación de elementos singulares como edificios, fuentes o yacimientos arqueológicos, ni de las vías pecuarias, pero se regula en general, las condiciones de los usos de la edificación.

Además identifica las parcelaciones y se establecen las medidas para evitar la formación de núcleos de población; todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de establecer actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

Por otra parte, se debiera incluir, como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto instrumentos de planificación municipal cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación. Por lo que se debe reseñar las aprobaciones que desde el periodo de vigencia de las NNSS deban ser integradas, en el planeamiento urbanístico.

Por ello debemos señalar, las determinaciones de las NNSS que se completan con los Sistemas Generales, en el ámbito de la:

-Modificación de las NNSS en cuanto a la tipología de vivienda y obtención de equipamientos: en la que se calificó como espacios libres en SNU una superficie de 25.399 m²s., mediante el sistema de expropiación, teniendo como objetivo la recuperación y protección de la cornisa junto al río Guadalquivir y en contacto con el núcleo urbano.

Tabla 5: Sistemas generales en suelo no urbanizable en el núcleo urbano

Modificación de las NNSS en cuanto a la tipología de vivienda y equipamientos: 25.399 m²s.

Como conclusión, en cuanto al sistema general de espacios libres, podemos ubicarlos en:

-Modificación Parcial de las NNSS la finca denominada "Huerta de la Caridad":

Su ubicación es colindante al río Guadalquivir y el núcleo urbano, para adecuarlo a sistema general de espacios libres y equipamientos, denominada Recinto ferial, resultando una superficie de 41.966 m²s en suelo urbanizable ordenado.

-Modificación de las NNSS en cuanto a la tipología de vivienda y equipamientos:

Resultan 25.399 m²s ubicados entre el río Guadalquivir y el núcleo urbano. (en suelo no urbanizable).

-Parque en el Plan Parcial Pozo Concejo, con una superficie de 8.312 m²s.

Lo que resulta una superficie total de suelo destinado a sistema general de espacios libres de 75.677 m²s.

Por otra parte, la población de La Puebla del Río, incluido el crecimiento previsto por la Modificación de las NNSS en cuanto a la tipología de vivienda y equipamientos es de 12.341 personas. Así mismo, debemos considerar que a la hora de calcular el estándar de espacios libres, que actualmente existen ámbitos de suelo vacantes sin desarrollar, siendo:

-UE-2 del PP Santa Rita, con una capacidad residencial máxima para 84 viviendas, lo que implica 201,6 habitantes (84 viviendas x 2,4 habitantes /vivienda).

-PP Atalaya con una capacidad residencial de 206 viviendas (según el documento aprobado inicialmente), lo que implica 495 habitantes (206 viviendas x 2,4 habitantes /vivienda=495 habitantes)

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

Teniendo en cuenta los valores anteriores, resulta:

Población: 12.341 + 201,6 + 495 = 13.037,6 habitantes
 Suelo destinado a sistema general de espacios libres de 75.677 m²s.
 Estandar: 75.677 m²s / 13.037,6 habitantes = 5.80 m²s/habitante

Por lo tanto, cada habitante tendría cubierto como mínimo 5.80 m² de sistema general de espacios libres.

Con ello, se justifica el cumplimiento del estándar establecido en el artículo 10.1.A.c1 de la LOUA que establece un mínimo de 5 m²s/habitante.

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para el desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Tabla 6: Desarrollo y ejecución del planeamiento general en *suelo urbano* en el núcleo urbano.

INSTRUMENTO Y ACTUACION	ACUERDO	FECHA	ORGANO	PUBLICACION	TIPO	ESTADO EJECUCION
Modificación puntual de NNSS en la Unidad de Actuación N°3	AD	03-06-87	CPU	BOP 04/09/87	R	ejecutado
Modificación puntual de NNSS en el ámbito del ED 5, Deposito de Agua	AD	29-07-87	CPU	BOP 15/10/87	R	ejecutado
Modificación puntual de NNSS en el ámbito de la UA 5 y sector S.A.U. "La Estacada".	AD	24-01-96	CPOTU	BOP 29/08/96	R	ejecutado
Plan Parcial y modificaciones "Pozo Concejo"	AD	23-10-97	CPU	BOP 14/02/98	R	ejecutado

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

Plan Parcial Industrial e la UA "El Prado 2ª	AD	31-01-00	CPU	BOP 03/10/00	I	ejecutado
Modificación puntual de NNSS en la C/ Fernanda Rubio	AD	26-03-98	CPOTU	BOP 26/09/98	R	ejecutado
Modificación puntual de las NNSS en el ámbito del ED 3.	AD	03-06-98	CPOTU		R	ejecutado
Modificación puntual de NNSS en la Hacienda Miro	AD	13-12-99	CPOTU	BOP 19/08/00	R	ejecutado
Modificación de las NNSS del cambio de uso de la parcela en C/Sol esquina C/Almería.	AD	25-06-02	CPOTU	BOP 13/08/02	R	ejecutado
Modificación de las NNSS en Plaza de Los Jameles.	AD	24-11-06	CPOTU	BOJA 30/03/07	E.L.	ejecutado

NOTA: Actualmente se encuentra aprobada definitivamente con fecha de 26/09/08, y publicado en el BOP con fecha de 20/02/09, la Modificación de las NNSS en cuanto a la redacción del artículo 121, y de calificación de equipamientos. Al ser tan reciente, no se encuentra ejecutado.

INSTRUMENTO Y ACTUACION	ACUERDO	FECHA	ORGANO	PUBLICACION	TIPO	ESTADO EJECUCION
Estudio de Detalle nº 6 "Nucleo San Roman"	AD	16.04.85	AYT	BOP 13/06/85	R	ejecutado
Estudio de Detalle nº 4 "El Molino de Peralta" entre c/ Matadero, Antonio Montero, y Fernan Caballero	AD	04.02.86	AYT	BOP 09/04/86	R	ejecutado
Estudio de Detalle nº 5 "Deposito de Agua"	AD	28.10.86	AYT	BOP 03.12.86	R	ejecutado
PERI Polígono Pozo Concejo (UA nº 6)	AD	29.06.88	CPU	BOP 24.08.88	R	ejecutado
Modificado ED. nº 1 "Santa Teresa"	AD	02.05.88	AYT	BOP 15.06.88	R	ejecutado
Estudio de Detalle Nº 3	AD	02.09.98	AYT	BOP 04.11.98	R	ejecutado
Modificación del Estudio de Detalle Nº 3	AD	12.02.07	AYT	BOP 25.08.07	R	ejecutado
Estudio de Detalle C/Larga Nº 105	AD	28.04.99	AYT	BOP	R	ejecutado

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

				01.09.99		
Estudio de Detalle "Casa Peralta" entre C/Larga 48 y C/Comercio	AD	06.10.99	AYT	BOP 29.07.00	R	ejecutado
Estudio de Detalle C/Fernanda Rubio	AD	04.10.00	AYT	BOP 22.11.00	R	ejecutado
PERI sector "La Cruz"	AD	14.02.04	AYT	BOP 15.03.04	TER	Sin ejecutar
Estudio de Detalle C/Hermanos Peralta 33	AD	03.03.06	AYT	BOP 17.06.06	R	Sin ejecutar
Estudio de Detalle C/Comercio 44	AD	11.07.08	AYT	BOP 04.09.07	R	Sin ejecutar
Estudio de Detalle en el Callejón de La Plata	AD	13.11.08	AYT	BOP 23.01.09	R	Sin ejecutar

Tabla 7: Desarrollo y ejecución del planeamiento general en suelo urbanizable.

INSTRUMENTO Y ACTUACION	ACUERDO	FECHA	ORGANO	PUBLICACION	TIPO	ESTADO EJECUCION
Plan Parcial 1	A.D.	15-05-86	CPU	BOP 27/10/86	R	ejecutado
Modificación de las NNSS en el ámbito de la UA5 y sector SAU. "La Estacada".	A.D.	24-01-96	CPOTU	BOP 29/08/96	R	ejecutado
Plan Parcial "La Atalaya"	A.I.	17-01-07	AYT		R	sin ejecutar
Plan Parcial y posterior modificación "Los Juncales"	A.D.	26-03-98	CPU	BOP 03/10/98	I	ejecutado
Plan Parcial y posterior modificación "Las Pompas"	A.D.	13-05-92	CPU	BOP 07/08/92	I	ejecutado
"Paparbure"	--	--	--	--	I	sin ejecutar

Mediante la modificación puntual de las NNSS, en el ámbito de "Cortijo Mulero" aprobada definitivamente por la CPOTU el 28-09-07 y publicada en el BOJA de 28/08/08, se estableció un nuevo ámbito de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial (destinado a la actividad agroindustrial). Actualmente el Plan Parcial "Cortijo Mulero" que lo desarrolla, se encuentra en tramitación.

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

En cuanto a la zona de “Pinar grande”, de suelo urbanizable no sectorizado y uso global terciario según las NNSS, se encuentra sin desarrollar, ni ejecutar.

Tabla 8: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable.

Igualmente, en Suelo Apto para Urbanizar, las NNSS establecen Equipos y Reservas junto a la carretera de la Isla y sirviendo de espacio intermedio entra la zona residencial y los sectores industriales, en la que a día de hoy existe ya ejecutada una zona deportiva con campo de fútbol y vestuarios denominada “Cantarrana”.

Posteriormente se aprobó definitivamente la Modificación Parcial de las NNSS la finca denominada “Huerta de la Caridad” colindante al río Guadalquivir y el núcleo urbano, para adecuarlo a “sistema general de espacios libres y equipamientos”, denominada Recinto ferial, resultando una superficie de 41.966 m2s en suelo urbanizable ordenado, y que se utiliza todos los años para tal fin.

Tabla 9: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo no urbanizable.

-Modificación de las NNSS en cuanto a la tipología de vivienda y obtención de equipamientos: en la que se calificó como espacios libres en SNU una superficie de 25.399 m2s, mediante el sistema de expropiación, teniendo como objetivo la recuperación y protección de la cornisa junto al río Guadalquivir y en contacto con el núcleo urbano.

A día de hoy no se ha procedido a la expropiación debido a la proximidad de la aprobación definitiva por la CPOTU de fecha 26/09/08, y publicación reciente en BOJA de fecha 20/02/09.

INSTRUMENTO Y ACTUACION	SUPERFICIE	ACUERDO	FECHA	ORGANO	PUBLICACION	USO	ESTADO EJECUCION
Modificación de las NNSS	25.399	AD	26/09/08	CPOTU	BOJA 20/02/09	EL	sin ejecutar

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en *fase de desarrollo y ejecución muy avanzado*, debido a la antigüedad de la redacción de las NNSS.

Si se analiza según la clase de suelo:

En suelo urbano, las unidades de actuación delimitadas, cuentan con ordenación, remitiéndose sólo en algunos casos a la elaboración complementaria de un estudio de detalle, y que han terminado su efectiva ejecución y urbanización en un 99%.

Por otra parte, el suelo apto para urbanizar y urbanizable presenta un alto grado de desarrollo, alcanzado la aprobación del planeamiento de desarrollo al 90% de los sectores de uso global residencial, y al 90 % del suelo de uso global industrial.

En cuanto a las previsiones de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar se han materializado al 100% de las previsiones del planeamiento general.

Las actuaciones contenidas para la obtención de suelo de espacios libres y equipamientos en sistemas generales en suelo no urbanizable aún no han sido ejecutadas por la proximidad de su aprobación definitiva.(26/09/08)

2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento ha sido notificado de las siguientes resoluciones de aprobación de instrumentos, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- Plan de Ordenación del territorio de Andalucía. (D 206/2006)
- Plan de Ordenación del territorio del ámbito de Doñana. (D 341 / 2003)
- Plan de Ordenación del Parque Nacional de Doñana y el Parque Natural de Doñana. (D 97/ 2005 de 11 de abril)

Plan de ordenación de los recursos naturales (Anexo I)

Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana (Anexo II)

- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Doñana (D 48 / 2004)
- Red Natura 2000, en la que el Parque Natural de Doñana queda integrado como Zona de Especial protección para las Aves (ZEPA código ES0000024)
- El Parque Natural de Doñana queda integrado como LIC, Lugar de importancia comunitaria (LIC código ES0000024).
- El Parque Natural de Doñana, es designado por la UNESCO como Reserva de la Biosfera desde el 30 de noviembre de 1980.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, del paraje natural Brazo de Este y se amplía el ámbito territorial del citado paraje natural. (D 198/ 2008, de 6 de mayo)
Incluye el Deslinde C-DL-46 –SEVILLA, que fue aprobado por Orden Ministerial de 26 de noviembre de 1999, y Deslinde C-DL-38 –SEVILLA, que fue aprobado por Orden Ministerial de 29 de julio de 1999
- El paraje natural Brazo de Este forma parte de la Red natura 2000 como Zona de Especial Protección para las Aves "Brazo de Este" (ZEPA código ES00000272).

-Además, se sitúa en el término municipal, LIC "Bajo Guadalquivir" (LIC código ES6150019) y el LIC "Doñana Norte y Oeste" (LIC código ES6150009).

-Reserva Natural Concertada Cañada los Pájaros (Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección), fue creada mediante Acuerdo de 30 de abril de 1991, del Consejo de

Gobierno, y sus terrenos son recogidos también en la Red Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria “Doñana Norte y Oeste” (LIC código: ES 6150009).

-Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo (Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección), fue declarada mediante Acuerdo de 31 de enero de 2000, del Consejo de Gobierno. Los terrenos ocupados por dicha Reserva Natural Concertada, se incluyen del mismo modo en la Red Natura 2000 como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA código: ES0000024) y como Lugar de Importancia Comunitaria “Doñana” (LIC código: ES0000024).

Así mismo, durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de ha sido notificado del expediente tramitado por órgano sectorial gestor de infraestructuras, como el:

-Estudio informativo de la Variante de la Puebla del Río en la A-8058 (anterior SE-659) sobre la que se publicó en el boja num. 243 de fecha 19 de diciembre de 2.006, la Resolución de fecha 28/11/06 de la D.G. de Carreteras en la que se aprueba definitivamente la <alternativa 4> del mencionado estudio informativo.

El “Proyecto de trazado” se aprobó por resolución de la Dirección General de fecha 29 de mayo de 2009.

-Orden de 20 de Abril de 2009 de la Consejería de Cultura, por la que se resuelve declarar como Zona de servidumbre arqueológica, 42 espacios definidos en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz. En concreto, la que afecta a La Puebla el Río, es la Zona de Servidumbre Arqueológica del Río Guadalquivir.

-Así mismo, ha sido aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA 9/07/09) el Plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Sevilla. En él se establece, un Área de oportunidad de carácter terciario, denominado TS6 complejo “La Guardia”, cuya delimitación se encuentra trasladada en el plano O.4 Red de tráfico y Sistemas Generales de Incidencia o Interés regional o singular.

-Según el Proyecto de clasificación de las Vías Pecuarias aprobado por Orden Ministerial de fecha 16 de julio de 1936 y 14 de noviembre de 1945, así como la adición y modificación de la clasificación, aprobada por Orden ministerial de fecha 12 de mayo de 1970, la red de vías pecuarias consta de los siguientes elementos:

- 1ª Cañada Real de Medellín a Isla Mayor
- 2ª Cañada Real de Isla Menor
- 3ª Cañada Real del Camino de Villamanrique
- 4ª Cañada Real de Cañada Fría
- 5ª Vereda de Bollullos

6ª Vereda del Camino de Aznalcázar
7ª Vereda de Coria a Aznalcázar
8ª Cordel de la Marmoleja
9ª Vereda de las Marismillas
10ª Vereda o paso de los Llanos
11ª Vereda de la Corbatilla.

Por último, mediante resolución de 24 de agosto de 2009 se aprobó el deslinde de la vía pecuaria denominada “Cañada Real de Medellín a Isla Mayor”.

Dado que no han sido aprobados todos los deslindes, el trazado definitivo de las vías pecuarias será el que, en su momento, establezca la preceptiva resolución.

De todo lo anteriormente mencionado, será de aplicación la Normativa de cada uno de estos Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial.

Respecto al Plan de Ordenación del territorio del ámbito de Doñana. (D 341 / 2003).

La presente Adaptación, recoge como contenido sustantivo, del POTAD:

Título Primero.

Capítulo Primero. Sistemas de asentamiento.

Los artículos 13, 14, 16, 19, y el 20 en su apartado 4.

Capítulo Segundo. Sistemas de comunicaciones y transportes.

En cuanto a la red viaria los artículos 21, 22, 23 (apartado 1, 2, 3), 24 (apartado 1, 2 y 6), y 25.

Respecto a los espacios recreativos, los artículos 28 y 29.

Título Segundo.

Capítulo Primero. Zonas sometidas a restricciones de transformación de usos.

Los artículos 44 (apartado 1, y 2), 45 (1, 2, y 4), 46, 47, 48, y 49.

Capítulo Segundo. Usos industriales y logísticos.

Los artículos 51 y 53.

Capítulo tercero. Usos turísticos.

Los artículos 50, 62, 64 (apartado 1, y 4), 66 (apartado 1), y 67.

Capítulo cuarto. Usos agrarios.

Los artículos 68, 70 (apartado 2, 3, y 5)

Capítulo quinto. Usos náutico-deportivos.

Los artículos 78, y 79.

Título tercero. Determinaciones en relación con los recursos naturales, culturales y del paisaje.

Capítulo Primero. Recursos naturales y riesgos.

Los artículos 81, y 82, 95, 96, y 108.

Título Cuarto. Determinaciones en relación con otras infraestructuras y servicios supramunicipales básicos.

Capítulo Primero. Infraestructuras del ciclo del agua.

Los artículos 125, 128 (apartado 1, y 2),

Capítulo Segundo. Infraestructuras energéticas y de telecomunicación.

Los artículos 132, 133, 139 (apartado 1, 2, 3, y 4).
Capítulo tercero. Instalaciones de concentración y transferencias de residuos sólidos urbanos y agrícolas.
Los artículos 140, y 142.

Respecto al Plan de Ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Sevilla.
La presente Adaptación, recoge como contenido sustantivo, del POTAU:

Título Preliminar. El Plan de Ordenación del territorio.
Los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6 en su apartado 6, 7, 8, 9, y 10.

Título Primero. La articulación territorial.
Capítulo Primero. El Sistema de asentamientos.
Los artículos 11, 12, 16, 17 en su apartado 1.
Capítulo Segundo. Sistemas de comunicaciones y transportes.
Los artículos 19, 20 en su apartado 1, 2, el 21 en su apartado 1, el 22 en su apartado 1, 2, 4, y 5, el 24 en su apartado 1 y 2, el 30 en su apartado 1, el 31 en su apartado 1 y 2, el 32 en su apartado 1 y 2, y el 33.
Capítulo tercero. Red de espacios libres.
Los artículos 34, 35 en su apartado 1, el 37 en su apartado 1, y 2, el 40 en su apartado 1, y 3, el 42 en su apartado 1, y 2, el 45 en su apartado 1, y 2.

Título Segundo. Determinaciones sobre la ordenación de usos.
Capítulo Primero. Determinaciones generales sobre los usos urbanos.
Los artículos 48 (apartado 1),
Capítulo Segundo. Determinaciones sobre las Áreas de oportunidad metropolitanas.
Los artículos 54 (apartado 9).

Título Tercero. Determinaciones en relación con el sistema de protección.
Capítulo Primero. Disposiciones generales sobre el sistema de protección.
Los artículos 56, y 57.
Capítulo Segundo. Espacios naturales y Bienes Culturales.
Los artículos 58 (apartado 2, 3, y 5), 59, 60 (1 y 2), 62 (apartado 1).
Capítulo tercero. Zonas y elementos de protección territorial.
Los artículos 64, 65, 66, 71, 74, 76, y 78.
Capítulo Cuarto. Disposiciones en relación al paisaje.
El artículo 81.

Título Cuarto. Determinaciones en relación con las infraestructuras básicas.
El artículo 88.
Capítulo Primero. Disposiciones sobre las Infraestructuras del agua.
Los artículos 89, y 92 (apartado 1, y 2).
Capítulo Segundo. Disposiciones sobre las Infraestructuras de gestión de residuos.
El artículo 94.
Capítulo tercero. Disposiciones sobre Infraestructuras energéticas.
El artículo 98.

Capítulo Cuarto Disposiciones sobre Infraestructuras de telecomunicaciones.
El artículo 106.

En cuanto a la Prevención de Riesgos por Avenidas e Inundaciones:

El futuro Plan General se incluirá, en los límites de su ámbito territorial, la delimitación de las zonas inundables, así como los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

De acuerdo con el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, el municipio de La Puebla del Río presenta un punto con nivel de riesgo D, causado por el Río Guadalquivir.

Deberá situar el punto de riesgo existente en el municipio. En la figura de planeamiento adecuada, se deberá recoger las medidas necesarias para la corrección del citado riesgo.

En el supuesto de que la Administración Hidráulica no dispusiera de la delimitación de las zonas inundables, el futuro planeamiento urbanístico incluirá un estudio hidrológico-hidráulico específico para su determinación, al menos, en aquellos cauces afectados por el desarrollo urbano.

Según el "*Estudio Hidráulico del Río Guadalquivir y delimitación de las Zonas de Dominio Público y Zonas Inundables*" de diciembre de 1995, en el T.M. de La Puebla del Río, se pueden considerar las siguientes cotas de inundación del Río Guadalquivir para las secciones de referencia (de norte a sur) y para el caudal correspondiente al período de retorno de 500 años (teniendo en cuenta la base cartográfica del citado estudio que coincide con la del programa "Mulhacén" de la Junta de Andalucía a escala 1:10.000):

PERFIL	Zona	Caudal (m³/s)	Cota (msnm)
3.170	Núcleo urbano de La Puebla del Río	8.763	6,56
3.180	Haza de la Vega	8.763	6,38
3.210	La Isleta	8.763	5,74
3.220	Riesgos de Borrego	8.763	5,44
3.230	La Compañía	8.763	4,88
3.240	Desembocadura del nuevo encauzamiento del Guadaíra	8.763	3,50

Disponibilidad de Recursos Hídricos.

Abastecimiento

Analizado el informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrológica del Guadalquivir, con fecha 21 de abril de 2008, se podría afirmar que existen recursos suficientes para el abastecimiento de agua de la población actual y el incremento que supondrá el desarrollo de los sectores urbanizables incluidos en la presente Adaptación Parcial.

Si bien, se deberán tomar las medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (2000/60/CE) y recogidas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía en la que se da prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las políticas de uso racional del agua, conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua, que permitan reducir los consumos actuales.

Saneamiento

El futuro planeamiento de desarrollo de los sectores pendientes del mismo, estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

Dadas las características de gestión del ciclo integral del agua del municipio, que se ajustan a lo determinado en el Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía, los citados estudios pueden avalarse a través de informes de viabilidad emitidos por la Empresa de gestión de los servicios del agua que atienden al municipio.

Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua.

En el futuro PGOU, deberá justificarse la solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento, de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras.

Para ello, se representará sobre planos de planta el abastecimiento en alta recogiendo la traza de las nuevas obras lineales y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas, deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos

para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica.

Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se recomienda la instalación de tanques de tormenta.

En los polígonos para la instalación de industrias se definirá la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

Dado que el planeamiento actual vigente del municipio de La Puebla del Río data de 1984, anterior a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, éste no fue sometido a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que de acuerdo con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planes de desarrollo o proyectos que deriven de dicho plan deberán ser objeto de Evaluación Ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007). Salvo aquellos cuyo ámbito se restringen a una innovación sometida a dicho trámite ambiental.

Red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de la red de transportes públicos.

Para los municipios de relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, como es el caso de La Puebla del Río, tiene carácter preceptivo la definición de la red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de la red de transportes públicos.

Como actuaciones contempladas en el Plan de Transporte Metropolitano consta:

Metro. Trazados alternativos

Trazado de la variante (que descongestionara de trafico el núcleo urbano)

Así mismo, se realizó Estudio informativo de la Variante de la Puebla del Río en la A-8058 (anterior SE-659) sobre la que se publico en el boja num. 243 de fecha 19 de diciembre de 2.006, la Resolución de fecha 28/11/06 de la D.G. de Carreteras en la que se aprueba definitivamente la <alternativa 4> del mencionado estudio informativo.

El "Proyecto de trazado" se aprobó por resolución de la Dirección General de fecha 29 de mayo de 2009.

En cuanto a la Red de articulación metropolitana, queda grafiada en el plano de ordenación O.4

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de La Puebla del Río:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitacion de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 43 de clasificación del suelo de las NNSS, y también los terrenos de las innovaciones de éstas, que aun no estando incluidos en unidades de ejecución ni sometidas a procesos de urbanización, ni cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribucion entre diversos propietarios de suelo, pero que presentan ordenación detallada desde las NNSS.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación del NNSS vigente, y sus innovaciones, y que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

- c) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano y no desarrolladas, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, como la UE del PERI La Cruz, y el ámbito delimitado situado junto al campo de fútbol municipal quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

- c) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Actualmente solo se encuentra en esta situación, la UE-2 del Plan Parcial Santa Rita, y el actual Recinto Ferial.

- d) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

Los sectores "Atalaya", "Paparbure", "Cortijo Mulero" delimitados en el plano de ordenación nº 2 del presente documento, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

- e) Solo existe un suelo urbanizable sin delimitación de sectores, o suelo urbanizable no programado, denominado "Pinar Grande" por lo que procede la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.

- f) El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación de "Clasificación y Categorías en el Suelo No Urbanizable" se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por, Legislación Específica:

El SNU Parque Natural Doñana. (Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, D 2/1997 y Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana)

El SNU Paraje Natural Brazo del Este. (Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su

protección) .Deslinde C-DL-46 –SEVILLA, que fue aprobado por Orden Ministerial de 26 de noviembre de 1999, y Deslinde C-DL-38 –SEVILLA, que fue aprobado por Orden Ministerial de 29 de julio de 1999. Mediante Decreto 198/2008, de 6 de mayo, se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural, y se amplía su ámbito territorial. Desde octubre de 2002 forma parte de la Red Natura 2000 como Zona de Especial Protección para las Aves “Brazo del Este” (ZEPA código ES0000272).

El SNU Reserva Natural Concertada Cañada de Los Pájaros.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. (BOE 74/1989 de 28/03/1989)
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Acuerdo de 30 de abril de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se autoriza al Presidente de la A.M.A, para la suscripción de un Convenio de Colaboración con Cañada de los Pájaros, S.A., para la creación de una Reserva Natural Concertada. (BOJA num. 4 de 07/06/1991).
- Convenio de Colaboración entre la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (actualmente Consejería de Medio Ambiente) y la empresa Cañada de los Pájaros, S.A.

El SNU Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. (BOE 74/1989 de 28/03/1989)
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Acuerdo de 31 de enero de 2000, (BOJA núm. 34, de 21/03/2000) del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo, y se autoriza al Consejero de Medio Ambiente para suscribir con el propietario (Ayuntamiento de La Puebla del Río) el Convenio de Colaboración del Régimen de Protección de la misma.
- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de La Puebla del Río.

El SNU incluido en la Red Natura 2000, como “Doñana Norte y Oeste” (artículo 59 del POT AUS) y Lugar de Importancia Comunitaria “Doñana Norte y Oeste” (LIC código: ES 6150009).

Lugar de Importancia Comunitaria “Bajo Guadalquivir” (LIC código ES6150019)
Las Vías Pecuarias.

-Resolución de 24 de agosto de 2009 se aprobó el deslinde de la vía pecuaria denominada “Cañada Real de Medellín a Isla Mayor”.

(Dado que no han sido aprobados todos los deslindes, el trazado definitivo de las vías pecuarias será el que, en su momento, establezca la preceptiva resolución.)

El dominio público hidráulico. (Artículo 59 del POT AUS) y su servidumbre (a 5 m de ancho colindante con las márgenes)

Actualmente no consta deslinde del Dominio Público hidráulico. En cambio los cauces son suelo no urbanizable de especial protección en todos los casos por su legislación específica.

Se deberá estar a lo dispuesto por su legislación específica, *entre otras*, LEY 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, *Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico*, y *Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.*

Sin perjuicio de lo anterior deberá respetarse según la legislación vigente:

- La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas.
- En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. *(Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico)*
- En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines *(Artículo 7 del Real Decreto Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico)* de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento y varado y amarre ocasional de embarcaciones. Por tanto, no podrán prever construcciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.
- A falta de delimitación de la zona de policía se establecerá una banda de al menos 100 metros de anchura contados a partir del cauce, en la que actividades y usos del suelo tales como alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación y deterioro del dominio público hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero; con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

El SNU del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

- Ley 28/88, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de Diciembre, reglamento general de para desarrollo y ejecución de la ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
- DL-23-SE aprobado por Orden Ministerial de 5 de mayo de 1992.
- DL-30-SE aprobado por Orden Ministerial de 17 de julio de 1995.
- DL-33-SE aprobado por Orden Ministerial de 3 de febrero de 1994.
- DL-26-SE aprobado por Orden Ministerial de 5 de mayo de 1993 y
Aprobación de deslinde por la DG de Sostenibilidad de la costa y del mar de 30 de septiembre de 2009.
- DL-28-SE aprobado por Orden Ministerial de 4 de octubre de 1993.
- IV-DL-23-SE aprobado por Orden Ministerial de 19 de febrero de 1971.
- DL-18-SE aprobado por Orden Ministerial de 30 de abril de 1991.
- DL-17-SE aprobado por Orden Ministerial de 10 de enero de 1992.
- DL-46-SE aprobado por Orden Ministerial de 26 de noviembre de 1999.
- DL-13-SE aprobado por Orden Ministerial de 6 de julio de 1988.
- DL-9-SE aprobado por Orden Ministerial de 5 de mayo de 1992.
- DL-40/1-SE aprobado por Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1999.
- E-449-SE aprobado por Orden Ministerial de 25 de abril de 1988.

Por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a), y el artículo 46.1.a) y b) de la LOUA.

En la documentación gráfica aparece señalado el Dominio Público Marítimo-Terrestre, pero se deberá tener en cuenta que el Brazo de La Torre todavía se encuentra en tramitación el deslinde, por lo que no podemos considerarlo todavía dentro del mencionado dominio.

En cambio los cauces son suelo no urbanizable de especial protección en todos los casos por su legislación específica.

El SNU de la Zona de Servidumbre Arqueológica del Río Guadalquivir:

-Orden de 20 de Abril de 2009 de la Consejería de Cultura, por la que se resuelve declarar como Zona de servidumbre arqueológica, 42 espacios definidos en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz.

- Categoría de Especial Protección por, Planificación Territorial o Urbanística:

Por las NNSS:

El SNU Conservación Prioritaria, zona forestal.

El SNU Conservación cauces.

El SNU Conservación márgenes.

El SNU Conservación Paisajística,
la cornisa sobre el Guadalquivir del casco urbano
la vega al pie de la misma

En cuanto al SNU Conservación Prioritaria, zona forestal, deberá procederse en el futuro PGOU a matizarse su delimitación, debido a la situación actual, y que ya recoge en el POTAD.

Por el POTAD:

Los lugares calificados definitivamente como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) (decisión de la Comisión de 19 de julio de 2.006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea). (Artículo 48 del POTAD)

La Zona de protección de los recursos naturales. Zona A. (artículo 45 del POTAD)

Por el POT AUS:

Las zonas de Protección Ambiental:

Espacio natural Doñana.

Paraje natural Brazo del Este

Reserva Natural Concertada de la Dehesa de Abajo

Reserva natural concertada de la Cañada de los Pájaros.

Red Natura 2000, como "Doñana Norte y Oeste"

Los Montes de dominio Público.

Las Vías Pecuarias. (Artículo 59 del POT AUS)

-Proyecto de clasificación de las Vías Pecuarias aprobado por Orden Ministerial de fecha 16 de julio de 1936 y 14 de noviembre de 1945, así como la adición y modificación de la clasificación, aprobada por Orden ministerial de fecha 12 de mayo de 1970, la red de vías pecuarias consta de los siguientes elementos:

- 1ª Cañada Real de Medellín a Isla Mayor
- 2ª Cañada Real de Isla Menor
- 3ª Cañada Real del Camino de Villamanrique
- 4ª Cañada Real de Cañada Fría
- 5ª Vereda de Bollullos
- 6ª Vereda del Camino de Aznalcázar
- 7ª Vereda de Coria a Aznalcázar
- 8ª Cordel de la Marmoleja
- 9ª Vereda de las Marismillas
- 10ª Vereda o paso de los Llanos
- 11ª Vereda de la Corbatilla.

El dominio público hidráulico.

El dominio público marítimo terrestre.

Zonas de protección territorial:

Sistema hidrológico: red de drenaje, los embalses y cuencas alimentadoras, los acuíferos (almonite-marismas).

Áreas forestales

Escarpes y formas singulares del relieve

Espacios agrarios de interés

Elementos culturales del patrimonio territorial.

Yacimientos Arqueológicos en el medio rural.

Edificios y Lugares de interés territorial en el medio rural.

Por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, del paraje natural Brazo de Este y se amplía el ámbito territorial del citado paraje natural. (D 198/ 2008)

El SNU del ámbito "Brazo del Este".

Por el Plan de Ordenación del Parque Nacional de Doñana y el Parque Natural de Doñana. (D 97/ 2005).

El SNU del ámbito del "Parque Nacional de Doñana y el Parque Natural de Doñana".

Concurren en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, y 46.1.c, de la LOUA. Todo ello, con base en las determinaciones de ordenación de las vigentes NNSS y POTAD, y demás planeamiento.

- Categoría de carácter natural o rural:

Se identifican terrenos adscritos a esta categoría del suelo no urbanizable según los criterios del artículo 46.2.c, y 46.1.f, de la LOUA en la planimetría aportada.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado:

No consta actualmente ningún suelo que cumpla los requisitos para ser considerado dentro de esta categoría.

g) En cuanto a las parcelaciones:

Se contiene en la documentación gráfica de las NNSS vigentes, y en el Inventario de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y en el POTAD. Todos ellos, identifican terrenos sobre los que se han realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, y que no han sido incorporados al actual modelo urbano.

En el presente documento de Adaptación, se conserva la clasificación del suelo establecida por las NNSS, así mismo no existe para ninguno de estos asentamientos, planeamiento urbanístico adecuado para su regularización.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada 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, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y teniendo en cuenta la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede comprobarse que tanto los sectores de uso global residencial en suelo urbanizable, y en las áreas de suelo urbano no consolidado, se encuentra dentro de los plazos marcados por la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, por lo que la reserva de vivienda protegida no es exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Suelo urbanizable sectorizado.

- Uso global: Residencial (“Atalaya”).
El Plan Parcial se aprobó inicialmente el 17 de enero de 2007.
- Uso global: Industrial (“Paparbure”).
No cuenta todavía con ordenación pormenorizada.

Suelo urbano no consolidado.

- Uso global: Terciario (“La Cruz”).
Cuenta con PERI aprobado definitivamente.
- Uso global: Industrial y dominio público. (Zona colindante al campo de futbol municipal). Ordenación directa de las NNSS.

En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Por otra parte, en atención al mercado inmobiliario del municipio, al planeamiento y legislación urbanística, se establece un coeficiente corrector para la vivienda protegida de:

0.55 para vivienda protegida
1 vivienda libre

(Así mismo, en su caso, podría ser necesario establecer coeficientes de homogenización para otras tipologías residenciales en el correspondiente planeamiento de desarrollo.)

Las NNSS vigentes no establecen coeficientes para la diferenciación entre viviendas libres y protegidas.

La obligación legal de introducir las viviendas de protección en una unidad de ejecución ya programada hace necesario el establecimiento de un coeficiente corrector que pondere las viviendas de protección respecto a las viviendas de renta libre, y garantice el mantenimiento de los aprovechamientos y el cumplimiento de la equidistribución de cargas y beneficios, principio fundamental de la Ley del Suelo.

Para ello es necesario hacer referencia a la regulación aplicable al Ámbito Territorial Primero, al que pertenece La Puebla del Río, según el Anexo II del Decreto 395/2008. Además se tendrá en cuenta que, actualmente, el Precio Básico Nacional del metro cuadrado útil de vivienda de protección asciende a 758 €/m² útil.

Para fijar el coeficiente de corrección, se parte de la consideración de una única tipología de vivienda protegida, donde se englobe la vivienda protegible en venta, de régimen general y de iniciativa municipal o autonómica, así como la vivienda protegible en régimen especial y de alquiler, considerando para todas las viviendas protegidas el precio máximo de 1.212,80 €/m² útil, que, transformado a superficie construida en una relación superficie útil/construida de 1,28, resulta un valor medio de 947,50 €/m²c.

No existe antecedente de coeficiente de ponderación entre viviendas libres y protegidas en el municipio, por lo que se ha procedido a un estudio de mercado de la vivienda libre colectivas, que se considera la más idónea para la ejecución de las viviendas protegidas.

De acuerdo con valores obtenidos de mercado actualizados al mes de septiembre de 2.010, el coeficiente corrector será:

$$C = 947,50 \text{ €/m}^2 \text{ / } 1722,72 \text{ €/m}^2 = 0.55$$

Dicho coeficiente vendrá a corregir las diferencias existentes a efectos de valor de mercado entre la calificación de vivienda libre y protegida. En efecto, con este valor se pretende que de un lado se tenga en cuenta el menor beneficio económico que tienen estos desarrollos, y por otro suponga un incentivo para este tipo de promociones.

Este coeficiente es de aplicación para aquellos nuevos desarrollos consecuencia de innovaciones del planeamiento.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas generales que están constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos:

- El espacio libre en los terrenos de la cornisa del Guadalquivir, comprendida en la Modificación de las NNSS que dada su entidad, carácter superficie (25.399 m²s) y ubicación, responde como sistema general realizando funciones de esparcimiento y recorrido peatonal paralelo al río, prestando servicio a la población del termino municipal.
- El espacio libre al oeste del núcleo urbano, ubicado en el Plan Parcial Pozo Concejo y de 8.312 m²s que por sus dimensiones y gran capacidad.
- El Recinto Ferial con una superficie de 41.966 m²s calificada por la Modificación de las NNSS en ese ámbito, como sistema general de espacios libres teniendo capacidad para grandes eventos al aire libre y dando servicio a la totalidad del municipio.

La totalidad de sistema general de espacios libres, abarca una superficie de 75.677 m² y comporta un estándar de 5.80 m²s por habitante (13.037,6 habitantes), por lo que se encuentra comprendido en los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por

habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos,
En dicho sistema general se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones, por su posición estratégica, o por la población a la que sirven como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

- CP Antonio Cuevas
- CP Antonio Cuevas II
- CP Antonio Machado
- CP San Sebastián
- Instituto de Secundaria "Alcaria"
- Polideportivo Municipal, y Estadio San Sebastián.
- Consultorio medico de Nuestra Señora de la Granada.
- Guardería publica infantil Rosalía de Castro.
- Edificio municipal La Santa María.
- Ayuntamiento
- Guardia Civil
- Cementerio.

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a las adaptaciones parciales que establezcan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto 11/2008.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas en esta categoría de suelo a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global:

Es un primer criterio para diferenciar espacios urbanos. En el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, industrial, y terciario conforme a los usos admitidos las zonas de ordenanzas contenidas en el Capítulo 2 de las NNSS vigentes y teniendo en cuenta lo especificado por el artículo 17 de la LOUA.

- Criterios de agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global:

En las diferencias de zona de ordenanza, pueden existir en parámetros formales de edificación diferentes como parcelas mínimas, frentes de fachada.... Sin embargo, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, ya que comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Basándonos en lo anterior, tras un análisis de las condiciones se justifica la agregación de diversas zonas de ordenanza, en una misma zona del suelo urbano consolidado.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, con carácter general, se integran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

Las zonas del suelo urbano consolidado, que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios anteriormente descritos, se han delimitado las siguientes zonas, del **suelo urbano consolidado**, del núcleo urbano del municipio:

Zona Característica, que incluye:

- UA 1 Casco tradicional
- UA 2 Zona de crecimiento
- UA 4 San Román.
- UA 5 La Estacada.
- UA 7 La Cruz del Vizcaíno.

Zona del Polígono INV, que incluye:

- UA 3 Polígono INV (Barriada de la Marismas, de República Argentina, y de los Príncipes)

Zona del PERI Pozo Concejo, que incluye:

- UA 6 PERI Pozo Concejo.

Zona del PP1.
Zona del PP Pozo Concejo.
Zona UE-1 del PP Santa Rita.
Zona PP El Prado 2ª fase.
Zona PP Los Juncas
Zona PP Las Pompas

En el suelo **urbano no consolidado**:
Zona del PERI La Cruz.

En el suelo **urbanizable ordenado**
Zona de la UE-2 del Plan Parcial Santa Rita.
Zona de Recinto Ferial

En el suelo **urbanizable sectorizado**
Zona de Paparbure
Zona de Atalaya
Zona de Cortijo Mulero

En el suelo **urbanizable no sectorizado**
Zona de Pinar Grande

Tabla 10: Estimación del techo edificable y nº de viviendas, en suelo urbano

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Zona de ordenanza NNSS vigente	O máx.	Altura máx.	E neta tipo	Sup. Lucrativa	Techo estimado	Techo Vivienda tipo	Estimación viviendas
		%	Ud	m²t/m²s	m²s	m²t	m²t	nº
Zona Característica	Casco tradicional Z. Crecimiento	80 75	2 2	1,50 1,50	291.987	437.980	115	3.808
Zona Característica	Casco tradicional	80	3	2.00	34.564	69.128	110	628
Polígono INV y Barriada Constitución	--	--	--	--	55.040	--	---	484
PERI Pozo Concejo	PERI Pozo Concejo	80 75	2	1,5	27.854	41.781	137	304
PP1.	PP1.	80	2	1,06	6.358	6.739	106	63
PP Pozo Concejo	PP Pozo Concejo	75	2	1.14	41.104	47.085	99	475
PP Santa Rita	PP Santa Rita	60	2	0.91	42.557	37.330	123	302
El Prado 2ª fase	Industrial PP El Prado 2ª fase	100	2	1,00	5.000	5.000		0
PP Los Juncales	Industrial PP Los Juncales	100	1	1,00 1,50	29.784	29.784		0
PP Las Pompas	Industrial PP Las Pompas	80	1	0,8	35.238	35.238		0

Tabla 11: Zonas en suelo urbano: consolidado y no consolidado.

ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie	Techo Estimado	Viviendas estimadas	USO global	E global	DENSIDAD global
	m ² s	m ² t	Nº viv		m ² t/m ² s	Viv /ha
ZONA PERI LA CRUZ	16.845,72	7.368	0	TERCIARIO	0.44	0

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Superficie	Techo Estimado	Viviendas estimadas	USO global	E global	DENSIDAD global
	m ² s	m ² t	Nº viv		m ² t/m ² s	Viv /ha
Zona Característica	583.000	507.128	4.436	RESIDENCIAL	0.86	76
Polígono INV y Barriada Constitución	60.000	55.040	484	RESIDENCIAL	0.91	80
PERI Pozo Concejo	116.200	41.781	304	RESIDENCIAL	0.36	26.16
PP1.	14.875	6.739	63	RESIDENCIAL	0.45	42.35
PP Pozo Concejo	114.000	47.085	475	RESIDENCIAL	0.41	41.6
UE-1 del PP Santa Rita	62.434,12	31.741,04	218	RESIDENCIAL	0.45	35
El Prado 2ª fase	10.504	5.000	0	INDUSTRIAL	0.47	0
PP Los Juncales	74.300	29.784	0	INDUSTRIAL	0,65	0
PP Las Pompas	63.992	35.238	0	INDUSTRIAL	0.55	0

Para la estimación del techo en la “zona característica”, se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a dos, o tres plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo que se obtiene de la ordenanza aplicable de las NNSS vigente.

Para la estimación del numero de viviendas se aplica, igualmente, un modulo tipo de superficie por vivienda en funcion de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima).

En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo **urbanizable ordenado** y **sectorizado**, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.

Urbanizable Ordenado

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Uso global	S (m ²)	E m ² t	Nº viviendas	E global m ² t/m2s	densidad viv/ha
Zona de la UE-2 del Plan Parcial Santa Rita.	RESIDENCIAL	24.134,74	10.873,89	84	0,45	35
Zona de Recinto Ferial “Huerta de la Caridad”	ESPACIOS LIBRES	41.966		0		0

Urbanizable Sectorizado

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Uso global	S (m ²)	E m ² t	Nº viviendas	E global m ² t/m2s	densidad viv/ha
Zona Plan Parcial Atalaya (en tramitación)	RESIDENCIAL	171.976,72	103.186	206	0,45	12
Zona de Paparbure	INDUSTRIAL	18.292	-	-	0.65	-
Zona de Plan Parcial Cortijo Mulero (en tramitación)	INDUSTRIAL	254.492	101.796,80	-	0.4	-

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, 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.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista al uso de vivienda protegida, por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, o con ordenación pormenorizada aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de las adaptaciones parciales reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 111/2008, impiden que se alteren de la edificabilidad de los sectores, cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria para vivienda protegida.

Es por ello, que se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor *arquitectónico, histórico o cultural* formarán parte de la ordenación estructural.

Así mismo, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

En el suelo urbano, se consideran elementos de especial protección, los señalados el Plano 46 de las NNSS como "Protección de Edificios singulares", que son la Iglesia de Nuestra Señora de la Granada, y Capilla de San Sebastián.

También consta protección sobre la antigua fabrica de arroz en C/La Niña, en la que existe una modificación de las NNSS en la Plaza de Los Jameles, aprobada definitivamente con fecha de 24/11/2006 que detalla las actuaciones posibles en el ámbito.

Así mismo, edificio residencial en la c/Larga nº 54.

De ninguno de los anteriores, se especifica los niveles de intervención autorizables sobre estos, y no se considera que pertenezca a la ordenación estructural en atención a lo dispuesto por el artículo 10.1.A.g y 10.2.A.e de la LOUA, por lo que consecuentemente con lo anterior no se refleja en la documentación gráfica de la presente adaptación.

Así mismo, no constan elementos declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en la planimetría que se aporta y en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo, integrados en la ordenación estructural de la presente adaptación parcial.

Para terminar, se tiene constancia reciente de declaración administrativa de bienes protegidos por patrimonio. (Orden de 20 de Abril de 2009 de la Consejería de Cultura, por la que se resuelve declarar como Zona de servidumbre arqueológica, 42 espacios definidos en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz)

Zona de Servidumbre Arqueológica del Río Guadalquivir.

3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial debe contener y determinar 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 éstas hubiesen quedado desfasadas.

Las NNSS vigentes establece en el Capítulo III: Normas de gestión, las determinaciones al respecto.

En cuanto a la programación se regula en el Título III de las NNSS.

En general el planeamiento tiene un alto grado de desarrollo debido a su antigüedad, entre otras.

No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio: con carácter general no se alterará la programación contenida en el planeamiento general vigente (NNSS y sus innovaciones) a fin de no interferir en las potestades, derechos y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal.

Por ello, en el caso del Plan Parcial Atalaya, en suelo urbanizable sectorizado, con uso global residencial, (aprobado inicialmente el 17/01/07) se respetará las determinaciones de expuestas en el apartado 4.2 denominado Plan de etapas, descripción y plazos de ejecución.

En el sector conocido como "Paparbure", en suelo urbanizable sectorizado con uso industrial, se establece un plazo de 10 años, dado que actualmente, no existe gran demanda de este tipo de suelo, siendo la mayoría de suelo es propiedad municipal.

En cuanto a la zona de "Pinar grande", en suelo urbanizable no sectorizado de uso terciario, las NNSS no fijan sus condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante las NNSS, o los pertinentes Planes parciales de Ordenación. Será el presente

documento, según lo definido por el artículo 6.b.1 del D11/2008, el que definirá las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados.

Siendo la condiciones para la sectorización:

Podrá desarrollarse en uno o varios sectores.

Cuando todos los sectores residenciales se hayan desarrollado.

A consecuencia de todo lo anterior resultan las siguientes posibles situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada que otorgan las NNSS:

Se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU:

La administración actuante, o los propietarios de los terrenos sometidos a actuaciones expropiatorias, podrán adoptar o exigir las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación parcial deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación determinados en el artículo 17 de la Ley 7/2002, según el uso característico del sector (residencial, industrial, terciario o turístico), salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan ya aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado están descritos en el apartado 3.1.d de esta Memoria, siendo "Atalaya", "Paparbure", Cortijo Mulero" y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU)	MEMORIA GENERAL
---	--------------------

Tabla 12: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado	Uso global	S	E global	Dotaciones	Espacios libres	Plazas aparcamiento (art. 17.3)
		m ² s	m ² t/m ² s	% sup	% sup	Ud / 100 m ² t
Atalaya Plan Parcial en tramitación.	RESIDENCIAL	171.976,72	0,60	-	-	-
Paparbure Sin desarrollar	INDUSTRIAL	18.292	0.65	-	-	-
Cortijo Mulero Plan Parcial en tramitación	INDUSTRIAL	254.492	0.4	-	-	-

De lo anterior, se desprende que no quedan definidas todas las determinaciones de carácter sustantivo en el planeamiento vigente.

En el caso del sector "Atalaya" y "Cortijo Mulero", en los que se inicio la tramitación de sus correspondientes planeamientos de desarrollo estando ya vigente la LOUA, se estarán a al cumplimiento de la totalidad de sus determinaciones.

En cuanto al sector de "Paparbure", el futuro planeamiento que lo desarrolle, se basará en las reglas y estándares previstos en la legislación vigente.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto 11/2008 para los nuevos sectores, y además se mantienen es resto de condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumento de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

a) Memoria General:

Con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b) Anexo a las normas urbanísticas:

En las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados. En particular, se desarrollara el suelo urbanizable no sectorizado, y el no urbanizable de especial protección con sus categorías.

c) Planimetría integrada, por:

-Los planos del planeamiento vigente (Información)

-Los planos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

1. Planos de ordenación estructural del término municipal.
2. Planos de ordenación estructural del núcleo urbano del municipio.

La Puebla del Río, Noviembre de 2010.

La Arquitecta Municipal.
Fdo. M^a del Mar Martín Álvarez