

INDICE

ANEXO II: NORMAS URBANISTICAS	1
CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....	2
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.	2
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.	2
CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	3
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general	3
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	3
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	4
CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO	5
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.....	5
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural	6
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)	8
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)	10
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)	11
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).....	9
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).....	10
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).....	14
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).....	14
Artículo 15 Red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de la red de transportes públicos.	14
CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.....	16
Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.	12
CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 17	
Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.	13
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	14
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).....	14
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.	184
DISPOSICIONES CONTRARIAS A LA LOUA.....	19
UNICA Artículos del planeamiento general inaplicables	195

ANEXO II: A LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1:

SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA. (PGOU)

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

- 1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, 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.
- 3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

- 1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio, a la legislación vigente, consta de la siguiente documentación:
 - Memoria General:
Con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
 - Anexo II a las normas urbanísticas:
Con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las determinaciones de planeamiento y gestión.

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente (como planimetría de información), y además por aquellos que se incorporan como planos con el contenido de la ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano.

CAPITULO 2:

SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

- 1.-El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla de fecha 1 de Marzo de 1984.
- 2.-Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones de las NNSS, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia y publicadas.
- 3.-Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas de la adaptación parcial, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado. Estas se identifican en la planimetría aportada.
- 4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

- 1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, todo ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.
- 2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo, constituido por los documentos descritos en el artículo 2, y que se integra en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo, respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General:

Integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, junto con sus modificaciones, y sus documentos anexos.

Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Planos de información:

Constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de ordenación estructural:

Integrados por los Planos de ordenación estructural del término municipal completo, y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.)

- Planos de ordenación completa:

La planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes, serán considerados como integrantes de ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística:

Constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de este anexo a las Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y las del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus correspondientes determinaciones de Planeamiento y Gestión.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

- 1.- La interpretación del Planeamiento General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, ello sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos de la presente documentación integran una unidad, cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y

objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística, sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
- 4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

CAPITULO 3:

SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL, DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural, del municipio y su núcleo urbano.

- 1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) la presente adaptación parcial de las NNSS determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y en el del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
- 2.- Forman parte de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en estos instrumentos planeamiento general, aun no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

- 1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
- 2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(O.E.)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

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 POTAUS, recoge como contenido sustantivo:

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.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (O.E.)

1.- La presente adaptación, recoge la clasificación de los terrenos pertenecientes al término municipal, y se adscriben los terrenos a sus categorías correspondientes, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano, del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el planeamiento y su desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

Queda delimitado en el plano O.1.

- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada, donde el plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa en el planeamiento vigente.

Zona junto al campo de fútbol "San Sebastián".

- El suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado (SUNC-PA), identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan. La Cruz.

b. Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica:

El SNU Parque Natural y Nacional Doñana.

El SNU Paraje Natural Brazo del Este.

El SNU Reserva Natural Concertada Cañada de Los Pájaros.

El SNU Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo.

El SNU Vías Pecuarias ya deslindadas.

El SNU del Dominio Público Hidráulico.

El SNU del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

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

- 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:
Cornisa sobre el Guadalquivir del casco urbano
Vega al pie de la misma

Por el POTAD:
Los lugares calificados definitivamente como Lugares de
Importancia Comunitaria (LIC).
La Zona de protección de los recursos naturales. Zona A.

Por el POTAUS:

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 POTAUS)
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 (almonde-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.

- 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 se identifican terrenos adscritos a esta categoría del suelo en el término municipal.

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) e integrado por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado, constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

Sistema general en la Finca huerta de la caridad. Recinto ferial.
UE-2 del Plan Parcial Santa Rita. (Residencial)

- Sectorizado, constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos para cada uno de ellos en el planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

Atalaya. (Residencial)

Paparbure. (Industrial).

Cortijo mulero.

-No Sectorizado, El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado.

Pinar grande. (Terciario)

- 2.- Las determinaciones de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso, los parámetros de aplicación para su desarrollo.

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005), 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.

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

0.55 para vivienda protegida

1 para vivienda libre

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

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1.-La presente adaptación parcial identifica como pertenecientes a la ordenación estructural, aquellos sistemas 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. Se entiende 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.

En cuanto al estandar de espacios libres, cada habitante tendrá cubierto como mínimo 5.80 m² de sistema general de espacios libres.

2.-Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural (plano O.4) siendo:

Parques, jardines y espacios libres públicos:

- El espacio libre en los terrenos de la cornisa del Guadalquivir, comprendida en la Modificación de las NNSS.
- El espacio libre al oeste del núcleo urbano, ubicado en el Plan Parcial Pozo Concejo.
- El espacio libre Recinto Ferial calificada por la Modificación de las NNSS en ese ámbito.

Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos,

- 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.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

- 1.- Se establece en el plano de ordenación estructural para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en planeamiento de aplicación.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título II y III de las ordenanzas de las NNSS.

- 2.- Se establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades, y densidades globales en su caso, conforme al siguiente detalle:

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO global	E global	DENSIDAD global
		m ² t/m ² s	Viv /ha
Zona Característica	RESIDENCIAL	0.86	76
Polígono INV y Barriada Constitución	RESIDENCIAL	0.91	80
PERI Pozo Concejo	RESIDENCIAL	0.36	26.16
PP1.	RESIDENCIAL	0.45	42.35
PP Pozo Concejo	RESIDENCIAL	0.41	41.6
UE-1 del PP Santa Rita	RESIDENCIAL	0.45	35
El Prado 2ª fase	INDUSTRIAL	0.47	0
PP Los Juncales	INDUSTRIAL	0,65	0
PP Las Pompas	INDUSTRIAL	0.55	0

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

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

ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	USO global	E global	DENSIDAD global
		m ² t/m ² s	Viv /ha
ZONA PERI LA CRUZ	TERCIARIO	0.44	0

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	USO global	E global	DENSIDAD global
		m ² t/m ² s	viv/ha
Zona de la UE-2 del Plan Parcial Santa Rita.	RESIDENCIAL	0,45	35

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	USO global	E global	DENSIDAD global
		m ² t/m ² s	Viv/ha
Zona Plan Parcial Atalaya	RESIDENCIAL	0,60	12
Zona de Paparbure	INDUSTRIAL	0.65	-
Zona de Plan Parcial Cortijo Mulero	INDUSTRIAL	0,40	-

Nota: El nuevo suelo urbanizable sectorizado, denominado "Cortijo Mulero" de uso global industrial, según el documento se destinará a actividades agroindustriales.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	USO global	E global	DENSIDAD global
		m ² t/m ² s	Viv/ha
Zona de Pinar grande	TERCIARIO	-	-

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, el que definirá sus condiciones:

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.

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 162 modificado (aprobado por el CPTU 21/07/2000) de las NNSS vigentes, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.
- 2.- La denominación de “aprovechamiento tipo” del NNSS vigente tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (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* forman parte de la ordenación estructural.
 - A) No consta, en el suelo urbano, elementos de especial protección, que formen parte de la ordenación estructural.
 - B) En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural la presente adaptación parcial.

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.

Artículo 14.1 Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

1. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación.

2. Como objetivos, se plantea armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera).
3. El régimen de aplicación de los distintos espacios señalados, se ajustará a las determinaciones contenidas en la legislación vigente por razón de la materia, y a la planificación territorial o urbanística vigente de aplicación en cada caso.
4. Las determinaciones sobre esta categoría de suelo están contenidas en el Título IV, capítulo II, sección 1ª de las NNSS.

Artículo 14.2 Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

- 1.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 186-187 de las NNSS vigentes. (ver la disposición derogatoria)

Así mismo, le serán de aplicación, 66 modificado por el artículo 25 de la Ley de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y 68 de la L.O.U.A.

También será de aplicación, el artículo 20 del POTAD, que establece medidas para el tratamiento de las parcelaciones.

Artículo 15 Red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de la red de transportes públicos. (Plano O.4)

Como actuaciones contempladas en el Plan de Transporte Metropolitano consta:

Metro. Trazados alternativos
Trazado de la variante

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

CAPITULO 4:
**SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE
ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

**Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades, de los sectores del
suelo urbanizable.**

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado, urbanizable, sectorizado y no sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo de estas Normas.
- 2.- Los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación y gestión de las NNSS vigentes.

CAPITULO 5: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g. del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el Título III. Capítulo II. "Disposiciones particulares del suelo apto para ser urbanizado" de las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

En cuanto a la zona de "Pinar grande", (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, 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.

- 2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.
- 3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado” al planeamiento de desarrollo, que haya sido aprobado definitivamente, y que por tanto es reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano (O. 2).
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a las determinaciones de la ordenación detallada.
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento, no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

- 1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1. de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran las siguientes reglas:
 - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
 - Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de nuevo, planeamiento y legislación sectorial.

- Hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de los nuevos planeamientos de rango superior y legislación sectorial, serán inaplicables.
- Las determinaciones contenidas en el planeamiento municipal, referidas a legislación o planeamiento de rango superior que fuesen derogados, pasaran de igualmente a serlo.

CUARTA. Tramitación necesaria en relación a la entrada en vigor de nueva legislación sectorial.

- 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.

DISPOSICIONES CONTRARIAS A LA LOUA

UNICA Artículos del planeamiento general inaplicables

- 1.-Los artículos 202, Y 203 de las NNSS vigentes, pertenecientes a la ordenación estructural, serán inaplicables por ser disconforme con la actual legislación urbanística aplicable.

La Puebla del Río, Noviembre de 2.010

La Arquitecta Municipal.

Fdo. M^a del Mar Martín Álvarez.