



El presente documento de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASARICHE ha sido realizado por D. Fernando J. González Beviá, Arquitecto, con la colaboración de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Casariche y de la Oficina Técnica de Asesoramiento Urbanístico.

Con fecha 13 de julio de 2010 se procedió a iniciar el trámite de exposición pública del documento tras el Pleno de la Corporación.

El acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación se expuso en el Tablón de Anuncios municipal con fecha 3 de septiembre de 2010. Se publicó en el BOP de Sevilla nº 210, de fecha 10 de septiembre de 2010. Con fecha 24 de septiembre de 2010 se insertó anuncio de apertura de plazo de exposición al público en el Diario "El Correo de Andalucía".

Tras el período de exposición pública no se recibieron alegaciones al Documento.

Se solicitaron informes sectoriales a los siguientes organismos: ADIF (Ministerio de Fomento), Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y Consejería de Obras Públicas (Departamento de Vías Pecuarias)

Asimismo, se solicitó informe a la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

El documento incorpora las observaciones incluidas en el Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en su sesión de 27 de abril de 2011 y de los organismos sectoriales, además de las del Informe del Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo de fecha 5 de octubre. También introduce cambios provocados en el artículo 4.2.1 en base a los informes del Ministerio de Fomento, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias y de ADIF.

Octubre de 2011





	ÍNDICE
I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA
II.	ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
ANEXO .	ANEXO DE TABLAS
III.	PLANIMETRIA



1.

MEMORIA



ÍNDICE	
1.	ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 1.1. ANTECEDENTES 1.2. CONECPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL 1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
2.	INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
3.	SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 4.1. CLASIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA 4.3. SISTEMAS GENERALES 4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES 4.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO 4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL PROTECCIÓN 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
5.	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
ANEXO	ANEXO DE TABLAS TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE TABLA 2. SISTEMAS GENERALES TABLA 3. Á. HOMOGÉNEAS EN S. URBANO Y SECTORES EN S. URBANIZABLE



1.

ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL



1.1 ANTECEDENTES

La entrada en vigor de la LOUA tiene dos consecuencias para los planeamientos generales que actualmente establecen la ordenación de los municipios de Andalucía:

1º) Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º) Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal.

Dicha revisión o adaptación no se establece como obligación, pero sí que se establece en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, un mecanismo que pretende hacer inevitable dicha revisión o adaptación: los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de enero de 2007: no podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Si bien la sección quinta del capítulo IV, del Título I, referido a la innovación de los planes sólo distingue dos especies o supuestos –revisión o modificación– en la invocación de los planes, la Disposición Transitoria Segunda, introduce por tanto un supuesto específico: la adaptación. Es obvio que no se trata de un verdadero tercer género, sino que la adaptación debe hacerse a través de los procedimientos de innovación que la propia LOUA regula.

Lo que sí es cierto es que se plantea la cuestión de si son válidas cualquiera de las dos fórmulas –revisión o modificación – o si es necesario la que la LOUA prevé para los casos de alteraciones sustanciales de la ordenación estructural: la revisión (art. 37.1 de la LOUA).

Al respecto no hay que olvidar que si bien el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, permite que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones totales o parciales, si exige que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, toda adaptación a la LOUA, tanto si es total como si es parcial, debe hacerse a través de la figura de la revisión.

Por lo demás la propia doctrina de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 24 julio 1986 - RJ 1986\6893 – ha subrayado la justificación de la revisión de los planes, en el marco de la configuración legal del *ius variandi*, en la idea de que el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su vocación normativa u ordenadora no puede tener una permanencia en el tiempo de forma que unos planes suceden mecánicamente a otros anteriores, justificando las nuevas previsiones en las calificaciones anteriores sino que por el contrario, y en cada momento, han de valorarse las

circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y que precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovatorias de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento.

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 viviendas protegidas regula tanto el trámite como el contenido y el alcance de la adaptación parcial de los planes.

Este Decreto se dicta con la finalidad, a estos efectos, de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán, en cualquier momento, llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de la formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

Casariche se encuentra en período de redacción de su Planeamiento General. No obstante, el plazo previsible de la tramitación hasta su aprobación definitiva hace necesaria la adaptación de un planeamiento general que está obsoleto, con una figura de planeamiento totalmente inadecuada.

La Adaptación Parcial que se propone desde aquí culmina felizmente las razonables aspiraciones de la Administración hasta que se apruebe el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

No se prevén actuaciones que supongan la alteración de la Ordenación Estructural y del Modelo de Ciudad establecidos en el planeamiento general vigente.



1.2 CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es un Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Casariche a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, 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 dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 18 de mayo de 1994 y publicado en el BOP nº 225, de 28 de noviembre de 1994. Con posterioridad, se aprobó una corrección de errores, con fecha 10 de mayo de 1995 y publicada en el BOP nº 68 de 22 de marzo de 1996.

Configuran igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia de las NNSSPM.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como *planeamiento aprobado* por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el período de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, 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.



1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP 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 categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- 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 LOUA 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, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- 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 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 LOUA, 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 otro, 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 esta determinación c), en el documento de AdP 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 vigente.

- 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, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación 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 vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, (no es el caso de Casariche), regulados y determinados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

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

La AdP 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.
- 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 el párrafo segundo artículo 4.3.

- 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.

El presente documento cumple escrupulosamente todas y cada una de las determinaciones del artículo anteriormente mencionado.

Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Casariche son, en todo, coincidentes con las establecidas en el planeamiento vigente de dicho municipio. Dicho planeamiento vigente se detalla en la presente Memoria.



2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE



2.1. ÁMBITOS DE LA INFORMACIÓN

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza, al menos, a dos ámbitos de actuación:

En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general y de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c) *in fine* y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación 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, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuatro que establece la LOUA, 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 período de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.



2.2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Casariche fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 1994 y publicadas publicado en el BOP nº 225, de 28 de noviembre de 1994. Con posterioridad, se aprobó una corrección de errores, con fecha 10 de mayo de 1995 y publicada en el BOP nº 68 de 22 de marzo de 1996.

Debido al lapso de tiempo transcurrido y a las modificaciones experimentadas en el marco legal en general y en particular el de ordenación territorial, del régimen del suelo y medio ambiente, se entiende que el contenido de las NNSS queda ya desfasado y no obedece a la realidad urbanística del municipio. Todo ello hace que sea necesaria la adaptación de la normativa urbanística vigente, quedando sobradamente justificada la oportunidad de la redacción del presente documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.

A continuación, en los listados y cuadros, así como en la documentación gráfica, se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación.



2.2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES

A los efectos de este apartado, se considerará el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento a fecha julio de 2010. En tal sentido, se consideran como instrumentos de planeamiento general tanto las NNSSPM como sus modificaciones y como instrumentos de desarrollo los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

En las tablas del presente Documento se detalla el Planeamiento Urbanístico vigente en el municipio.

A continuación se recogen los instrumentos de planeamiento general y posteriormente los de desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

MODIFICACIONES PUNTUALES

A continuación vamos a detallar los objetos de las Modificaciones de las NNSSPM aprobadas definitivamente.

M1.- Modificación nº 1 "Recalificación de uso en Calle Estación nº 36"

AD CPOTU 27/09/1995

BOP nº 90 de 19/04/1996

Tiene por objeto modificar la calificación de un suelo urbano industrial por la de residencial. Los terrenos afectados se ubican en la c/ Estación nº 36, con una superficie total de 8.775,16 m² y en la cual se encuentra una actividad industrial que ha dejado de funcionar. Ordena pormenorizadamente la actuación, asignando una densidad de 40 viv/ha (35 UAD). El Ayuntamiento de Casariche entendía que, con la modificación aprobada, se erradicaban del emplazamiento actual usos no deseados.

M2.- Modificación nº 2 "La Zarzuela"

AD CPOTU 31/10/1996

BOP nº 39 de 17/02/1997

Se crea el sector de Suelo Urbanizable PPI-5, Polígono Industrial "La Zarzuela", consolidando una actuación industrial aislada (10.182,50 m²s) en SNU (ejecutada al amparo de la resolución de la CPU de fecha 14/07/1989) y ampliando SNU contiguo como Suelo Urbanizable Industrial (40.492,49 m²s) para cubrir nuevas necesidades del municipio.

M3.- Modificación nº 3 "Carretera de Estepa"

AD CPOTU 25/03/1999

BOP nº 166 de 20/07/1999

Tiene por objeto transformar el suelo apto para urbanizar PPI-3 "Carretera de Estepa", de uso industrial y con una superficie de 18.350 m² a suelo apto para urbanizar PP-8 "Cañada de los Lirios" de uso residencial, incrementando el total de las cesiones a realizar al Ayuntamiento de Casariche, así como



la obtención, por parte de éste, de parcelas edificables de uso residencial, uso cuya demanda es mayor que el industrial y cuyo fin es la promoción de viviendas protegidas.

M4.- Modificación nº4 "Haza de Guillermo"

AD CPOTU 04/10/1999

BOP nº 126 de 02/06/2000

El proyecto urbanístico tiene por objeto clasificar como suelo apto para urbanizar residencial una finca de forma sensiblemente triangular, conocida con el nombre de PPR-9 "Haza Guillermo", que tiene una superficie de 37.448 m². Los terrenos se sitúan al sudeste del núcleo y están delimitados por la carretera SE-765, las traseras de las edificaciones con fachada a calle Rafael Alberti y el camino del Caño.

M5.- Modificación nº5 "Polígono Industrial Santa Bárbara"

AD CPOTU 29/05/2001

BOP nº 185 de 10/08/2001

Tiene por objeto clasificar como suelo apto para urbanizar industrial una finca de 17 Has que, presentando fachada a la carretera A-379, se sitúa frente al polígono industrial La Zarzuela, el cual tiene agotada su oferta de suelo urbanizado industrial. El proyecto delimita dos sectores independientes a desarrollar mediante sendos planes parciales:

- Zona A, Industria Aislada, PPI-6.
- Zona B, Industria Adosada PPI-7.

M6.- Modificación nº 6 "Modificación del ámbito del PP-5 Camino a Corcoya"

AD CPOTU 10/05/2002

BOP nº 168 de 22/07/2002

Tiene por objeto adaptar el ámbito del sector PP-5 delimitado por las Normas Subsidiarias vigentes a la realidad física de los terrenos, ajustándolo a los límites de las propiedades catastrales y excluyendo las edificaciones y viarios consolidados, que pasan a clasificarse como suelo urbano. El ámbito del sector queda con una superficie de 26.133,50 m² frente a los 28.000 m² que tenía delimitados. La Modificación justificaba que los terrenos clasificados como suelo urbano cuentan con los requisitos materiales establecidos por el art. 8 de la Ley 6/98 y artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

M7.- Modificación nº7 "Antigua Feria"

AD CPOTU 10/05/2002

BOP nº 168 de 22/07/2002

AD Texto Refundido CPOTU 26/03/2003

BOP nº 125 de 02/06/2003

Tiene por objeto calificar con uso global residencial una parcela de propiedad municipal, de superficie 8.004 m², calificada como sistema general de equipamiento, utilizándose los terrenos como recinto ferial una vez al año y para dar soporte a los mercadillos ambulantes que periódicamente se instalan en el municipio. Ordena pormenorizadamente y posibilita el inicio de la gestión urbanística.

M8.- Modificación nº 6

AD CPOTU 30/01/2003

BOP nº 94 de 25/04/2003

Tiene por objeto clasificar como suelo apto para urbanizar con uso residencial terrenos situados al sur del núcleo urbano, entre el sector nº 6 y el suelo urbano consolidado. El proyecto propone la adscripción al PPR-6 junto al SGE-Recreativo y la ampliación del SGE-Deportivo a desarrollar mediante un Plan Parcial.

M9.- Modificación del artículo 83 de las NSM "Área de protección del Cementerio"

AD CPOTU 31/03/2006

BOJA nº 77 de 19/04/2007

Tiene por objeto modificar la redacción del artículo 83 de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del municipio que regula los usos autorizables en la zona de protección del cementerio, delimitada a estos efectos en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes como suelo no urbanizable. La Modificación propone ampliar los usos autorizables a instalaciones vinculadas a los servicios funerarios, posibilitando así la implantación de un tanatorio que complemente las instalaciones del cementerio existente.

M10.- Modificación parcial del artículo 71 de las NSM

AD CPOTU 14/12/2007

BOJA nº 147 de 30/07/2009

El artículo 71, con esta modificación, queda sustituido por el artículo 71.Bis "Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Ampliación ocupación máxima sobre parcela al 20% para edificaciones de interés social y utilidad pública en Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.



M11.- Modificación "Fábrica de Tintes"

AD CPOTU 19/05/2008

Publicación AD BOJA nº 184 de 2/03/2010

Modificación ordenada de los terrenos "Fábrica de Tintes".

Clasificación del suelo delimitado en el Sector PPR-10 "Fábrica de Tintes" como SUO de uso residencial, incluyendo ordenación pormenorizada que posibilita el inicio de la gestión urbanística

MODIFICACIONES DE LAS NNSS	TRÁMITE	PUBLICACIÓN
M1.- Cambio de uso Industrial a Residencial en c/ Estación nº 36	AD CPOTU 27/09/1995	AD BOP 19/04/1996
M2.- Modificación nº 2- "La Zarzuela"	AD CPOTU 31/10/1996	AD BOP 08/05/2006
M3.- Modificación nº 3 – PP Industrial nº 3 "Carretera de Estepa"	AD CPOTU 25/03/1999	AD BOP 22/03/2005
M4.- Modificación nº 4 – Sector PP nº 8 "Haza de Guillermo"	AD CPOTU 04/10/1999	AD BOP 02/06/2000
M5.- Modificación nº 5 – "P.I. Santa Bárbara"	AD CPOTU 29/05/2001	AD BOP 10/08/2001
M6.- Delimitación ámbito de actuación del PP-5 "Camino a Corcoya"	AD CPOTU 10/05/2002	AD BOP 22/07/2002
M7.- Modificación nº 7	AD CPOTU 10/05/2002	AD BOP 22/07/2002
Texto Refundido de la Modificación nº 7	AD CPOTU 26/03/2003	AD BOP 02/06/2003
M8.- Modificación nº 6	AD CPOTU 30/01/2003	AD BOP 25/04/2003
M9.- Modificación Art. 83 "Área de Protección del Cementerio"	AD CPOTU 31/03/2006	AD BOP 19/04/2007
M10.- Modificación Parcial del Art. 71 de las NSM	AD CPOTU 14/12/2007	AD BOJA 30/07/2009
M11.- Modificación Ordenada NSM "Fábrica de Tintes"	AD CPOTU 19/05/2008	AD BOJA 02/03/2010



PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

P1.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-1 "CAMINO DE LOS VIÑAZOS"

Acuerdo: AD PA 02/10/2008

BOP 24/07/2009

P2.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-3 "ANTIGUA FÁBRICA DE TINTES"

Acuerdo: AI DA 18/01/2007

BOP 02/04/2007

P3.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-5 "CAMINO A CORCOYA"

Acuerdo: AD PA 23/06/2003

BOP 05/08/2003

P4.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-6 "REFORMADO ZONA ESTE"

Acuerdo: AD CPOTU 20/03/2003

BOP 07/08/2003

P5.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-7 "ZONA SUR" O "HUERTA DE LOS ALEMANES"

Acuerdo: AD CPOTU 25/06/1998

BOP 09/06/2010

P6.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-8 "CAÑADA DE LOS LIRIOS"

Acuerdo: AD PA 18/04/2008

BOP 11/04/2009

P7.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-9 "HAZA DE GUILLERMO"

Acuerdo: AD PA 29/10/1999

Conformidad AD CPOTU: 13/12/1999

BOP 19/08/2000

PLANES PARCIALES DE SECTORES CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

P7.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I-5 "LA ZARZUELA"

Acuerdo: AD CPOTU 17/07/1997

BOP 21/10/1997

P8.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I-6 "POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA BÁRBARA"

Acuerdo: AD CPOTU 29/05/2001

BOP 10/08/2001

P9.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I-7 "POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA BÁRBARA"

P9.1.- Formulación *ex novo*

Acuerdo: AD PA 26/09/2004

BOP 14/10/2004

P9.2.- Modificación del Plan Parcial

Acuerdo: AD PA 10/03/2005

BOP 15/04/2005

ESTUDIOS DE DETALLE

ED1.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-2

Acuerdo: AD PA 11/05/1998

BOP 14/06/2010

ED2.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-5

Acuerdo: AD PA 27/10/2009

BOP 15/03/2010



INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
1	PP	F	PP-5 Polígono Industrial "La Zarzuela"	AD	CPOTU	17/07/1997	BOP	21/10/1997
2	PP	F	PP-7 "Zona Sur" o "Huerta de los Alemanes"	AD	CPOTU	25/06/1998	BOP	09/06/2010
3	PP	F	PP-8 "Haza Guillermo"	AD	PA	29/10/1999	BOP	19/08/2000
				Conformidad AD	CPOTU	13/12/1999		
4	PP	F	Sector PP-I-6 "Poligono Industrial Santa Bárbara"	AD	CPOTU	29/05/2001	BOP	10/08/2001
5	PP	F	Sector PP-R-6 "Zona Este"	AD	CPOTU	20/03/2003	BOP	08/07/2003
6	PP	F	Sector PP-R-5 "Camino de Corcoya"	AD	PA	23/06/2003	BOP	05/08/2003
7	PP	F	Sector PP-I-7 "Poligono Industrial Santa Bárbara"	AD	PA	16/09/2004	BOP	14/10/2004
8	PP	M	Sector PP-I-7 "Poligono Industrial Santa Bárbara" - Modificación del PP	AD	PA	10/03/2005	BOP	15/04/2005
9	PP	F	Cañada de los Lirios. Sector Residencial.	AD	PA	18/04/2008	BOP	11/04/2009
10	PP	F	PPR-1 Camino de los Viñazos	AD	PA	02/10/2008	BOP	24/07/2009
1	ED	F	UA-2	AD	PA	11/05/1998	BOP	14/06/2010
2	ED	F	UA-5	AD	PA	27/10/2009	BOP	15/03/2010

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN								
Nº	Figura	Tipo	Objeto	Trámite			Publicación	
1	PP	F	Sector PPR-3 "Antigua Fábrica de Tintes"	AI	DA	18/01/2007	BOP	02/04/2007



2.2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente del municipio clasifica el territorio de Casariche en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según los artículos 10, 11 y 12 y concordantes del R.D. Legislativo 1/1992 sobre el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

Suelo Urbano

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 10 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. L. 1/1992).

En el Título Quinto de las Normas Urbanísticas se recogen las Ordenanzas para las distintas Zonas del Suelo Urbano que son de aplicación a esta clase de suelo delimitada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo de las Normas Subsidiarias y que son las siguientes:

- Zona de Edificación Residencial Adosada
 - o Edificación adosada en núcleo tradicional
 - o Edificación adosada en zona de extensión
- Zona de Edificación Residencial Aislada
- Zona Industrial
- Equipamiento y SIPS
- Espacios Libres

Asimismo, para las Unidades de Ejecución definidas en el Plano 2 “Desarrollo de las Normas Subsidiarias” se establecen unas determinaciones en el Título Tercero “Desarrollo de la Norma Subsidiaria” y en el Título Cuarto “Ejecución de la Norma Subsidiaria”.

Si bien la totalidad de las unidades de ejecución cuentan con Ordenación Pormenorizada en el Plano 2 “Desarrollo de las Normas”, se establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle.

Suelo Urbanizable

La delimitación de los terrenos comprendidos en el Suelo Urbanizable se realiza evaluando las zonas más adecuadas en función de su posición relativa con respecto al tejido urbano consolidado. La cuantificación de los terrenos se realiza sobre la base de las necesidades actuales y a largo plazo.

Se indica que, para todos los casos de los sectores de Suelo Urbanizable, la figura de planeamiento será el Plan Parcial. En el Título Séptimo “Normas para el Suelo Urbanizable” se establecen las determinaciones que se deberán atender para su desarrollo.

Suelo No Urbanizable

Se incluyen los terrenos que precisan una especial protección y el resto del término municipal no incluido en las categorías anteriores.



2.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Desde la Aprobación Definitiva el 18 de mayo de 1994 de las vigentes Normas Subsidiarias, éstas se han venido desarrollando de forma algo irregular en referencia a la clasificación del suelo; es decir, no se han desarrollado la práctica totalidad de las áreas de planeamiento previstas en suelo urbano (unidades de ejecución), mientras que en el suelo urbanizable ha tenido más desarrollo. Sí se han redactado modificaciones destinadas a aumentar la superficie de esta clase de suelo, así como modificar los ámbitos de las unidades de ejecución.

En el período de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para el desarrollo del mismo, cuyo grado de ejecución se recoge en las tablas de la presente Memoria.

En los cuadros siguientes se recoge de forma esquemática el desarrollo de las Normas Subsidiarias.



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
UA-1	ED	-	-	-	-	-	S/E
UA-2	ED	AD	PA	11/05/1998	BOP	14/06/2010	Ejecutado
UA-3	ED	-	-	-	-	-	S/E
UA-4	ED	-	-	-	-	-	S/E
UA-5	ED	AD	PA	27/10/2009	BOP	15/03/2010	Ejecutado

SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
PPR-1 "Camino de los Viñazos"	PP	AD	PA	02/10/2008	BOP	24/07/2009	S/E
PPR-3" Antigua Fábrica de Tintes"	PP	AI	DA	18/01/2007	BOP	02/04/2007	S/E
PPR-4 "Camino a Badolatosa"	PP	-	-	-	-	-	S/E
PPR-5 "Camino a Corcoya"	PP	AD	PA	23/06/2003	BOP	05/08/2003	Ejecutado
PPR-6 Reformado "Zona Este"	PP	AD	CPOTU	20/03/2003	BOP	08/07/2003	Ejecutado
PPR-7 "Zona Sur" o "Huerta de los Alemanes"	PP	AD	CPOTU	25/06/1998	BOP	09/06/2010	Ejecutado
PPR-8 "Cañada de los Lirios"	PP	AD	PA	18/04/2008	BOP	11/04/2009	Ejecutado
PPR- 9 "Haza de Guillermo"	PP	Conformidad AD	CPOTU	13/12/1999	BOP	19/08/2000	Ejecutado
PPR-10 "Fábrica de Tintes"	-	-	-	-	-	-	S/E
PP-B "Camino del Rigüelo"	PP	-	-	-	-	-	S/E



SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO						GRADO EJECUCIÓN
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación		
PP I-1 "Carretera de Badolatosa Izquierda"	PP	-	-	-	-	-	S/E
PP I-2 "Carretera de Badolatosa Derecha"	PP	-	-	-	-	-	S/E
PP I-4 "Camino Viñazos"	PP	-	-	-	-	-	S/E
PP I-5 "Polígono Industrial La Zarzuela"	PP	AD	CPOTU	17/07/1997	BOP	21/10/1997	Ejecutado
PP I-6 "Polígono Industrial Santa Bárbara"	PP	AD	CPOTU	29/05/2001	BOP	10/08/2001	Ejecutado
PP I-7 "Polígono Industrial Santa Bárbara"	PP	AD (F)	PA	26/09/2004	BOP	14/10/2004	Ejecutado
		AD (M)	PA	10/03/2005	BOP	15/04/2005	
PP G-1 "Polígono Ganadero"	PP	-	-	-	-	-	S/E



2.4. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

RESOLUCIÓN DE 24 DE ABRIL DE 2003, DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA, POR LA QUE SE APRUEBA EL DESLINDE DEL ABREVADERO Y COLADA DE ALMAJAR, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASARICHE, PROVINCIA DE SEVILLA (VP 076/01)

Abrevadero:

- Superficie deslindada: 5.418 m²

Colada de Almajar

- Longitud deslindada: 1.180,94 metros
- Anchura: 10 metros
- Superficie deslindada: 10.804 m²

COLADA DE ALMAJAR					
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	342680,86	4126116,04	1	342679,19	4126106,16
2	342644,63	4126119,83	2	342643,83	4126109,86
3	342583,68	4126123,21	3	342582,52	4126113,26
4	342558,29	4126127,75	4	342556,08	4126117,99
5	342534,61	4126134,24	5	342530,04	4126125,12
6	342522,22	4126143,9	6	342515,6	4126136,38
7	342479,68	4126186,21	7	342472,27	4126179,47
8	342460,54	4126209,49	8	342452,36	4126203,7
9	342441,97	4126240,18	9	342433,6	4126234,69
10	342431,65	4126254,72	10	342423,38	4126249,1
11	342423,7	4126266,95	11	342415,68	4126260,34
12	342382,96	4126314,47	12	342375,56	4126307,74
13	342350,11	4126348,56	13	342343,09	4126341,43
14	342326,8	4126370,32	14	342319,87	4126363,11
15	342320,36	4126376,71	15	342314,14	4126368,79
16	342290,31	4126395,14	16	342284,76	4126386,81
17	342239,25	4126431,96	17	342233,86	4126423,52
18	342220,84	4126442,29	18	342216,31	4126433,37
19	342150,89	4126474,27	19	342147,02	4126465,04
20	342077,89	4126502,18	20	342074,4	4126492,81
21	341968,94	4126541,61	21	341965,31	4126532,29
22	341799,54	4126612,37	22	341795,67	4126603,15
23	341769,61	4126624,96	23	341765,73	4126615,74

Durante el período de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido distintas afecciones que son de directa aplicación conforme a la legislación territorial y sectorial y que se recogen en la documentación gráfica y en el Anexo a la Normativa en la presente AdP.



ABREVADERO DE ALMAJAR		
PUNTO	X	Y
A	341758,21	4126636,79
B	341754,75	4126664,22
C	341742,95	4126694,64
D	341729,1	4126714,22
E	341702,98	4126736,17
F	341680,36	4126743,2
G	341691,66	4126705,83
H	341679,71	4126668,13
I	341696,63	4126654,75
J	341765,73	4126615,74

AVE CÓRDOBA-MÁLAGA

Por acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 31 de julio de 1999, el Gobierno encargó al Ente Público Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) la construcción y administración del Nuevo Acceso Ferroviario Córdoba – Málaga.

La construcción de la mencionada línea de alta velocidad está incluida en el Plan de Infraestructuras 2000 – 2007 y se incluye en el corredor de Andalucía que conectará, a través de la línea Madrid – Córdoba – Sevilla, con Málaga, Sevilla, Sevilla, Cádiz y Huelva.



3. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL



Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Casariche fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 18 de mayo de 1994 y publicado en el BOP nº 225, de 28 de noviembre de 1994. Con posterioridad, se aprobó una corrección de errores, con fecha 10 de mayo de 1995 y publicada en el BOP nº 68 de 22 de marzo de 1996, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Con posterioridad a la aprobación de las NNSSPM entró en vigor la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma.

Es por ello que el planeamiento general actual de Casariche no tiene adaptadas sus determinaciones a las exigibles por la Ley.

Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta AdP.

De esta forma, las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías de suelo:

- Dentro del Suelo Urbano se diferencia entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- Dentro del Suelo Urbanizable aparecen dos categorías: Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Dentro del Suelo No Urbanizable: de Especial Protección por Legislación Específica, de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística y de Carácter Natural o Rural.

Cada una de estas clases y categorías implican un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente Ley.



4.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN



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, en su Artículo 3.2 establece lo siguiente:

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) 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 siguiente.
- 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. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

- 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 con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, entre los que no se encuentra Casariche, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

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

El documento de Adaptación Parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural, que se recogen en los siguientes apartados.



4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casariche clasifica la totalidad del término en tres clases, 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 en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dentro de cada una de las clases se distinguen distintas categorías, que se relacionan a continuación.

4.1.1. SUELO URBANO

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, en su Artículo 4.1 establece lo siguiente:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán 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.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

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

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casariche adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.



c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En el Suelo Urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado.
- b) Suelo Urbano No Consolidado.

4.1.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano Consolidado del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casariche es el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple con las condiciones previstas en el artículo 45.2.a) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado está constituido por:

- a) Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - a. Estén incluidos en la delimitación de suelo urbana efectuada en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones.
 - b. No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
 - c. Presenten ordenación detallada directa desde el planeamiento general, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- b) Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- c) Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

En este sentido, el Suelo Urbano Consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el Plano de ordenación nº 1 "Clasificación de Suelo" y el nº 2 "Desarrollo de las Normas" de las NNSS vigentes y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando, a su vez, ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zonas de ordenanza en el Plano nº 4 "Calificación y Usos del Suelo, Alineaciones y Alturas de la Edificación" de las mismas.
- Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o en Sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el Plano de ordenación nº 1 "Clasificación de Suelo" y el nº 2 "Desarrollo de las Normas"



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. En este caso se encuentran las Unidades de Ejecución UA-2 y UA-5 y los Sectores de Suelo Urbanizable PP-5, PP-6, PP-7, PP-8, PP-9, PP-I-5, PP-I-6 y PP-I-7, que ya se encuentran ejecutados.

- Los terrenos incluidos como Sistemas Generales en Suelo Urbano o Urbanizable de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

4.1.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

Como el planeamiento general vigente no define las categorías de consolidado y no consolidado, se hace una asimilación directa de las categorías de la LOUA.

La Adaptación parcial no clasifica nuevos suelos urbanos, ni ajusta la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU quedan reflejados en los cuadros del Anexo a las Normas Urbanísticas, correspondientes a las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento general vigente, no desarrolladas hasta el momento.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el artículo 45.2 B):

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN ADP	
	Figura	Estado de Tramitación			Publicación			
UA-1	ED	-	-	-	-	-	S/E	SUNC-R1
UA-2	ED	AD	PA	11/05/1998	BOP	14/06/2010	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
UA-3	ED	-	-	-	-	-	S/E	SUNC-R2
UA-4	ED	-	-	-	-	-	S/E	SUNC-R3
UA-5	ED	AD	PA	27/10/2009	BOP	15/03/2010	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado

Las Unidades de Ejecución quedan adscritas a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.



4.1.2. SUELO URBANIZABLE

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, en su Artículo 4.2 establece lo siguiente:

Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

a) 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.

b) 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. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Se entiende como Suelo Urbanizable aquél que el planeamiento vigente señala como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

No existen suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a esta categoría en el marco de la presente Adaptación Parcial.

Esta Adaptación no clasifica nuevos suelos urbanizables.

4.1.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se considera suelo urbanizable ordenado el que está clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento general y cuenta con ordenación detallada, esto es, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado del planeamiento general quedan reflejados en el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento general vigente, ya ordenados, aunque pendientes de ser urbanizados legal y completamente.

4.1.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Tiene esta consideración aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que está comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado del planeamiento general vigente se considera como suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado del planeamiento general quedan reflejados en el Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable Programado del planeamiento general vigente, no ordenados por medio de Plan Parcial.



SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				GRADO EJEC.	DENOMIN. ADP	
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación			
PPR-1 "Camino de los Viñazos"	PP	AD	PA	02/10/2008	BOP 24/07/2009	S/E	SUBO-R1
PPR-3 "Antigua Fábrica de Tintes"	PP	AI	DA	18/01/2007	BOP 02/04/2007	S/E	SUBS-R1
PPR-4 "Camino a Badolatosa"	PP	-	-	-	-	S/E	SUBS-R2
PPR-5 "Camino a Corcoya"	PP	AD	PA	23/06/2003	BOP 05/08/2003	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PPR-6 Reformado "Zona Este"	PP	AD	CPOTU	20/03/2003	BOP 08/07/2003	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PPR-7 "Zona Sur" o "Huerta de los Alemanes"	PP	AD	CPOTU	25/06/1998	BOP 09/06/2010	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PPR-8 "Cañada de los Lirios"	PP	AD	PA	18/04/2008	BOP 11/04/2009	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PPR-9 "Haza de Guillermo"		Conformidad AD	CPOTU	13/12/1999	BOP 19/08/2000	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PPR-10 "Fábrica de Tintes"	-	-	-	-	-	S/E	SUBO-R2
PP-B "Camino del Rigüelo"	PP	-	-	-	-	S/E	SUBS-R3

SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO					GRADO EJEC.	DENOMIN. ADP
	Figura	Estado de Tramitación		Publicación			
PP I-1 "Carretera de Badolatosa Izquierda"	PP	-	-	-	-	S/E	SUBS-I1
PP I-2 "Carretera de Badolatosa Derecha"	PP	-	-	-	-	S/E	SUBS-I2
PP I-3 "Carretera de Estepa"	PP						-
PP I-4 "Camino Viñazos"	PP	-	-	-	-	S/E	SUBS-I3
PP I-5 "Polígono Industrial La Zarzuela"	PP	AD	CPOTU	17/07/1997	BOP 21/10/1997	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PP I-6 "Polígono Industrial Santa Bárbara"	PP	AD	CPOTU	29/05/2001	BOP 10/08/2001	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
PP I-7 "Polígono Industrial Santa Bárbara"	PP	AD (F)	PA	26/09/2004	BOP 14/10/2004	Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado
		AD (M)	PA	10/03/2005	BOP 15/04/2005		
PP G-1 "Polígono Ganadero"	PP	-	-	-	-	S/E	SUBS-I4



4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

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, en su Artículo 4.3 establece lo siguiente:

El suelo clasificado como no urbanizable continuará 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, si existiesen. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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.

El Suelo No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las siguientes categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y mantiene, asimismo, las características definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido, los suelos delimitados en los planos de ordenación se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.** Viene dado por los suelos delimitados en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c., en relación con el 46.1.f), ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento general vigente.
2. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.** Viene dado por los suelos delimitados en la en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
 - o Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico
 - Río Yeguas (arroyo de la Albina)
 - Arroyo Seco
 - Arroyo de Carlaco
 - o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental: Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente.

- Abrevadero y Colada de Almajar
- o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte: Carreteras y Ferrocarriles.
 - Ferrocarriles: AVE Córdoba-Málaga y Ferrocarril Vía Única
 - Carreteras Autonómicas: A-8325 y A-379
 - Carreteras Provinciales: SE- 9203, SE-9207 y SE-9217
 - Otras carreteras

3. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.** Viene dado por los suelos delimitados en el Plano OE-1 "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable", por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento general vigente.

- o Vías Pecuarias sin deslinde aprobado definitivamente.
 - Cordel de Puente Genil a Alameda
 - Vereda de Puente Genil a La Roda
- o Zona del Rigüelo
- o Zona de protección del Cementerio
- o Zona de protección de los Yacimientos Arqueológicos.
 - La Atalaya
 - El Rigüelo
 - Cerro Bellido
 - El Toril
 - Almajar
 - Córdoba
 - Santa Bárbara
 - Yacimiento
 - Patronato
 - Arroyo Seco



- Corcoya
- Serón
- Arroyo
- La Salada
- Villalata
- Dehesilla
- El Alcaparral

Respecto a los yacimientos arqueológicos, se han delimitado en la *Revisión y Actualización del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de los Términos Municipales de Badolatosa, Casariche, Lora de Estepa y Herrera, en la provincia de Sevilla. 2ª Fase: Casariche y Badolatosa.*

Hay que decir que los yacimientos gozan de la protección de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y quedarán automáticamente integrados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección si se incluyen en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía en atención a la Disposición Transitoria Primera 1.1ªd) de la LOUA.

4. **Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado.** Conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g) de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del Suelo No Urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en las NNSS vigente.

A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en el presente documento se reflejan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en sus categorías, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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 (deslinde del Abrevadero y Colada de Almajar y Proyecto del Ramal del AVE Córdoba-Málaga).

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, en su Artículo 4.4 establece lo siguiente:

Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

En el término municipal de Casariche existen terrenos sobre los que se han realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo. En el presente Documento de Adaptación conservan la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, al no existir plan especial de ordenación ni instrumento adecuado de regularización al efecto.

Esta Adaptación parcial no altera, por tanto, la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que ha sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo establecido a continuación: los terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Esta clase de Suelo No Urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de Casariche, se encuentra recogida en el Plano OE-1 "Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable" de la presente Adaptación. En cuanto a los usos y actividades permitidos en el Suelo No Urbanizable, serían los recogidos en el artículo 52.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

En la redacción del planeamiento vigente de Casariche no se hace referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección.

Según el artículo 3.2.b) *in fine* del Decreto 11/2008, de 22 de enero, 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, 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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo. En este sentido, se entienden como "áreas" aquellas que definen Suelo Urbano con categoría de No Consolidado.

Se entiende como "inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial" el acto de someter el documento al trámite de información pública, tal y como se recoge en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

El artº 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

En cada Área o Sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por tanto, esta Adaptación contempla el objetivo de que los Suelos Urbanizables Sectorizados y los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2007 (de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005), ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP, reserven el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de sus ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, lo cual deberá justificarse en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado no hay que establecer ninguna disposición en este sentido.

Como se ha expuesto anteriormente, todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado cuentan con ordenación pormenorizada en el plano nº 2 de las NN.SS.

Así, este objetivo cumple con los mínimos exigidos en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

Además, el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

A estos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En aquellos sectores pertenecientes al Suelo Urbanizable sectorizado, se establece como Aprovechamiento Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El objetivo principal de la política en el mercado residencial es facilitar el acceso de los ciudadanos de Casariche a una vivienda ajustada a sus posibilidades y necesidades. Para ello, los suelos urbanizables con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20/01/2007, reservan como mínimo un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que los sectores residenciales de suelo urbanizable ordenado (SUBO-R1, SUBO-R2 y SUBO-R3) y el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-R1 por contar con ordenación pormenorizada establecida en desarrollo de las NNSS vigentes, quedan exentos de gestionarse a través del presente documento de Adaptación y, en consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente y sus modificaciones.

Igual consideración puede hacerse de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-1, SUNC-2 y SUNC-3), al contar con ordenación pormenorizada en el plano nº 2 de las NN.SS.

Por el contrario, con respecto al suelo urbanizable sectorizado residencial (SUBS-R2 y SUBS-R3), por no contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, sí que se les exige la obligación de reserva de vivienda protegida y, en este sentido, desde la presente Adaptación, se cumple con esta exigencia.

Por otro lado, en consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidades con que los mismos se materializan sobre el terreno, pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la distribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar



la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras. Los coeficientes son los siguientes:

- Coeficientes de uso y tipología. Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que pueden obtenerse para el municipio de Casariche.

Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado el coeficiente unitario, y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento de la presente Adaptación se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida estaría en el 0,70 reflejando la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Coeficientes de localización. Para la determinación de los coeficientes de localización no sólo se ha considerado la posición relativa de cada sector con respecto al núcleo urbano de Casariche, sino que también se ha analizado la importancia de la situación atendiendo al uso global del sector, es decir, una situación que podría ser desfavorable para un uso residencial por la lejanía de las tramas urbanas consolidadas podría ser óptima para un desarrollo industrial por su posición respecto a las vías de comunicación más importantes y sus accesos.

A la totalidad de las localizaciones se les ha asignado como coeficiente la unidad, al no considerarse que ninguna de ellas tenga unas condiciones favorables respecto a las restantes.

4.2.1. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007, por lo que se les exime del cumplimiento de esta reserva.

4.2.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)
SUBS-R2	40.458	0,70	28.320,60	33,86	137	30% = 8.496,18
SUBS-R3	106.160	0,0635	6.741,16	2,54	27	30% = 2.022,348

El resto de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Como se detalla en los apartados anteriores, todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con posterioridad al 20 de enero de 2007 tienen la obligación de reservar un mínimo del 30% de su edificabilidad para vivienda protegida.



COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA LIBRE / VIVIENDA PROTEGIDA

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se establece un coeficiente. Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda.

A continuación se calculará y justificará el valor de un coeficiente de ponderación que sirva para poder establecer un equilibrio del aprovechamiento urbanístico generado por la vivienda protegida en relación con la vivienda libre, con el objeto de obtener el número de viviendas protegidas que generan el mismo aprovechamiento que una vivienda libre.

Para ello, partimos de la siguiente fórmula que establece el beneficio del promotor inmobiliario:

$$B_p = V_v - I = V_v - (V_s + G_u + V_c + G_g)$$

Donde:

V_v = Valor de venta

I = Inversión

V_s = Valor del suelo

G_u = Gastos de urbanización

V_c = Valor de la construcción

G_g = Gastos generales

El cálculo de los gastos generales lo obtenemos de la siguiente fórmula:

$$G_g = K (V_s + G_u + V_c)$$

Donde K es un coeficiente que pone en relación los gastos generales con la suma del resto de los gastos, a partir de la consideración de que dichos gastos generales son un 25% del resto de los gastos, en el caso de vivienda protegida, y un 40% en el caso de vivienda libre.

Trasladando el cálculo de G_g a la fórmula inicial, tenemos:

$$B_p = V_v - [V_s + G_u + V_c + K (V_s + G_u + V_c)] = V_v - (1 + K) (V_s + G_u + V_c)$$

Los valores de los diferentes términos de la anterior fórmula, aplicados o repercutidos al metro cuadrado de vivienda, son los siguientes:

Tipología	V_v (€/m ²)	K	V_s (€/m ²)	G_u (€/m ²)	V_c (€/m ²)
Vivienda libre	1.987	0,40	300	60	600
Vivienda protegida	1.400	0,25	200	60	500

A continuación, aplicando los anteriores valores a la fórmula obtenemos el valor de B_p para cada una de las dos tipologías analizadas:

$$\text{Vivienda libre: } B_p = 1.987 - 1,40 (300 + 60 + 600) = 643 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vivienda protegida: } B_p = 1.400 - 1,25 (200 + 60 + 500) = 450 \text{ €/m}^2$$

De lo anterior, deducimos que entre el aprovechamiento de la vivienda libre y la protegida hay una relación 643/450 (=1,428) o, lo que es lo mismo, el metro cuadrado de vivienda libre genera el mismo aprovechamiento urbanístico que 1,428 m² de vivienda protegida, lo que, a su vez, supone que si fijamos para la vivienda libre entre medianeras un coeficiente de ponderación igual a 1, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, igualmente entre medianeras, deberá ser de 0,70 (=1/1,428).

A partir de esta relación, se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00
- VP, Vivienda protegida: 0,70

El Decreto 11/2008 posibilita la corrección de edificabilidad y densidad de las Unidades o Sectores donde se introduzca obligación de reserva de vivienda protegida.

No consideramos necesario corregirlas en la presente AdP, por lo que se mantienen las previstas en el planeamiento general vigente.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El Decreto 11/2008 posibilita la corrección de edificabilidad y densidad de las Unidades o Sectores donde se introduzca obligación de reserva de vivienda protegida.

No obstante no consideramos necesario corregirlas en la presente AdP, por lo que se mantienen las previstas en el planeamiento general vigente.

Todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial cuentan con Ordenación Pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007.



4.3. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la AdP:

(...) 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)1) 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.*

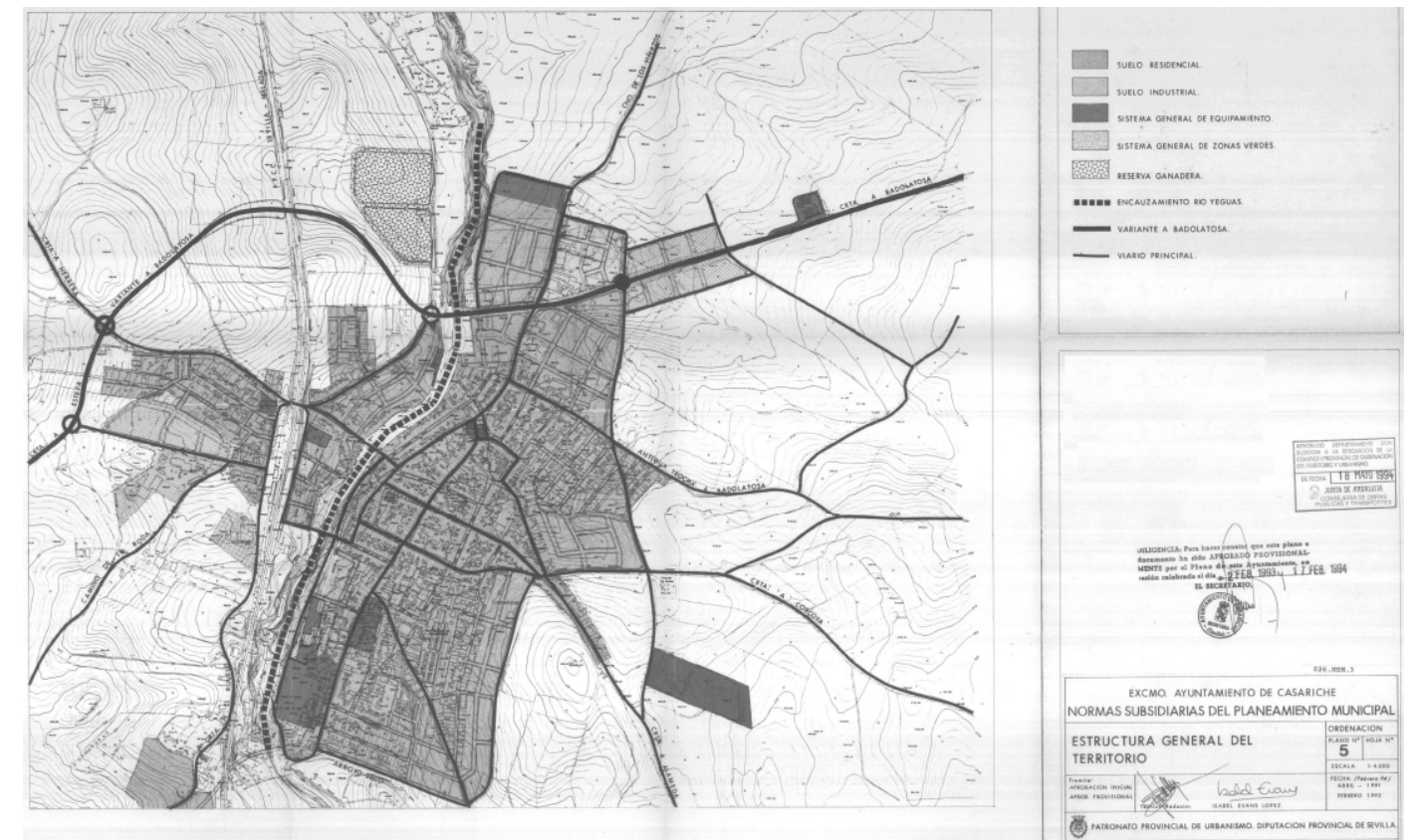
A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial,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

La Adaptación Parcial identifica como 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; 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:

- Parques, jardines y espacios libres públicos.
- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se reflejan en el plano OE-3 "Sistemas Generales" de la presente Adaptación Parcial, de conformidad con los recogidos en las NNSS.

No se ha producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y sus modificaciones, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.





PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican suelos para Sistemas Generales, tanto de espacios libres como de equipamientos en su Plano nº 5 "Estructura General del Territorio". Estos Sistemas se recogen en la presente Adaptación.

Hay que decir que algunos de ellos son de escasa dimensión, pero aparecen clasificados como Sistemas Generales.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Dentro de la AdP se han reconocido como Sistemas Generales:

1. Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural.
2. Los contenidos en proyectos aprobados.
3. Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro del planeamiento general.
4. Los obtenidos como sistemas locales que han adquirido un carácter evidente como Sistema General.

ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES

Según el Artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, las reservas mínimas de Sistemas Generales para parques, jardines y espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

La población asciende a 5.605 habitantes según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía de fecha 1 de enero de 2009. Según el grado de desarrollo del planeamiento vigente, en Suelo Urbanizable Sectorizado (236 viv.), Suelo Urbanizable Ordenado (332 viv.) y en Suelo Urbano No Consolidado (103 viv.) la capacidad residencial aún no agotada es de 671, lo que equivale a 1.611 personas considerando una ratio de 2,40 habitantes/vivienda. Por tanto, la población actual más la prevista en el planeamiento vigente es de 7.216 habitantes.

El planeamiento vigente de Casariche prevé una superficie de 47.973 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres. Por tanto, el estándar actual de espacios libres asciende a 6,648 m²/habitante, quedando dentro del estándar, por lo que no se considera necesario aumentar la superficie prevista de Sistema General de Espacios Libres.

Esta AdP considera como Sistemas Generales de Equipamientos los que se señalan en la tabla siguiente. En la documentación gráfica que se adjunta se señala la localización de los equipamientos existentes en la actualidad en Casariche.

	Ámbito	Denominación	Superficie EL	Superficie EQ
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	Parque Público	2.402	
	SGEL-2	Z.V. Río Yeguas	6.647	
	SGEL-3	Parque junto Colegio Público	3.470	
	SGEL-4	Z.V. AR-R.1 (Incluido SUB-O-R1)	2.380	
	SGEL-5	Z.V. UA-1 (Incluido SUNC-R1)	1.350	
	SGEL-6	Z.V. UA-4 (Incluido SUNC-R3)	982	
	SGEL-7	Barriada Dolores Ibarruri	270	
	SGEL-8	C/ Julián Grimau	414	
	SGEL-9	c/ Félix Rodríguez de la Fuente	56	
	SGEL-10	Z.V.	30.002	
SUELO URBANIZABLE	SGEQ-1	Casa de la Cultura		148
	SGEQ-2	Ayuntamiento		349
	SGEQ-3	Estación		665
	SGEQ-4	Cementerio		4.081
	SGEQ-5	Pabellón Deportivo		44.482
	SGEQ-6	Mercado		389
	SGEQ-7	Cuartel de la Guardia Civil		1.311
	SGEQ-8	Guardería y Consultorio		3.617
	SGEQ-9	Piscina Pública		3.965
	SGEQ-10	Colegio Público		12.736
	SGEQ-11	SGEQ en PPR-1 (Incluido SUB-O-R1)		5.450
	SGEQ-12	Gasolinera		1.908
	SGEQ-13	Matadero		1.024
	SGEQ-14	Policía Local, Correos y Asilo		447
	SGEQ-15	Norte VA-1 (Transformador) (Incluido SUNC-R1)		1.752
TOTAL			47.973	82.324



4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca 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 citado, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, sin poder superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA relativos a densidad de viviendas y de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, esta adaptación respeta las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial o terciario, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente. En este sentido, se mantienen todos los usos, densidades y edificabilidades de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable establecidos en las NNSS vigentes, con la salvedad de los sectores SUBS-R2 y SUB-S-R3 donde se ha establecido la edificabilidad mínima de vivienda protegida, sin que queden alterados los datos de densidad y edificabilidad globales de los sectores.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado, así como en las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se han delimitado en los próximos cuadros, así como en el Plano OE-5 de esta Adaptación, las zonas de los distintos tipos de suelo que actualmente se pueden identificar como una misma zona homogénea (ZH) en cuanto a usos, densidades y edificabilidades globales se refiere, distinguiéndose las zonas homogéneas que se recogen en las siguientes tablas, así como los distintos Usos globales en Suelo Urbanizable, Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como zona homogénea en cuanto a los citados parámetros. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinada a una o dos plantas, y aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza correspondiente según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. Para

la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha
ZONA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA NÚCLEO TRADICIONAL	RESIDENCIAL	0,95	12
ZONA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	RESIDENCIAL	1,20	24
ZONA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	RESIDENCIAL	0,80	20
ZONA 4. INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,82	-

Con respecto a los suelos urbanizables sectorizados y ordenados, se estará a lo dispuesto conforme a las determinaciones establecidas en las NNSS, y son las siguientes:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-R1	RESIDENCIAL	0,75	40
	SUBS-R2	RESIDENCIAL	0,70	33,86
	SUBS-R3	RESIDENCIAL	0,0635	2,54
	SUBS-I1	INDUSTRIAL	0,527	-
	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,5758	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,464	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,3232	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R1	RESIDENCIAL	0,70	40
	SUBO-R2	RESIDENCIAL	23,70	0,452

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen, al no haber corregido la densidad y edificabilidad.



4.5. 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 AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Dado que las Normas no tienen programa de actuación, no puede delimitarse un área de reparto para la totalidad del suelo urbanizable programado de un cuatrienio. Por lo tanto, se han considerado distintas áreas de reparto, considerando que cada una es asimilable a una etapa de desarrollo temporal.

El aprovechamiento tipo de cada sector es el definido en las “condiciones de desarrollo del área” de los suelos urbanizables o aptos para urbanizar.

En este sentido, el reparto de cargas o beneficios derivados del planeamiento habrá de realizarse dentro de cada sector de suelo urbanizable, bien por compensación o reparcelación.

Como ya se ha justificado en el apartado 4.4 de esta Memoria, por un lado, la situación de los sectores de suelo urbanizable ordenado de uso residencial les exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos la ordenación pormenorizada aprobada, sin perjuicio que no sea de obligado cumplimiento si, conforme a sus determinaciones, ya contienen la reserva de VPP. Es decir, que desde el presente Documento de Adaptación se mantiene lo recogido para cada Sector de Suelo Urbanizable Ordenado conforme a sus determinaciones.

Por otro lado, para los sectores SUBS-R2 y SUBS-R3 que no cuentan con ordenación detallada, sí se le exige la reserva de vivienda protegida, estableciéndose la edificabilidad mínima de vivienda protegida, sin que queden alterados los datos de densidad y edificabilidad globales de los sectores.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta AdP reguladas en el artículo 3.3 d) del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. Por todo ello, sólo se corrigen las densidades y edificabilidades estrictamente necesarias para la introducción de vivienda protegida en los suelos correspondientes (en nuestro caso, los sectores SUBS-R2 y SUBS-R3), manteniéndose, en todo momento, el aprovechamiento medio correspondiente al del planeamiento general vigente.

AR.R-1

- Sectores: **SUBO-R1** (Antiguo PP-R-1), 46.250 m²
- Sistema general adscrito: 7.830 m²
- Total: 54.080 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,60 euc/m² suelo.

AR.R-3

- Sectores: **SUBS-R1** (Antiguo PP-R-3), 17.980 m²
- Total: 17.980 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,75 euc/m² suelo

AR.R-4

- Sectores: **SUBS-R2** (Antiguo PP-R-4), 40.458 m²
- Total: 40.458 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,7 euc/m² suelo

AR.R-5

- Sectores: PP5, 28.000 m²
- Total: 28.000 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,75 euc/m² suelo

AR.R-6

- Sectores: PP6, 34.500 m²



- Total: 34.500 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,80 euc/m² suelo

AR.R-7

- Sectores: PP7, 14.700 m²
- Total: 14.700 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,0635 euc/m² suelo

AR.I.1-2

- Sectores: **SUBS-I1** y **SUBS-I2** (Antiguos PPI-1, de 15.400 m² y PPI-2, de 18.100 m²)
- Total: 33.500 m²
- Uso característico: industrial
- Aprovechamiento: 0,553576 euc/m² suelo

AR..I-3

- Sectores: PPI-3, de 18.350 m²
- Total: 18.350 m²
- Uso característico: industrial
- Aprovechamiento: 0,6770 euc/m² suelo

AR..I-4

- Sectores: **SUBS-I3** (Antiguo PPI-4), de 17.200 m²
- Total: 17.200 m²
- Uso característico: industrial
- Aprovechamiento: 0,464 euc/m² suelo

AR..G-1

- Sectores: **SUBS-I4** (Antiguo PPG-1), de 33.500 m²
- Total: 33.500 m²
- Uso característico: industrial-agropecuario
- Aprovechamiento: 0,3232 euc/m² suelo

AR-R-10 (Fábrica de Tintes)

- Sectores: **SUBO-R3** (Antiguo PPR-10), de 62.202,30 m²
- Total: 62.202,30 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,3105552 euc/m² suelo

AR-R-B

- Sectores: **SUBS-R3** (Antiguo PPR-B), de 106.160 m²
- Total: 106.160 m²
- Uso característico: residencial
- Aprovechamiento: 0,0635 euc/m² suelo

En la Adaptación Parcial se mantienen las Áreas de Reparto definidas en el planeamiento general vigente.

Se asimila el Aprovechamiento Tipo del planeamiento general vigente al Aprovechamiento Medio, si bien previamente se recalcula esta magnitud de acuerdo a los criterios de la LOUA.

Las áreas de reparto tienen distintos usos característicos. La diferencia es mayor al 10% entre sus aprovechamientos medios. Sin embargo, se trata de ámbitos que, por sus características, aconsejan un tratamiento diferenciado y queda perfectamente justificado.

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 AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el



planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

En sectores de suelo urbanizable el planeamiento general vigente delimita las Áreas de Reparto que se señalan, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.

De este modo, para el suelo urbanizable se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, y por cada área de reforma interior en unidades de ejecución en suelo urbano. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN 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; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

No existen espacios ni elementos declarados Bien de Interés Cultural en el municipio, por lo que no se considera ningún elemento de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Los edificios protegidos por el planeamiento general son los siguientes:

- Ayuntamiento
- Iglesia de la Encarnación

No obstante, estos últimos no forman parte de la ordenación estructural, si bien se encuentra garantizada su protección por las determinaciones de carácter pormenorizado del planeamiento general a nivel municipal.



4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A la vista de la fecha de aprobación del planeamiento vigente, cabe decir que se han cumplido sobradamente los cuatrienios previstos en el mismo.

Por otra parte, y en cuanto a la ejecución del planeamiento (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Planes Parciales en Suelo Urbanizable) se observa que no se ha llegado a completar el planeamiento de desarrollo, por lo que cabe entender que las previsiones de programación se encuentren desfasadas.

En este sentido, el PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Casariche. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Casariche aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 18 de mayo de 1994 y publicado en el BOP nº 225, de 28 de noviembre de 1994. Con posterioridad, se aprobó una corrección de errores, con fecha 10 de mayo de 1995 y publicada en el BOP nº 68 de 22 de marzo de 1996

Sobre la determinación de 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 las NNSS vigentes y los establecidos por sus innovaciones y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

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.

En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes criterios para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro del primer cuatrienio desde la aprobación de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable) del Anexo a las Normas Urbanísticas del presente documento.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de



desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

Otros plazos:

- El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.
- En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:
 - o El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.
 - o El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

Casariche, octubre de 2011



5.

DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL



Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos 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 innecesidad 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, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE LAS NORMAS NNSS 1994

PLANOS DE MODIFICACIONES DE LAS NNSS 1994

PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

OE-1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

OE-2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

OE-3. SISTEMAS GENERALES

OE-4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

Casariche, octubre de 2011



ANEXO.

ANEXO DE TABLAS



TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

En los siguientes cuadros se recoge, según los Sectores y áreas del planeamiento vigente, el desarrollo y ejecución de cada uno de ellos.

Señalar que, aunque no se detallan, en algunos casos los acuerdos y publicaciones de instrumentos, consta su aprobación definitiva.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-1 Ordenación de la zona comprendida entre el río Yeguas y el ferrocarril, al Sur del Puente de Triana.	SUNC-R1	
DETERMINACIONES	Superficie: 13.500 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 54 Zona verde: 1.350 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-2 Ordenación de la zona situada entre el río Yeguas y la Avenida de la Libertad, una vez liberada de las instalaciones ganaderas.	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Superficie: 10.750 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 63 Zona verde: 0 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD PA 11/05/1998	AD BOP 14/06/2010
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADA	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-3 Ordenación del vacío interior de la manzana delimitada por las calles Médico Gómez Cuevas, Federico García Lorac y Rafael Alberti.	SUNC-R2	
DETERMINACIONES	Superficie: 1.500 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 6 Zona verde: 0 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-4 Ordenación de la zona situada al oeste del ferrocarril.	SUNC-R3	
DETERMINACIONES	Superficie: 9.280 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 39 Zona verde: 982 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-5 Tercera Travesía Pablo Iglesias Creada mediante Modificación de las NNSSPM AD 30/01/2003	Suelo Urbano Consolidado	
DETERMINACIONES	Figura de planeamiento: Estudio de Detalle Superficie: 3.047 m ² (1.940 parcelables + 1.107 viario) Iniciativa de planeamiento: Cooperación Objetivos: Consolidación de la franja de terreno lindante entre el Sistema General y la Segunda Travesía Pablo Iglesias. Uso global: Residencial (uso característico) Tipología: vivienda unifamiliar adosada Aprovechamiento: ocupación: 80%, nº de plantas: 2 Número máximo de viviendas: 15	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Estudio de Detalle de la UA-5	AD PA 27/10/2009	AD BOP 15/03/2010
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADA	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-1 "CAMINO DE LOS VIÑAZOS"	SUB-O-R1	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 46.250 m². Sistema general adscrito: 7.830 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la zona norte del núcleo urbano como futura zona de crecimiento.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico).</p> <p>Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>Densidad: 40 viv/Ha. Ocupación = 80%.</p> <p>Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 185.</p> <p>Aprovechamiento: 0,7015783 m²/m² (edificabilidad zona PP1)</p> <p>Aprovechamiento real: 32.448 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP1 y el sistema general adscrito, denominándose AR.R-1 con una superficie total de 54.080 m².</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-1) = 0,60 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Espacios libres: 4.625 m². Otros equipamientos: 9.550 m². Total: 14.175 m²</p> <p>Sistema general adscrito: Espacios libres: 2.380 m². Equipamiento: 5.450 m². Total: 7.830 m²</p>	
	MODIFICACIONES	ACUERDO
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD PA 02/07/2009	24/07/2009
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-2	(Anulado por Modificación)	
DETERMINACIONES		
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Anulado por Modificación		
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN		
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	(Anulado por Modificación)	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL		
PP-3 "ANTIGUA FÁBRICA DE TINTES"	SUB-S-R1		
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 17.980 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Ordenación de una zona, inmersa en la trama urbana, que ha quedado sin uso tras el traslado de la fábrica de tintes.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico).</p> <p>Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>Densidad: 40 viv/Ha. Ocupación = 80%.</p> <p>Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 72.</p> <p>Aprovechamiento: 0,75 m²/m² (edificabilidad del sector)</p> <p>Aprovechamiento real: 13.485 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP3, denominándose AR.R-3, con igual superficie, 17.980 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-3) = 0,75m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p>		
	MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AI DA 18/01/2007	AI BOP 02/04/2007
	FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
	CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL		
PP-4 "CAMINO A BADOLATOSA"	SUB-S-R2		
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 40.458 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Traslado de las vaquerías para consolidar en esta zona el uso residencial.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico).</p> <p>Tipología: Vivienda unifamiliar adosada. Densidad: 40 viv/ha. Ocupación: 80%. Número de plantas: 2 Número máximo de viviendas: 127. Vivienda unifamiliar aislada. Densidad: 12 viv/ha. Ocupación: según condiciones ordenanzas. Número máximo de viviendas: 10.</p> <p>Aprovechamiento sector: 0,70 m²/m² (edificabilidad del sector)</p> <p>Aprovechamiento real: 28.320,60 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP4, denominándose AR.R-4 con igual superficie, 40.458 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-4) = 0,70 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p> <p>Reserva mínima para vivienda protegida:</p> <p>30% de la edificabilidad: 8.496,18 m²</p>		
	MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
	FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
	CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-5 "CAMINO A CORCOYA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 26.133,50 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Colmatación de esta zona de la ciudad.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico). Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>Densidad: 40 viv/Ha.. Ocupación = 80%.</p> <p>Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 104.</p> <p>Aprovechamiento sector: 0,75 m²/m² (edificabilidad del sector)</p> <p>Aprovechamiento real: 19.600,12 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP5, denominándose AR.R-5 con igual superficie, 26.133,50 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-5) = 0,75 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Espacios libres: 2.614 m². Otros equipamientos: 1.248 m². Total: 3.862 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD PA 26/03/2003	AD BOP 05/08/2003
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-6 "ZONA ESTE" (REFORMADO)	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial. Superficie: 103.789,88 m² Sistemas Generales Adscritos: Deportivo: 25.217,47 m². Recreativo: 28.418,74 m² Iniciativa de planeamiento: Privada. Sistema de Actuación: Compensación. Objetivos: Ampliar la zona residencial al Sur-Este del núcleo urbano. Mejorar las conexiones entre distintas zonas del núcleo urbano. Consolidación de la bolsa de suelo comprendida entre la c/ Cádiz y la circunvalación de nueva formación.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico). Tipología: Vivienda unifamiliar adosada. Densidad: 45 viv/Ha. Ocupación = 80%. Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 467.</p> <p>Aprovechamiento real: 88.221m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP6 y los sistemas generales adscritos deportivo y recreativo y se denomina AR.R-6, con una superficie total de 157.426,09 m².</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-6) = 0,56 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Espacios libres: 10.379 m². SIPS: 4.670 m². Docente: 6.000 m². Total: 21.049 m²</p> <p>Sistema General adscrito dotacional deportivo: Equipamiento: 25.217,47 m² Total: 25.217,47 m²</p> <p>Sistema General adscrito dotacional recreativo: Espacios libres: 2.841,87 m². Equipamiento: 25.576,87 m² Total: 28.418,74 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
Modificación Nº 6 NNSS		
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD CPOTU 20/03/2003	AD BOP 08/07/2003
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-7 "ZONA SUR" O "HUERTA DE LOS ALEMANES"	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 14.700 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Acabado de la zona conocida como Huerta de los Alemanes.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico). Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>Densidad: 40 viv/Ha. Ocupación = 80%.</p> <p>Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 59.</p> <p>Aprovechamiento: 0,80 m²/m² (edificabilidad del sector)</p> <p>Aprovechamiento real: 11.760 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP7, denominándose AR.R-7, con igual superficie, 14.700 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-7) = 0,80m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Espacios libres: 1.470 m². Otros equipamientos: 708 m²</p> <p>Total: 2.178 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD CPOTU 25/06/1998	AD BOP 09/06/2010
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-8 "HAZA DE GUILLERMO"	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Nuevo sector creado mediante Modificación nº 3 de las NNSSPM AD 25/03/1999. Se modifica el PP-1-3 "Carretera de Estepa"		
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 18.350 m² Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la vía carretera de Estepa como acceso urbano a la población colmatando con uso residencial la bolsa de suelo existente y conformando fachada a la vía.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico).. Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>Densidad: 40 viv/Ha. Ocupación = 80%.</p> <p>Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 73.</p> <p>Aprovechamiento sector: 0,75 m²/m² (edificabilidad del sector). Aprovechamiento real: 13.762 m². Área de reparto: está compuesta por el PP8 y se denomina AR.R-8, con igual superficie, 18.350 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-8) = 0,75 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Espacios libres: 1.835 m². Otro equipamiento: 876 m². Total: 2.711 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	1.- Suspender AD CPOTU 04/10/1999 2.- AD PA 29/10/1999 3.- Conformidad AD CPOTU 13/12/1999	1.- BOP 15/09/2001 2.- No consta 3.- BOP 19/08/2000
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-9 "CAÑADA DE LOS LIRIOS"	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 18.350 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la vía carretera de Estepa como acceso urbano a la población colmatando con uso residencial la bolsa de suelo existente y conformando fachada a la vía.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico). Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>Densidad: 40 viv/Ha. Ocupación = 80%.</p> <p>Número de plantas: 2. Nº máximo de viviendas: 73.</p> <p>Aprovechamiento: 0,75 m²/m² (edificabilidad del sector)</p> <p>Aprovechamiento real: 13.762 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP9, denominándose AR.R-9, con igual superficie, 18.350 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-9) = 0,75m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Espacios libres: 1.835 m². Otros equipamientos: 876 m²</p> <p>Total: 2.711 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD PA 18/04/2008	AD BOP 11/04/2009
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

Nota: erróneamente, existen dos PP-8, el Sector "Haza de Guillermo" y el PP-8 "Cañada de los Lirios". Se han renombrado, de forma cronológica, conservando el PP-8 para el Sector "Haza de Guillermo" y cambiando el de "Cañada de los Lirios" como Sector PP-9.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-B "CAMINO DEL RIGÜELO"	SUB-S-R3	
DETERMINACIONES	<p>F. de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 106.160 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada. Objetivos: Recondicionar y controlar la demanda de localización de vivienda aislada en el camino del Rigüelo y mantener la estructura agraria de parcelas apoyadas a lo largo del camino.</p> <p>Uso global: residencial, baja densidad (uso característico).</p> <p>Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.</p> <p>Nº máximo de viviendas: 27.</p> <p>Parcela: frente mínimo de 25 m a camino; fondo el existente en cada franja.</p> <p>Edificación: superficie máxima construida de 200 m² de techo, de uso residencial; se permite además 50 m² en edificio de apoyo agrícola.</p> <p>Alturas: máximo de dos en edificio residencial, resto una altura.</p> <p>Aprovechamiento: 0,0635 m²/m² (edificabilidad del sector).</p> <p>Aprovechamiento real: 6.741,16 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PPB, denominándose AR.R-B, con igual superficie, 106.160 m², al no tener adscrito sistema general. Aprovechamiento tipo (AR.R-B) = 0,0635 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p> <p>Reserva mínima para vivienda protegida: 30% de la edificabilidad: 2.022,35 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-10 "FÁBRICA DE TINTES"	SUB-O-R2	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Ordenación Pormenorizada contenida en la Modificación M11</p> <p>Superficie: 62.202,30 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Uso global: residencial</p> <p>Tipologías: Residencial Aislada (10.864,34 m²), Residencial Adosada (16.122,59 m²) y Comercial (313,28 m²).</p> <p>Densidad: 23,63 viv/Ha.</p> <p>Número máximo de viviendas: 147.</p> <p>Aprovechamiento objetivo: 28.140,22 m²t, 19.317,25 UA</p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 25.326,20 m²t, 17.385,52 UA</p> <p>Aprovechamiento medio: 0,3105552</p> <p>Área de reparto: superficie coincidente con el ámbito ordenado</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Espacios libres: 8.363,05 m². Social/Comercial: 600,00 m². Docente: 1.500 m². Equipamiento Límite inferior: 10.463,05 m².</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PPI-1 "CARRETERA DE BADOLATOSA IZQUIERDA"	SUB-S-11	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 15.400 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Desarrollar una localización industrial alternativa a la existente.</p> <p>Uso global: industrial (uso característico).</p> <p>Parcela neta industrial: 6.768 m².</p> <p>Edificabilidad parcela neta: 1,2 m² techo/m² suelo parcela neta.</p> <p>Aprovechamiento real: 8.121,6 m²</p> <p>Edificabilidad del sector: 0,527 m²/m²</p> <p>Área de reparto: está formada por los sectores PPI-1 y PPI-2, denominándose AR-11-2.</p> <p>Aprovechamiento tipo: 0,553576.</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL		
PPI-2 "CARRETERA DE BADOLATOSA DERECHA"	SUB-S-I2		
DETERMINACIONES	Figura de planeamiento: Plan Parcial. Superficie: 18.100 m ² Iniciativa de planeamiento: Privada. Objetivos: Desarrollar una localización industrial alternativa a la existente. Uso global: industrial (uso característico). Parcela neta industrial: 8.686 m ² . Edificabilidad parcela neta: 1,2 m ² techo/m ² suelo parcela neta. Aprovechamiento real: 10.423,2 m ² Edificabilidad del sector: 0,5758 m ² /m ² Área de reparto: está formada por los sectores PPI-1 y PPI-2, denominándose AR-I1-2. Aprovechamiento tipo: 0,553576. Reservas mínimas para dotaciones públicas: Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA		
	MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
	FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
	CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PPI-3	SUSPENDIDO POR MODIFICACIÓN	
DETERMINACIONES		
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN		
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUSPENDIDO POR MODIFICACIÓN	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PPI-4 "CAMINO VIÑAZOS"	SUB-S-I3	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 17.200 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Objetivos: Completar la actividad industrial ya existente en camino de los Viñados, quedando unida a los sectores PPI-1 y PPI-2 anteriores.</p> <p>Uso global: industrial (uso característico).</p> <p>Parcela neta industrial: 6.651 m².</p> <p>Edificabilidad parcela neta: 1,2 m² techo/m² suelo parcela neta.</p> <p>Aprovechamiento real: 7.981,2 m²</p> <p>Edificabilidad del sector: 0,464 m²/m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PPI-4 y se denomina AR-I-4.</p> <p>Aprovechamiento tipo: 0,464.</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PPI-5 "POLÍGONO INDUSTRIAL LA ZARZUELA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Nuevo Sector creado mediante Modificación de las NNSSPM AD 31/10/1996		
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 40.492,49 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Administración Local.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la implantación industrial existente. Desarrollo de una localización alternativa en el entorno.</p> <p>Uso global: industrial (uso característico).</p> <p>Parcela neta industrial: 26.011 m².</p> <p>Edificabilidad media parcela neta: 1,113 m² techo/m² suelo parcela neta.</p> <p>Aprovechamiento real: 28.953 m²</p> <p>Edificabilidad del sector: 0,7150 m²/m²</p> <p>Área de reparto: está formada por el PPI-5 y se denomina ARI-5.</p> <p>Aprovechamiento tipo: por uso característico único, aprovechamiento real = aprovechamiento lucrativo = 28.953 m² e.u.c.</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Espacios libres (10%): 4.049 m². SIPS (4%): 1.620 m². Total: 5.669 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD CPOTU 17/07/1997	AD BOP 21/10/1997
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PPI-6 "POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA BÁRBARA" Nuevo Sector creado mediante Modificación de las NNSSPM AD 29/05/2001	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 90.000 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Administración Local.</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Cooperación.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la implantación industrial existente. Desarrollo de una localización industrial de capacidad diversa.</p> <p>Uso global: industrial (uso característico).</p> <p>Parcela neta industrial: 0,65 x 90.000 = 58.500 m².</p> <p>Edificabilidad media parcela neta: 1,25 m² techo/m² suelo parcela neta.</p> <p>Aprovechamiento real: 73.125 m²†</p> <p>Edificabilidad del sector: 0,81250 m²/m²</p> <p>Área de reparto: está formada por el PPI-6 y PPI-7 y se denomina ARI-13.</p> <p>Aprovechamiento tipo: por uso característico único, aprovechamiento real = aprovechamiento lucrativo = 73.125 m² e.u.c.</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Espacios libres (10%): 9.000 m². SIPS (4%): 3.600 m². Total: 12.600 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD CPOTU 29/05/2001	AD BOP 10/08/2001
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PPI-7 "POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA BÁRBARA" Nuevo Sector creado mediante Modificación de las NNSSPM AD 29/05/2001	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 80.000 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada. Iniciativa de planeamiento: Compensación.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la implantación industrial existente. Desarrollo de una localización industrial de capacidad diversa.</p> <p>Uso global: industrial (uso característico).</p> <p>Parcela neta industrial: 0,65 x 80.000 = 52.000m².</p> <p>Edificabilidad media parcela neta: 1,25 m² techo/m² suelo parcela neta.</p> <p>Aprovechamiento real: 65.000 m²†</p> <p>Edificabilidad del sector: 0,81250 m²/m²</p> <p>Área de reparto: está formada por el PPI-6 y PPI-7 y se denomina ARI-13. Apr. tipo: por uso característico único, aprovechamiento real = aprovechamiento lucrativo = 65.000 m² e.u.c.</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas: Espacios libres (10%): 8.000 m². SIPS (4%): 3.200 m². Total: 11.200 m²</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	1.- AD PA 26/09/2004 2.- AD PA 10/03/2005	1.- AD BOP 14/10/2004 2.- AD BOP 15/04/2005
FASE DE EJECUCIÓN	EJECUTADO	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
PP-G-1 "POLÍGONO GANADERO"	SUB-S-14	
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 80.000 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Compensación.</p> <p>Objetivos: Consolidación de la implantación industrial existente. Desarrollo de una localización industrial de capacidad diversa.</p> <p>Uso global: industrial (uso característico).</p> <p>Parcela neta industrial: 0,65 x 80.000 = 52.000m².</p> <p>Edificabilidad media parcela neta: 1,25 m² techo/m² suelo parcela neta.</p> <p>Aprovechamiento real: 65.000 m²t</p> <p>Edificabilidad del sector: 0,81250 m²/m²</p> <p>Área de reparto: está formada por el PPG-1, y se denomina AR.G-1.</p> <p>Aprovechamiento tipo: por uso característico único, aprovechamiento real = aprovechamiento lucrativo = 65.000 m² e.u.c.</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p>	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	



TABLA 2. SISTEMAS GENERALES

	Ámbito	Denominación	Superficie EL	Superficie EQ
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	Parque Público	2.402	
	SGEL-2	Z.V. Río Yeguas	6.647	
	SGEL-3	Parque junto Colegio Público	3.470	
	SGEL-4	Z.V. AR-R.1 (Incluido SUB-O-R1)	2.380	
	SGEL-5	Z.V. UA-1 (Incluido SUNC-R1)	1.350	
	SGEL-6	Z.V. UA-4 (Incluido SUNC-R3)	982	
	SGEL-7	Barriada Dolores Ibarruri	270	
	SGEL-8	C/ Julián Grimau	414	
	SGEL-9	c/ Félix Rodríguez de la Fuente	56	
	SGEL-10	Z.V.	30.002	
SUELO URBANIZABLE	SGEQ-1	Casa de la Cultura		148
	SGEQ-2	Ayuntamiento		349
	SGEQ-3	Estación		665
	SGEQ-4	Cementerio		4.081
	SGEQ-5	Pabellón Deportivo		44.482
	SGEQ-6	Mercado		389
	SGEQ-7	Cuartel de la Guardia Civil		1.311
	SGEL-8	Guardería y Consultorio		3.617
	SGEL-9	Piscina Pública		3.965
	SGEQ-10	Colegio Público		12.736
	SGEQ-11	SGEQ en PPR-1 (Incluido SUB-O-R1)		5.450
	SGEQ-12	Gasolinera		1.908
	SGEQ-13	Matadero		1.024
	SGEQ-14	Policía Local, Correos y Asilo		447
	SGEQ-15	Norte VA-1 (Transformador) (Incluido SUNC-R1)		1.752
TOTAL			47.973	82.324



TABLA 3. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha
ZONA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA NÚCLEO TRADICIONAL	RESIDENCIAL	0,95	12
ZONA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	RESIDENCIAL	1,20	24
ZONA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	RESIDENCIAL	0,80	20
ZONA 4. INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,82	-

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² t/m ² s	global Viv/ha
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-R1	RESIDENCIAL	0,75 / 40
	SUBS-R2	RESIDENCIAL	0,70 / 33,86
	SUBS-R3	RESIDENCIAL	0,0635 / 2,54
	SUBS-I1	INDUSTRIAL	0,527 / -
	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,5758 / -
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,464 / -
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,3232 / -
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R1	RESIDENCIAL	0,70 / 40
	SUBO-R2	RESIDENCIAL	23,70 / 0,452

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá
Casariche, octubre de 2011



II.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



	ÍNDICE
TÍTULO I.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA. CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE CASARICHE A LA LOUA CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
TÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES
TÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CAPÍTULO V. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN CAPÍTULO VI. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
TÍTULO IV.	NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO II. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA CAPÍTULO III. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA CAPÍTULO IV. SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
CAPÍTULO V.	OTRAS DISPOSICIONES DISPOSICIONES TRANSITORIAS



El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casariche a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contrasta la conformidad de las determinaciones del mismo con la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se incluye en este Anexo las Determinaciones relativas a la Ordenación Estructural.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, debe contenerse en el presente Anexo de forma particular la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, distinguiendo por categorías dichos suelos.



TÍTULO I.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL



CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1.1.1. 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 de Casariche a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas 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, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 1.1.2. Documentación de la Adaptación Parcial y su contenido.

El presente PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Casariche a la LOUA tiene como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contiene la siguiente documentación, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008:

- a) Memoria General, con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la Adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- b) Anexo 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 fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la Adaptación.
- c) Planimetría, integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano acompañando al presente documento.

CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE CASARICHE A LA LOUA

Artículo 1.2.1. Vigencia del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Casariche a la LOUA.

1.- El PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Casariche a la LOUA entrará en vigor desde su aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Casariche.

2.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 18 de mayo de 1994 y publicado en el BOP nº 225, de 28 de noviembre de 1994. Con posterioridad, se aprobó una corrección de errores, con fecha 10 de mayo de 1995 y publicada en el BOP nº 68 de 22 de marzo de 1996.

Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

3.- Integran, además, el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el período de vigencia del instrumento anterior.

Artículo 1.2.2. Interpretación del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Casariche a la LOUA.

1.- Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.

2.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

3.- Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.

4.- En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.



CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1.3.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación de 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 las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

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.

4.- En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) En el Suelo Urbanizable Ordenado:

Son áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, según lo establecido en el apartado 4.7, Previsiones Generales de Programación y de Gestión, de la Memoria de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II (Régimen del Suelo Urbanizable).

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

5.- Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

6.- Otros Plazos:

a) El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

b) En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

- i. El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.
- ii. El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

7.- El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.



TÍTULO II.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



CAPÍTULO I. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 2.1.1. 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 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y 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 dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 2.1.2. Identificación de la ordenación estructural.

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.

CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 2.2.1. Por razón de la clasificación del suelo.

1.- La clasificación y su categorización del suelo se rige según los artículos 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

2.- El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a) **Suelo Urbano.** Se distinguen las siguientes categorías:

- i. Suelo Urbano consolidado
- ii. Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula en el Capítulo III del presente Título.

b) **Suelo Urbanizable.** Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:

- i. Suelo Urbanizable ordenado
- ii. Suelo Urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula específicamente en el Capítulo IV de este Título.

c) **Suelo no Urbanizable:** Se distinguen tres categorías:

- i. Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.
- ii. Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
- iii. Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano OE-1, Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el Capítulo V de este Título.

3.- En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.



Artículo 2.2.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.

1.- Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

- a) Sistemas Generales. Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los Sistemas Generales son:
 - i. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos, Cañadas y Vías Pecuarias y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
 - ii. Sistema General de Espacios Libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano señaladas en la presente Adaptación Parcial, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.
 - iii. Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por los equipamientos existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
 - iv. Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de Sistemas Generales es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación OE-3, Sistemas Generales.

- b) Dotaciones locales. Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

Artículo 2.2.3. Por razón de la gestión urbanística.

1.- Por razón de la gestión urbanística, el presente documento distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por Áreas de Reparto (en este caso, coincidentes con los sectores) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos constituidos por Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2.- La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado tendrá lugar, como regla general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que, a tal efecto, está delimitada.

3.- El plano de ordenación OE-2 contiene las delimitaciones de los ámbitos de gestión. En el apartado 4.2 de la Memoria del presente Documento se recogen las determinaciones de los sectores que sufren alguna corrección debido al cumplimiento de la exigencia de obligación de reserva de vivienda protegida.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.1. Definición.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan con las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

Artículo 2.3.2. Delimitación.

La delimitación del Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación OE-2, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 2.3.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 2.3.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación OE-2 quedan recogidos los distintos ámbitos pertenecientes a este régimen de suelo.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

Artículo 2.4.1. Definición.

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el Documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Casariche a la LOUA considera que no puedan tener encuadre en las clases de Urbano o No Urbanizable.

2.- Dentro del Suelo Urbanizable, este Documento establece las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 2.4.2. Delimitación.

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en el plano de ordenación OE-2 de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 2.4.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

- 1.- El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable está incorporado a un área de reparto.
- 2.- El documento para la Adaptación Parcial fija un aprovechamiento medio para cada área de reparto. Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjeto) idéntico.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 2.4.4 Definición

Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que está clasificado como Suelo Urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuenta con ordenación detallada.



Artículo 2.4.5. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.4.6 Definición

Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.4.7. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.

Artículo 2.4.8. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

- 1.- El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.
- 2.- Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se deben desarrollar conforme a las previsiones fijadas en las vigentes NNSS, en el Título VI, y en el Capítulo V del Título III del presente documento.
- 3.- Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.
- 4.- Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define la adscripción o inclusión de los sistemas generales en el caso de que existan.

- 5.- Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el Capítulo V del Título III del presente documento.
6. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el presente documento para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

Artículo 2.4.9. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 2.4.10 Reservas de suelo para dotaciones locales

1.- Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2.- Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- a) En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintiún (21) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
- b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.



CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.1 Definición y delimitación

1.- Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- i) Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) **Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b) **Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.
- c) **Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural**. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano OE-1 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable

1.- En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.- En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales



fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

5.- Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

- b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 2.5.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable

1.- Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2.- La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3.- Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
- b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4.- Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán



por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 2.6.1. Disposiciones Generales sobre Vivienda Protegida.

1.- Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA; especialmente, de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

2.- Su aplicación se define en la Memoria Justificativa.

3.- 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, 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 noviembre, 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.

4.- A los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial les será de aplicación reserva para vivienda protegida:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)
SUBS-R2	40.458	0,70	28.320,60	33,86	137	30% = 8.496,18
SUBS-R3	106.160	0,0635	6.741,16	2,54	27	30% = 2.022,348



CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES

Artículo 2.7.1. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

1.- Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquéllos que estén *constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo*, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

2.- Se tendrán en cuenta, además, los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.

3.- En el cuadro siguiente y en el plano de ordenación estructural OE-3 se recogen los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.

4.- El estándar correspondiente al Sistema General de Espacios Libres asciende a 6,648 m²/habitante, quedando dentro del estándar.

	Ámbito	Denominación	Superficie EL	Superficie EQ
ESPACIOS LIBRES	SGEL-1	Parque Público	2.402	
	SGEL-2	Z.V. Río Yeguas	6.647	
	SGEL-3	Parque junto Colegio Público	3.470	
	SGEL-4	Z.V. AR-R.1 (Incluido SUB-O-R1)	2.380	
	SGEL-5	Z.V. UA-1 (Incluido SUNC-R1)	1.350	
	SGEL-6	Z.V. UA-4 (Incluido SUNC-R3)	982	
	SGEL-7	Barriada Dolores Ibarruri	270	
	SGEL-8	C/ Julián Grimau	414	
	SGEL-9	c/ Félix Rodríguez de la Fuente	56	
	SGEL-10	Z.V.	30.002	
SUELO URBANIZABLE	SGEQ-1	Casa de la Cultura		148
	SGEQ-2	Ayuntamiento		349
	SGEQ-3	Estación		665
	SGEQ-4	Cementerio		4.081
	SGEQ-5	Pabellón Deportivo		44.482
	SGEQ-6	Mercado		389
	SGEQ-7	Cuartel de la Guardia Civil		1.311
	SGEL-8	Guardería y Consultorio		3.617
	SGEL-9	Piscina Pública		3.965
	SGEQ-10	Colegio Público		12.736
	SGEQ-11	SGEQ en PPR-1 (Incluido SUB-O-R1)		5.450
	SGEQ-12	Gasolinera		1.908
	SGEQ-13	Matadero		1.024
	SGEQ-14	Policía Local, Correos y Asilo		447
	SGEQ-15	Norte VA-1 (Transformador) (Incluido SUNC-R1)		1.752
TOTAL			47.973	82.324



TÍTULO III.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y
URBANIZABLE



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1.- Las Normas Subsidiarias vigentes en Casariche fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 18 de mayo de 1994 y publicado en el BOP nº 225, de 28 de noviembre de 1994. Con posterioridad, se aprobó una corrección de errores, con fecha 10 de mayo de 1995 y publicada en el BOP nº 68 de 22 de marzo de 1996.

2.- Las Normas Subsidiarias y sus innovaciones, delimitaban, en Suelo Urbano, cinco Unidades de Ejecución (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 y UA-5). De todas ellas, se han ejecutado: UA-2 y UA-5. El resto cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de Normas Subsidiarias.

3.- Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido once Modificaciones Puntuales y se han desarrollado nueve Planes Parciales y dos Estudios de Detalle.

Artículo 3.1.2 Coeficientes de Ponderación

1.- Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de cada uso, son los siguientes:

- Vivienda Libre: 1,00
- Vivienda Protegida: 0,70

CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano.

1.- El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural OE-4, para el suelo urbano y el 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 el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan en el Título VI “Normas Particulares del Suelo Urbano. Ordenanzas”, artículo 66 “Usos del suelo” de la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano consolidado, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en los cuadros de este Capítulo.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		GLOBAL m ² /m ² s	global Viv/ha
ZONA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA NÚCLEO TRADICIONAL	RESIDENCIAL	0,95	12
ZONA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	RESIDENCIAL	1,20	24
ZONA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	RESIDENCIAL	0,10	50
ZONA 4. INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,36	-



CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 3.3.1. Áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos no consolidados:

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-R1. Se corresponde con la UA-1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-R2. Se corresponde con la UA-2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.
- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-R3. Se corresponde con la UA-4 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-1 Ordenación de la zona comprendida entre el río Yeguas y el ferrocarril, al Sur del Puente de Triana.	SUNC-R1	
DETERMINACIONES	Superficie: 13.500 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 54 Zona verde: 1.350 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-3: Ordenación del vacío interior de la manzana delimitada por las calles Médico Gómez Cuevas, Federico García Lorac y Rafael Alberti.	SUNC-R2	
DETERMINACIONES	Superficie: 1.500 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 6 Zona verde: 0 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

Artículo 3.3.2. Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

Cada área de Suelo Urbano No Consolidado forma parte de un Área de Reparto independiente.

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL	
UA-4: Ordenación de la zona situada al oeste del ferrocarril.	SUNC-R3	
DETERMINACIONES	Superficie: 9.280 m ² Densidad máxima: 40 viv/Ha Número máximo de viviendas: 39 Zona verde: 982 m ² Figura de planeamiento: Estudio de Detalle	
MODIFICACIONES	ACUERDO	PUBLICACIÓN
INSTRUMENTOS	ACUERDO	PUBLICACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
FASE DE EJECUCIÓN	SIN EJECUTAR	
CLASE DE SUELO TRAS ADAPTACIÓN PARCIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	



CAPÍTULO IV. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 3.4.1. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable ordenado es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General o el Planeamiento de desarrollo establezcan directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.- En la presente Adaptación se recogen los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado recogidos a continuación, en función de los usos, edificabilidades y densidades globales de los sectores que forman parte de la misma, y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se ejecutarán conforme a lo establecido en la normativa de los mismos, recogándose a continuación:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUBO-R1	RESIDENCIAL	0,70	40
	SUBO-R2	RESIDENCIAL	23,70	0,452

CAPÍTULO V. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 3.5.1. Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación con el uso global para cada uno de ellos.

2.- Los suelos urbanizables sectorizados 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 establecidas en las NNSS vigentes.

3.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-R1. Se corresponde con la delimitación del Sector PP-3 de las Normas Subsidiarias. Se han corregido algunas de sus determinaciones para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008.



DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
PP-4 "CAMINO A BADOLATOSA"	SUB-S-R2
DETERMINACIONES	<p>Figura de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 40.458 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada.</p> <p>Uso global: residencial (uso característico).</p> <p>Tipología:</p> <p>Vivienda unifamiliar adosada. Densidad: 40 viv/ha. Ocupación: 80%. Número de plantas: 2 Número máximo de viviendas: 127.</p> <p>Vivienda unifamiliar aislada. Densidad: 12 viv/ha. Ocupación: según condiciones ordenanzas. Número máximo de viviendas: 10.</p> <p>Aprovechamiento sector: 0,70 m²/m² (edificabilidad del sector)</p> <p>Aprovechamiento real: 28.320,60 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PP4, denominándose AR.R-4 con igual superficie, 40.458 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-4) = 0,70 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p> <p>Reserva mínima para vivienda protegida:</p> <p>30% de la edificabilidad: 8.496,18 m²</p>

adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008. Las determinaciones para su desarrollo se recogen a continuación:

DENOMINACIÓN NNSS	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL
PP-B "CAMINO DEL RIGÜELO"	SUB-S-R3
DETERMINACIONES	<p>F. de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>Superficie: 106.160 m²</p> <p>Iniciativa de planeamiento: Privada. . Objetivos: Recondicionar y controlar la demanda de localización de vivienda aislada en el camino del Rigüelo y mantener la estructura agraria de parcelas apoyadas a lo largo del camino.</p> <p>Uso global: residencial, baja densidad (uso característico).</p> <p>Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.</p> <p>Nº máximo de viviendas: 27.</p> <p>Parcela: frente mínimo de 25 m a camino; fondo el existente en cada franja.</p> <p>Edificación: superficie máxima construida de 200 m² de techo, de uso residencial; se permite además 50 m² en edificio de apoyo agrícola.</p> <p>Alturas: máximo de dos en edificio residencial, resto una altura.</p> <p>Aprovechamiento: 0,0635 m²/m² (edificabilidad del sector).</p> <p>Aprovechamiento real: 6.741,16 m²</p> <p>Área de reparto: está compuesta por el PPB, denominándose AR.R-B, con igual superficie, 106.160 m², al no tener adscrito sistema general.</p> <p>Aprovechamiento tipo (AR.R-B) = 0,0635 m² euc/m² suelo</p> <p>Reservas mínimas para dotaciones públicas:</p> <p>Se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA</p> <p>Reserva mínima para vivienda protegida:</p> <p>30% de la edificabilidad: 2.022,35 m²</p>

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-R2. Se corresponde con la delimitación del Sector PP-4 de las Normas Subsidiarias. Se han corregido algunas de sus determinaciones para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008. Las determinaciones para su desarrollo se recogen a continuación:
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-R2. Se corresponde con la delimitación del Sector PP-B de las Normas Subsidiarias. Se han corregido algunas de sus determinaciones para poder

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I1. Se corresponde con la delimitación del Sector PPI-1 de las Normas Subsidiarias.



CAPÍTULO VI. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 3.6.1. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en Unidades de Ejecución se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I2. Se corresponde con la delimitación del Sector PPI-2 de las Normas Subsidiarias.
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I3. Se corresponde con la delimitación del Sector PPI-4 de las Normas Subsidiarias.
- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I4. Se corresponde con la delimitación del Sector PP-G de las Normas Subsidiarias.

3.- La adaptación distingue, en función de los usos, densidades y edificabilidades globales, las siguientes zonas en suelo urbanizable sectorizado:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS-R1	RESIDENCIAL	0,75	40
	SUBS-R2	RESIDENCIAL	0,70	33,86
	SUBS-R3	RESIDENCIAL	0,0635	2,54
	SUBS-I1	INDUSTRIAL	0,527	-
	SUBS-I2	INDUSTRIAL	0,5758	-
	SUBS-I3	INDUSTRIAL	0,464	-
	SUBS-I4	INDUSTRIAL	0,3232	-

Artículo 3.5.2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE).

1.- Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en el artículo 3.e.

2.- Se mantienen las Áreas de Reparto del planeamiento vigente.

3.- A todos los efectos, el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



CAPÍTULO VII. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.7.2. Evaluación ambiental del planeamiento de desarrollo.

Los planes de desarrollo deberán someterse a Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



TÍTULO IV.

NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Alcance.

El Suelo No Urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta Adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.
- b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- c) Categoría de Carácter Natural o Rural

Artículo 4.1.2. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

El Planeamiento vigente, en el Título Octavo de las Normas Urbanísticas, establece medidas para limitar la posibilidad de formación de núcleos de población, que no altera la Adaptación Parcial.

CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 4.2.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- 1.- Incluye esta categoría los suelos que tienen la condición de dominio público natural o que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.
- 2.- La regulación de los distintos suelos incluidos en esta categoría será la señalada por la legislación correspondiente.
- 3.- A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de aguas: Dominio Público Hidráulico.
 - b. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: Vías Pecuarias.
 - c. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de transporte: carreteras y ferrocarriles.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.

- 1.- Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal:
 - Río Yeguas
 - Arroyo Seco
 - Arroyo de Carlaco
- 2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, 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.
- 3.- Asimismo, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

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 especialmente previstos.

En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines recogidos en la legislación de aguas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a dichos fines.

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.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1.- Se incluyen en esta categoría el Abrevadero y la Colada de Almajar.

2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte: Carreteras y Ferrocarriles.

1.- Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.

2.- Para las carreteras de Andalucía, será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus correspondientes reglamentos, tanto para los terrenos ocupados por las infraestructuras de carreteras como los terrenos adyacentes a las mismas.

3.- Para los ferrocarriles, tanto los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias como los terrenos adyacentes al ferrocarril, serán de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y Orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurran por zonas urbanas. De este modo, para todos los sectores de suelo colindantes con los trazados ferroviarios existentes, se deberán tener en cuenta las servidumbres establecidas por la normativa ferroviaria, y que imponen limitaciones en su futuro desarrollo, de acuerdo a lo recogido en los artículos 24 a 40 del Reglamento del Sector Ferroviario antes citado.

Con carácter general, las zonas de servidumbre citadas son:

- Zona de dominio público: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación. La ley define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (desmonte o terraplén) o muro con el terreno natural.
- Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

En caso de suelo urbano, la Ley y su Reglamento de desarrollo establecen una reducción en estas distancias, siendo:

- Zona de dominio público: 5 metros.
- Zona de protección: 8 metros.
- Línea límite de edificación: 20 metros.

Los suelos urbanizables tendrán la consideración de suelos urbanos a los efectos de aplicación de dichas servidumbres, por lo que estas distancias reducidas serán de aplicación tanto a los suelos urbanos (consolidados o no) y urbanizables (de cualquier categoría).



CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 4.3.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:

- o Vías Pecuarias sin deslinde aprobado definitivamente.
 - Cordel de Puente Genil a Alameda
 - Vereda de Puente Genil a La Roda
- o Zona del Rigüelo
- o Zona de protección del Cementerio
- o Zona de protección de los Yacimientos Arqueológicos.
 - La Atalaya
 - El Rigüelo
 - Cerro Bellido
 - El Toril
 - Almajar
 - Córdoba
 - Santa Bárbara
 - Yacimiento
 - Patronato
 - Arroyo Seco
 - Corcoya
 - Serón
 - Arroyo
 - La Salada
 - Villalata

- Dehesilla
- El Alcaparral

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Casariche, que la Adaptación Parcial no altera, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir lo establecido por la Legislación Específica.

Hay que decir que los yacimientos gozan de la protección de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y quedarán automáticamente integrados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección si se incluyen en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía en atención a la Disposición Transitoria Primera 1.1ªd) de la LOUA.



CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 4.4.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

1.- El Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados del existente en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2.- Se incluyen en esta categoría todos los suelos contenidos en las NNSS vigentes que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, etc., de conformidad con el artículo 46.1.f) de la LOUA.

3.- Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de Suelo No Urbanizable serán las recogidas en los Títulos Séptimo y Octavo de las NNSS vigentes.



TÍTULO V.

OTRAS DISPOSICIONES



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1.- El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor en el municipio de Casariche a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

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

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 aplicarán 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 interpretarán de conformidad con la LOUA.

EL ARQUITECTO

Fernando J. González Beviá

Casariche, octubre de 2011



PLANIMETRÍA



	ÍNDICE
	PLANOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
	PLANOS DE LAS MODIFICACIONES DE LAS NNSS
	PLANEAMIENTO VIGENTE
OE-1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
OE-2	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
OE-3	SISTEMAS GENERALES
OE-4	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES