

ÍNDICE

0. ANTECEDENTES

1. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA _____	5
2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL _____	6

3. INFORMACIÓN ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN _____	8
3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO _____	8
3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO _____	12

4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACION

4.1. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO _____	14
4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA _____	16
4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES _____	18
4.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS _____	18
4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO _____	20
4.6. ESPACIOS , ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN _____	20
4.7 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTIÓN _____	20

5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

6. EQUIPO REDACTOR

0. ANTECEDENTES

Tras la redacción de un primer documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Carrión de los Céspedes a la LOUA. PGOU, se redacta el posterior Anexo a la misma, que se elaboró con el objetivo de introducir en el sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R.03, la posibilidad del cumplimiento de la reserva de suelo del 30 % de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida (VPP) recogida en el artículo 3.2.b) in fine del 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.

Según el mencionado artículo el documento de adaptación recogerá, como contenido sustantivo, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, no siendo exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial. El sector SUBO-R.03 cuenta con ordenación pormenorizada establecida por Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente. A pesar de no ser exigible la obligatoriedad de reserva de suelo para VPP, desde el documento de Anexo se viabiliza al mencionado sector la posibilidad de introducir el 30% de la edificabilidad residencial del sector como reserva de suelo con destino a VPP, y por otro lado, para conseguir mantener el aprovechamiento medio establecido para el sector desde las NNSS de Carrión de los Céspedes, se corrigen la densidad y edificabilidad del sector.

En el mencionado Anexo se recogían las modificaciones que se introducían en el documento de Adaptación Parcial de las NNSS del Planeamiento a la LOUA. PGOU previo. Ambos documentos fueron informados conjuntamente por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 22 de diciembre de 2008, siendo emitida la Valoración Favorable para los mismos.

El presente Texto Refundido de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Carrión de los Céspedes a la LOUA. PGOU, se redacta con motivo de aunar en un solo documento los dos anteriores, para proceder a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes.

1. ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

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 es el que además posibilita dar un encuadre jurídico actualizado al presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Carrión de los Céspedes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El artículo 47 de la Constitución Española y los artículos 12, 25 y 37.1.22 del Estatuto de Autonomía de Andalucía encomiendan a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello la presidencia de la Junta de Andalucía, y en el marco de sus competencias, asumiendo el mandato constitucional antes referenciado firmó el pasado 13 de diciembre de 2007 con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias el Pacto Andaluz por la Vivienda para además de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, fomente el empleo y la economía andaluza en el sector de la construcción y de la industria auxiliar.

Para lograr dichos objetivos, el Pacto Andaluz por la Vivienda analiza y define diversas líneas de actuación, en primer lugar quiere habilitar un procedimiento para que los planeamientos generales, como documentos rectores de la ordenación urbanística municipal estén adaptados y adecuados a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de forma rápida o al menos ágil.

En segundo lugar, esa adaptación parcial deberá contener por tanto, entre otras, las disposiciones necesarias para garantizar suelo suficiente para atender las necesidades de vivienda protegida de cada municipio y, al menos, el porcentaje que dispone la LOUA. Para ello se dicta una serie de observaciones a la técnica urbanística que provoque la disponibilidad de esos suelos sin tener que pasar por el complicado procedimiento de los planes generales o sus revisiones, de hecho, cuando de la adaptación parcial se derivasen alteraciones sustanciales de la ordenación estructural del planeamiento general en vigor, y siempre que las mismas tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelo dotacional o suelo industrial, se insiste en que el procedimiento deberá ser también ágil y abreviado, de tal manera que los informes sectoriales autonómicos se realicen por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en el plazo máximo de un mes. Esto no hace sino insistir en el objetivo primero del Decreto.

En tercer lugar, y también pensando en la agilidad de la tramitación, se define la competencia para la aprobación de los documentos y si bien la Adaptación, en cuanto a su contenido, sí puede ser el propio

Ayuntamiento el que esté legitimado para ello, cuando se deriven Modificaciones que afecten a la ordenación estructural, será la Junta de Andalucía quién tendrá la resolución definitiva.

Y por último, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puedan plantear en los municipios andaluces, desde el Decreto se insta a una serie de flexibilizaciones en los límites establecidos al crecimiento territorial de los Planes Generales, así como al límite establecido con carácter general para los próximos ocho años, al crecimiento en cada municipio de su población en función del tamaño del mismo.

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEORICA

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

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carrión de los Céspedes (en adelante NNSS), aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 3 de marzo de 2000 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 10 de mayo de 2000, y el posterior Texto Refundido de 31 de mayo de 2000 redactado en cumplimiento de la resolución anterior.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS. Además formará parte del mismo, 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 periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

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

2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

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

En este sentido, y conforme al Decreto 11/2008, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

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

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c). 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.

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.

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, es decir, de los criterios de clasificación del suelo urbano conforme a la LOUA.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

3. INFORMACION, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN

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

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 se establecen en 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 periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

8

3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes en Carrión de los Céspedes fueron aprobadas definitivamente el 3 de marzo de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Sevilla, publicándose dicha aprobación en el BOP de fecha de 10 de mayo de 2000. Posteriormente, el 31 de mayo de 2000, se aprueba definitivamente el Texto Refundido de las mismas, redactado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, en cumplimiento de lo establecido por la Resolución de 3 de marzo de 2000.

La necesidad de la redacción del documento de Normas Subsidiarias se debió a que el municipio de Carrión de los Céspedes disponía, como única figura de planeamiento general, de una Delimitación del Perímetro de Suelo Urbano aprobada en diciembre de 1977, cuyo contenido quedaba ya desfasado y no obedecía a la realidad urbana del municipio. Por otro lado, las modificaciones experimentadas en el marco legal en general y

en particular el de ordenación territorial, del régimen del suelo y medio ambiente, hizo necesaria la adaptación de la normativa urbanística vigente quedando sobradamente justificada la oportunidad de la redacción de las Normas Subsidiarias municipales vigentes. Es este mismo, uno de los motivos que provoca actualmente, la necesidad de la redacción del presente documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.

A continuación, en los listados y cuadros adjuntos, se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES EN EL MUNICIPIO

Desde su entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP, el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias ha sufrido algunas Modificaciones. A continuación se recogen los instrumentos de Planeamiento General y posteriormente los de Desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

MODIFICACIONES PUNTUALES

- **Modificación Puntual de las NNSS. Reordenación zona “El Candelero”.**
Aprobación Definitiva 08/08/2002
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector Industrial IS1.**
Aprobación Definitiva 19/10/2005
Publicación BOJA 26/01/2006
- **Modificación Puntual de las NNSS. Sector Residencial Norte.**
Aprobación Definitiva 14/03/2006
Publicación BOJA 19/04/2007
- **Modificación Puntual de las NNSS. Modificación Parcial del Sector Sur 3 (IS3) Parque empresarial “Lerena”.**
Aprobación Definitiva 20/04/2007

Actualmente no se registran modificaciones en trámite.

PLANES PARCIALES

- **Plan Parcial Residencial Sur.**
Aprobación Definitiva 21/04/2005
Publicación BOP 08/06/2005
- **Plan Parcial Industrial Sur 1 (IS1).**
Aprobación Definitiva 28/11/2005

- **Plan Parcial Sector Residencial Oeste.**
Aprobación Definitiva 01/03/2006
Publicación BOP 29/03/2006
- **Plan Parcial Sector Residencial Norte.**
Aprobación Definitiva 28/06/2006
Publicación BOP 13/07/2006
- **Plan Parcial Sector Industrial Sur 3 (IS3).**
Aprobación Definitiva 26/06/2008
- **Modificación de la UE1 del Plan Parcial Residencial Sur.**
Aprobación Definitiva 12/11/2007
- **Plan Parcial Sector Industrial Sur 2 (IS2).**
Aprobación Definitiva 09/10/2008

PLANES ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

- **Plan Especial de Reforma Interior de la U.E.-6.**
Aprobación Definitiva 02/08/2005
Publicación BOP 16/09/2005

ESTUDIOS DE DETALLE.

- **Estudio de Detalle de la U.E.-1.**
Aprobación Definitiva ---
- **Estudio de Detalle de la U.E.-8.**
Aprobación Definitiva 27/10/2005
Publicación BOP 14/12/2005
- **Estudio de Detalle de la Urbanización Huerto Cartuja.**
Aprobación Definitiva 30/05/2006
Publicación BOP 06/10/2006
- **Estudio de Detalle de la U.E.-4 del Sector Residencial Sur.**
Aprobación Definitiva 29/06/2006
Publicación BOP 07/08/2006
- **Estudio de Detalle de la Plaza de la Constitución nº 10-11.**
Aprobación Definitiva ---

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOLETÍN OFICIAL
1	Modificación Puntual de las NNSS. Reordenación zona "El Candelero"	08/08/2002	---
2	Modificación Puntual de las NNSS. Sector Industrial IS1	19/10/2005	26/01/2006 (BOJA)
3	Modificación Puntual del las NNSS. Sector Residencial Norte	14/03/2006	19/04/2007 (BOJA)
4	Modificación Puntual del las NNSS. Modificación Parcial del Sector Sur 3 (IS3) Parque empresarial "Lerena"	20/04/2007	---

PLANES PARCIALES VIGENTES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Plan Parcial Residencial Sur (RS)	21/04/2005	08/06/2005
2	Plan Parcial Industrial Sur 1 (IS1)	28/11/2005	---
3	Plan Parcial Sector Residencial Oeste (RO)	01/03/2006	29/03/2006
4	Plan Parcial Sector Residencial Norte (RN)	28/06/2006	13/07/2006
5	Plan Parcial Sector Industrial Sur 3 (IS3)	26/06/2008	---
6	Modificación del Plan Parcial Residencial Sur (RS)	12/11/2007	---
7	Plan Parcial Industrial Sur 2 (IS2)	09/10/2008	---

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR VIGENTES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Plan Especial de Reforma Interior de la U.E.-6	02/08/2005	16/09/2005

ESTUDIOS de DETALLE VIGENTES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Estudio de Detalle de la U.E.-1	---	---
2	Estudio de Detalle de la U.E.-8	27/10/2005	14/12/2005
3	Estudio de Detalle de la Urbanización Huerto Cartuja	30/05/2006	06/10/2006
4	Estudio de Detalle de la U.E.-4 del Sector Residencial Sur	29/06/2006	07/08/2006
5	Estudio de Detalle de la Plaza de la Constitución nº 10-11	---	---

PLANO DE ESTADO DEL PLANEAMIENTO DE LAS NNSS

3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Desde la Aprobación Definitiva el 31 de mayo de 2000 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, redactado en cumplimiento de lo establecido por la Resolución de 3 de marzo de 2000, así como sus modificaciones y los diferentes planeamientos de desarrollo, que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas.

El Texto Refundido de las NNSS de Carrión de los Céspedes establece para la ordenación del término municipal tres clases de suelo, que se recogen en el Título II Régimen Urbanístico del Suelo, Capítulo 1 Clasificación del Suelo, artículos 25 y ss de las Normas Urbanísticas de las NNSS, y son: suelo Urbano, Apto para ser Urbanizado y No Urbanizable, quedando delimitados sus ámbitos en los planos de "Clasificación del Suelo" del Texto Refundido de las NNSS.

En el Título IV de las Normas Urbanísticas se recogen las Ordenanzas para el suelo urbano que son de aplicación al suelo urbano delimitado como tal en el plano O-4 de "Clasificación del Suelo". En los planos O-6 de "Determinaciones en Suelo Urbano" se delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que se exige un complemento de las determinaciones, mediante la formulación de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

Se establecen las siguientes ordenanzas para las distintas zonas en suelo urbano, que se recogen en los planos de ordenación nº O-5 de Calificación del suelo:

- Ordenanza Residencial 1 (SUR1).
- Ordenanza Residencial 2 (SUR2).
- Ordenanza Residencial 3 (SUR3).
- Ordenanza Industrial (SUI).

Así mismo, para las Unidades de Ejecución definidas y ordenadas pormenorizadamente en los planos O-5 "Calificación del Suelo" de las NNSS, se establecen unas ordenanzas particulares para cada Unidad de Ejecución en los artículos 78 a 85 de las Normas Urbanísticas vigentes. Se trata de suelos urbanos no consolidados por la urbanización, que se desarrollarán mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalles, y siempre con el correspondiente Proyecto de Urbanización. En su desarrollo se atenderá a lo previsto en los planos O-5 y en sus ordenanzas particulares. De las 9 Unidades de Ejecución existentes (las ocho primeras contenidas en las NNSS y la última introducida a través de Modificación Puntual de las NNSS), cuatro de ellas, la U.E.-1, U.E.-3, U.E.-8 y U.E.-9 han sido ya plenamente ejecutadas, el resto deberán seguir las determinaciones mencionadas.

Por otro lado, en el Título V Normas Particulares para el Suelo Apto para ser Urbanizado, delimitado en el plano O-4 "Clasificación del Suelo", se establece la necesidad de desarrollo de esta clase de suelo mediante Planes Parciales, cuyo ámbito coincidirá con el de uno de los sectores delimitados en los planos O-5 de las

NNSS y cuyas ordenanzas atenderán a lo dispuesto en los Títulos Segundo, Tercero y Cuarto de las Normas Urbanísticas de las NNSS. A este respecto, la mayoría de los sectores cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, quedando sólo uno de ellos a falta de ordenación pormenorizada, el Sector Residencial Este (RE).

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

- UE-1: Ya ejecutada.
- UE-2: Sin ejecutar.
- UE-3: Ya ejecutada.
- UE-4: Sin ejecutar.
- UE-5: Parcialmente ejecutada.
- UE-6: Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 02/08/05. Sin ejecutar.
- UE-7: Sin ejecutar.
- UE-8: Ya ejecutada.
- UE-9: Modificación Puntual. Reordenación zona "El Candelero". Ya ejecutada.

SECTORES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADOS

- Sector Residencial Norte (RN): Plan Parcial Residencial Norte aprobado definitivamente el 28 de junio de 2006. Actualmente se encuentra sin ejecutar.
- Sector Residencial Este (RE): sin planeamiento de desarrollo.
- Sector Residencial Sur (RS): Plan Parcial Residencial Sur aprobado definitivamente el 21 de abril de 2005. Cuenta con Modificación de Plan Parcial de la U.E.-1 con aprobación definitiva el 12 de noviembre de 2007. Actualmente se encuentra sin ejecutar.
- Sector Industrial Sur 1 (IS1): Plan Parcial Industrial Sur 1 aprobado definitivamente con fecha de 28 de noviembre de 2005. Ya ejecutado.
- Sector Industrial Sur 2 (IS2): Plan Parcial Industrial Sur 2 aprobado definitivamente con fecha de 9 de octubre de 2008.
- Sector Industrial Sur 3 (IS3): Plan Parcial Industrial Sur 3 aprobado definitivamente el 26 de junio de 2008. Actualmente se encuentra sin ejecutar
- Sector Residencial Oeste (RO): Plan Parcial Residencial Oeste aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2006. Actualmente se encuentra sin ejecutar

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN

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

4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

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

A los efectos previstos en el artículo 3.2 a) de clasificación de la totalidad del suelo del municipio, del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación para el suelo son los siguientes:

SUELO URBANO

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

En este sentido el **suelo urbano consolidado** esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº O-2 de Clasificación del suelo, 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 los planos de ordenación nº O-5 de Calificación del suelo, de las mismas.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores de suelo apto para ser urbanizados delimitados en los planos de ordenación nº O-5 de Calificación del suelo, 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 la U.E.-1, U.E.-3, U.E.-8 y la U.E.-9, así como el Suelo apto para ser urbanizado Industrial Sur 1, 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.
- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUNC-01	Se corresponde con la U.E.-2 de las NNSS
SUNC-02	Se corresponde con la U.E.-4 de las NNSS
SUNC-03	Se corresponde con la U.E.-5 de las NNSS
SUNC-04	Se corresponde con la U.E.-6 de las NNSS con PERI aprobado definitivamente
SUNC-05	Se corresponde con la U.E.-7 de las NNSS

SUELO URBANIZABLE

- a) Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como suelo apto para ser urbanizado por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 3.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento vigente en el municipio, el Sector Residencial Norte, el Sector Residencial Oeste, el Sector Residencial Sur, el Sector Industrial Sur 2 y el Sector Residencial Sur 3, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBO-R.01	Se corresponde con el Sector Residencial Norte de las NNSS
SUBO-R.02	Se corresponde con el Sector Residencial Oeste de las NNSS
SUBO-R.03	Se corresponde con el Sector Residencial Sur de las NNSS
SUBO-I.01	Se corresponde con el Sector Industrial Sur 2 de las NNSS
SUBO-I.02	Se corresponde con el Sector Industrial Sur 3 de las NNSS

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

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, el Sector Residencial Este de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, queda adscrito a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber sido aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBS-R.01	Se corresponde con el Sector Residencial Este de las NNSS

- c) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de **suelo urbanizable no sectorizado** en el marco de la presente adaptación parcial.

SUELO NO URBANIZABLE

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

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº O-3 de Calificación del suelo. Usos globales. Intensidades. de las NNSS vigentes, se consideran adaptados a las siguientes categorías:

- a) Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica**:

En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general, ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, caminos rurales, ferrocarril, así como la zona de protección de los tendidos eléctricos, recogidas en el plano nº O-3 de Calificación del suelo. Usos globales. Intensidades. de las NNSS vigentes, así como en su normativa.

b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

En el plano nº O-3 de Calificación del suelo. Usos globales. Intensidades, de las NNSS, aparece como suelo con protección especial la margen del arroyo Alcarayón, recogidas sus condiciones particulares en la normativa urbanística. Esta zona está formada por la margen izquierda del arroyo Alcarayón en todo su transcurso por el término municipal que se protege desde las NNSS en función de su especial valor ecológico y paisajístico.

c) Categoría de carácter natural o rural:

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

d) Categoría 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 vigentes.

Esta clase de suelo no urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de Carrión de los Céspedes, se encuentra recogida en el plano 04 de Clasificación y Categorías del suelo, de la presente adaptación.

4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, y esta obligación también se recoge en lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que tanto los sectores residenciales de suelo urbanizable ordenado SUBO-R.01 y SUBO-R.02, por contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, como los suelos urbanos no consolidados (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05 y SUNC-06) por contar también todos ellos con ordenación pormenorizada establecida por las NNSS vigentes, salvo el SUNC-04 que su ordenación pormenorizada proviene de un PERI aprobado definitivamente, cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente. Como excepción a lo anterior, el sector residencial de suelo urbanizable ordenado SUBO-R.03, a pesar de contar con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, se le posibilita el cumplimiento de reserva de vivienda protegida. Las nuevas determinaciones serán tenidas en cuenta para aquellas Unidades de Ejecución correspondientes al sector que se acojan voluntariamente a la posibilidad de reserva de suelo con destino a VPP, siendo preceptiva la elaboración de una modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente. Las determinaciones para aquellas que opten por no cumplir con dicha posibilidad de reserva de suelo seguirán siendo las contempladas en el Plan Parcial de Ordenación del sector aprobado definitivamente según el Artículo 99 de las NNSS.

Con respecto al suelo urbanizable sectorizado residencial SUBS-R.01, al no tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, sí que se le exige la obligación de reserva de vivienda protegida, y en este sentido, desde la presente adaptación, se cumple con esta exigencia.

En consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidad 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 equidistribución 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 se dan para el municipio de Carrión de los Céspedes.

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 del planeamiento vigente se ha tomado como coeficiente unitario por ser el uso predominante el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida, estaría en el 0,75 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.

- Vivienda Libre: 1,00
- Vivienda Protegida: 0,75

- 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 Carrión de los Céspedes, sino que también se ha analizado la importancia de la situación atendiendo al uso característico del sector, es decir, una situación que podría ser desfavorable para uso residencial por la lejanía a 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.

A continuación se recogen las determinaciones establecidas para los suelos en los que se introduce la obligación de vivienda protegida contenida en el Decreto 11/2008:

SECTOR SUBO-R.03

(Nota: para el establecimiento de las siguientes determinaciones, se ha tomado como válidas las superficies contenidas en el plan parcial aprobado definitivamente tras medición topográfica).

Superficie: 136.232,78 m²

Sistema General de Espacios Libres Incluido: 14.948,00 m²

Límites: Al Norte con el límite del suelo urbano, siendo paralelo a la vía ferroviaria; al este, al sur y al oeste con suelos no urbanizables.

Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m²t/m²s): 0,5389

Edificabilidad Total del Sector: 73.409,03 m²

Densidad Vivienda/Ha: 52

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 21.176,94 m²t

Aprovech.Medio UA/m²: 0,50

Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 709

Edificabilidad de la zona Residencial: 0,6053

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada y Vivienda Unifamiliar Adosada y/o Pareada

Superficie Edif.(m²t): 49.412,85

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 49.412,85

VPP:

Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada y/o Pareada

Superficie Edif (m²t): 21.176,94

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 15.882,70

TERCIARIO:

Superficie Edif (m²t): 2.819,25

Aprovechamiento (UA): 2.819,25

TOTAL APROVECHAMIENTO: 68.114,8

Dotaciones mínimas (Conforme Art. 17.1 de la LOUA).

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - Modificación P. Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas anteriormente para el sector SUBO-R.03, el aprovechamiento medio coincide con el recogido en las Artículo 99 de las Normas Urbanísticas de las NNSS para dicho sector, siendo éste de 0,50 UA/m², y coincidiendo con el contemplado en el plan parcial aprobado definitivamente.

SECTOR SUBS-R.01

Superficie: 221.954 m²

Límites: Al Norte con el límite del término municipal y con suelo urbano consolidado, al este y al sur con suelos no urbanizables, y al oeste con suelo urbano.

Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m²t/m²s): 0,60

Densidad Vivienda/Ha: 40

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 41.644 m²t

Aprovech.Medio UA/m²: 0,52

Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 888

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Nº viviendas: 529

Superficie Edif.(m²): 91.528

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 91.528,00

VPP:

Nº viviendas: 359

Superficie Edif (m²): 41.644

Coef. Uso y Tipología: 0,75

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 31.233,00

Dotaciones mínimas (Conforme Art. 17.1 de la LOUA):

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas)

Espacios Libres: 25.000 m²Ed. Infantil/ Primaria: 10.700 m²Equipamiento Deportivo: 5.350 m²Equipamiento Social: 5.350 m²Total Cesiones (Excepto viario): 46.400 m²m²/100 m² viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA): 36,68

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

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:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se recogen en el plano 05 de Sistemas Generales de la presente Adaptación.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse 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.

A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en las NNSS vigentes y del artículo 10 A) c) c1) de la LOUA, con respecto a los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, cuenta este municipio con 6,07 m² por habitante. Este porcentaje se obtiene teniendo en cuenta que el número de habitantes del municipio es de 2.261 según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), al que habría que sumarle el número de habitantes que generarían los suelos aún no desarrollados (suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables), que asciende a 6.093,6 habitantes (consecuencia de las 2.539 viviendas nuevas que se proponen desde las NNSS, y considerando una media de 2,4 habitantes por vivienda). Tendríamos, pues, un total de 8.354,6 habitantes, que cuentan con una superficie de sistema general de parques, jardines y espacios libres de 50.678,09 m². Se considera por tanto, que se cumplen con creces los mínimos establecidos para alcanzar una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles del municipio.

4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS

El artículo 10.1.A) d) de la LOUA, y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial 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 correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, referente al límite de densidad de 75 viv/ha y de 1 m² t/m² s de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

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 del sector SUBS-R.01, que por la necesidad de cumplir con lo previsto en el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008 referente a la exigencia del

cumplimiento de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida, se ha tenido que corregir la densidad y edificabilidad del sector para mantener el aprovechamiento urbanístico de las NNSS. Todo ello, tal como se puede apreciar en el apartado 4.2 de este epígrafe.

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 ordenado y sectorizado, se han delimitado en los próximos cuadros, así como en el plano 06 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 un total de siete zonas homogéneas.

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano consolidado, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que existen actualmente en cada una de ellas según los parámetros que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como área 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 destinado 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:

ZONAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
ZH-1	Zona Suelo Urbano Consolidado Residencial	0,86	17,33
ZH-2	Zona Suelo Urbano Consolidado Industrial (Sector Industrial Sur 1)	0,53	---

Con respecto al suelo urbano no consolidado, cuya correspondencia con las NNSS aparece en el cuadro de suelo urbano no consolidado del apartado 4.1 de este mismo epígrafe, se expone el siguiente cuadro:

ZONAS	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
ZH-3	ZH-3.1: SUNC-01	RESIDENCIAL	0,89	40,60
	ZH-3.2: SUNC-02	RESIDENCIAL	0,44	24,25
	ZH-3.3: SUNC-03	RESIDENCIAL/INDUSTRIAL	0,71	27,37
ZH-4	ZH-4.1: SUNC-04	INDUSTRIAL/RESIDENCIAL	0,79	---
	ZH-4.2: SUNC-05	INDUSTRIAL/RESIDENCIAL	0,88	---

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

ZONAS	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
ZH-5	ZH-5.1: SUBO-R.01	RESIDENCIAL	0,48	37,18
	ZH-5.2: SUBO-R.02	RESIDENCIAL	0,665	33
	ZH-5.3: SUBO-R.03	RESIDENCIAL	0,5389	52
ZH-6	ZH-6.1: SUBO-I.01	INDUSTRIAL	0,53	---
	ZH-6.2: SUBO-I.02	INDUSTRIAL	0,9	---

18

En cuanto a los suelos urbanizables sectorizados, sólo se encuentra en esta categoría el SUBS-R.01, que deberá seguir las siguientes determinaciones:

ZONAS	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
ZH-7	SUBS-R.01	RESIDENCIAL	0,57	40

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen con la salvedad del SUBS-R.01, que como ya se ha explicado anteriormente, se ha tenido que corregir la densidad y edificabilidad para mantener el aprovechamiento urbanístico recogido en las NNSS, dándose cumplimiento con ello, a lo contenido en el Decreto 11/2008 sobre la vivienda protegida. En el siguiente cuadro comparativo se puede apreciar lo expuesto para el SUBS-R.01:

SUELO	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)		DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
		NNSS	ADAPTACIÓN	NNSS	ADAPTACIÓN
SUBS-R.01	RESIDENCIAL	0,52	0,57	29,95	40

Como queda reflejado en el apartado 4.2 de la presente memoria, así como en las características recogidas para el sector SUBS-R.01 en el Artículo 2.5.1 del Anexo a la normativa, el aprovechamiento medio es 0,52, manteniendo de este modo el valor establecido por las NNSS, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008.

4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f) de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las NNSS vigentes establecen un área de reparto por cada sector. En esta adaptación, al introducir la reserva para vivienda protegida en los sectores SUBO-R.03 y SUBS-R.01, se ha tenido que corregir la edificabilidad y la densidad en cada uno de ellos para mantener el aprovechamiento urbanístico establecido.

Con respecto al aprovechamiento medio se mantiene el de las NNSS. Como ya se ha justificado en el apartado 4.4 de esta Memoria, por un lado, la situación de la mayoría de los sectores del suelo urbanizable de uso residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y por otro lado, para los dos sectores (SUBO-R.03 y SUBS-R.01) en los que sí se exige la reserva de vivienda protegida, se les ha corregido la edificabilidad y la densidad manteniendo siempre el aprovechamiento urbanístico de las NNSS.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial 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, se mantiene el aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

4.6. ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCION

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 adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las normas de protección de las NNSS con identificación de los diferentes niveles de protección, según estén catalogados o no.

4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTION

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

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Carrión de los Céspedes. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Carrión de los Céspedes aprobadas definitivamente el 3 de marzo de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Sevilla, publicándose dicha aprobación en el BOP de fecha de 10 de mayo de 2000. Posteriormente, el 31 de mayo de 2000, se aprueba definitivamente el Texto Refundido de las mismas, redactado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, en cumplimiento de lo establecido por la Resolución de 3 de marzo de 2000.

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 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, en este caso el SUBS-R.01 deberá desarrollarse dentro de los cuatro primeros años 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) de las Normas Urbanísticas.

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.

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:

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

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.

5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL

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

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, 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:

01. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL
02. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS 2000 Y MODIFICACIONES
03. DESARROLLO DE LAS NNSS 2000. ESTADO ACTUAL
04. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO
05. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
06. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES

6. EQUIPO REDACTOR

- Dirección:
José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto
- Redacción:
Elisabeth Medina Jiménez. Arquitecto
María José Mejías Altube. Licenciada en Derecho. Experta en Gestión Urbanística, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
Francisco Santiago Gutiérrez Carrera. Técnico