

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) DE GUADALCANAL,
ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL (NSPMs) A LA LOUA.**

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ÍNDICE.	página
Capítulo 1. Disposiciones generales.	1
Artículo 1.1. Naturaleza jurídica del documento.	1
Artículo 1.2. Documentación del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, e interpretación y aplicación de sus determinaciones en relación con las de las NSPMs vigentes.	1
Capítulo 2. Determinaciones de la ordenación estructural.	2
Artículo 2.1. Clasificación y régimen urbanístico del suelo.	2
Artículo 2.2. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección pública (VPP).	3
Artículo 2.3. Sistemas Generales.	4
Artículo 2.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.	4
Artículo 2.5. Áreas de reparto en suelos urbanizables sectorizado y ordenado.	6
Artículo 2.6. Ámbitos y elementos sujetos a medidas de especial protección.	7
Artículo 2.7. Previsiones generales de programación y gestión de sistemas generales.	7
Disposición Derogatoria.	7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GUADALCANAL (PGOU), ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL (NSPMs) A LA LOUA.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Naturaleza jurídica del documento.

El documento del que forma parte este Anexo a las Normas Urbanísticas es un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), resultado de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NSPMs) de Guadalcanal, aprobadas definitivamente, BOP del 5/11/1997, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos regulados en la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.2. Documentación del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, e interpretación y aplicación de sus determinaciones en relación con las de las NSPMs vigentes.

a) El PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, se compone de los siguientes documentos:

- Memoria de Ordenación.
- Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

1) La Memoria de Ordenación es de carácter informativo, y descriptivo y justificativo de las determinaciones del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs. Sin ser, en sentido estricto, un documento de naturaleza normativa permite entender el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, en su conjunto y puede operar, complementariamente, en la interpretación del Anexo a las Normas Urbanísticas y de los Planos de Ordenación o, subsidiariamente, en aquellos aspectos no contemplados en estos documentos.

2) El Anexo a las Normas Urbanísticas contiene las disposiciones normativas adaptadas.

3) Los Planos de Información contienen la ordenación urbanística vigente, que incorpora las modificaciones de las NSPMs vigentes y el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, para el que se especifica el estado de ejecución del mismo.

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

b) El planeamiento urbanístico general vigente de Guadalcanal queda constituido por

las NSPMs vigentes, sus modificaciones y el planeamiento de desarrollo de las mismas, y el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, prevaleciendo las disposiciones de este y las de la LOUA sobre las de aquellas, en los términos regulados en las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

Capítulo 2. Determinaciones de la ordenación estructural.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

El territorio municipal de Guadalcanal se clasifica en las siguientes clases y categorías de suelo, cumpliendo en cada caso los requisitos establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA, cuyos ámbitos se especifican en los Planos de Ordenación Estructural del Territorio Municipal y del Núcleo Urbano:

- a) Suelo urbano consolidado (SUC), con inclusión de los siguientes suelos:
- 1) Suelo clasificado como urbano en las NSPMs vigentes y no incluido en ámbitos de unidades de ejecución.
 - 2) Suelo clasificado como urbano en las NSPMs vigentes e incluido en ámbitos de unidades de ejecución que han sido ejecutadas. A estas condiciones corresponden las unidades de ejecución UE.3, UE.5, UE.9 y UE.11.

En la situación de suelo clasificado como apto para urbanizar en las NSPMs vigentes que haya sido ejecutado no existe ningún suelo.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC). Corresponde al suelo clasificado como urbano en las NSPMs vigentes e incluido en ámbitos de unidades de ejecución que no han sido ejecutadas. A estas condiciones corresponden las unidades de ejecución UE.1, UE.2, UE.4, UE.6, UE.7, UE.8, UE.10, UE.12, UE.13 y UE.14, que pasan a denominarse SUNC seguido de los sufijos correspondientes a cada unidad de ejecución

c) Suelo urbanizable sectorizado (SUS). Corresponde al suelo clasificado como apto para urbanizar en las NSPMs vigentes, que no dispone de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. En esta categoría se incluye el sector Cuatro Jenes, con la denominación SUS.1.

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

- Sector Tres Picos, con la denominación SUO.2.
- Sector Ensanche Sur, con la denominación SUO.3.

e) Suelo no urbanizable (SNU). Corresponde al de igual clasificación en las NSPMs vigentes, distinguiéndose en los siguientes tipos:

1) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP) por legislación específica, definido en el artículo 46.2.a) de la LOUA. Incluye los siguientes ámbitos y elementos:

- a) SNUEP Cauces Públicos.
- b) SNUEP Acuíferos.

c) SNUPEP Vías Pecuarias.

2) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial (ambiental), definido en el artículo 46.2.b) de la LOUA. Incluye el ámbito denominado en el vigente PORN de la Sierra Norte de Sevilla, Zona Forestal de Singular Valor Paisajístico y Ambiental, Zona B2.

3) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, definido en el artículo 46.2.b) de la LOUA. Corresponde a los siguientes ámbitos comprensivos de los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, con los ajustes de ámbitos potestativos del planeamiento general municipal:

a) En el ámbito del PORN:

- 1) Áreas Forestales de Interés Naturalístico.
- 2) Zonas de Protección Paisajística.
- 3) Zonas de Huertos y Regadíos Tradicionales.

b) En el ámbito exterior al PORN: Zonas de Protección Paisajística.

Artículo 2.2. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección pública (VPP).

a) En cada zona con contenidos de uso residencial, clasificada como suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, se reservará un treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Esta reserva no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, según regula la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, ni a aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación de este PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, según regula el apartado 2.b) del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) En aplicación del contenido del apartado anterior, procede establecer la reserva de edificabilidad residencial para vivienda de protección pública a los siguientes suelos:

1) En suelo urbano no consolidado: UE.2, UE.6, UE.10, UE.12 y UE.13.

2) Los suelos urbanizables sectorizado y ordenado están exentos de la reservas para VPP en aplicación del contenido del apartado a), anterior. Sin embargo, por iniciativa particular, mediante innovación de este PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, podrán establecerse o aumentarse las reservas con destino a VPP previstas en el mismo. En este caso, si la VPP asociase tipologías edificatorias más densas que las previstas, podrán adecuarse al alza los estándares de densidad y edificabilidad residenciales con los límites establecidos en la LOUA. Esta adecuación, al alza, del aprovechamiento urbanístico deberá ir acompañada de una elevación proporcional de las reservas de suelo con destino a dotaciones públicas locales y generales, en los términos regulados en los artículos 9.D) y 36.2.2ª de la LOUA.

c) En desarrollo del apartado 3 de la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, para aquellos sectores con destino mayoritario a vivienda de protección

pública, se establece un coeficiente de valor 0,8 aplicable a las viviendas de uno o dos dormitorios, a los efectos del cómputo de la capacidad residencial y de las reservas para dotaciones públicas. La aplicación de este coeficiente se realizará por el planeamiento general o de ordenación pormenorizada.

Artículo 2.3. Sistemas Generales.

Integran los sistemas generales, además de los definidos en las NSPMs vigentes, los siguientes:

- Sistema general de espacios libres, SGEL.1, situado al norte de la intersección de la calle Coso Bajo con la travesía urbana de la carretera de Llerena.
- Sistema general de espacios libres SGEL.2, situado entre las calles Palacio y Plaza.
- Sistema general de espacios libres SGEL.3, situado al sur de la intersección de la calle Coso Bajo con la travesía urbana de la carretera de Llerena.

Artículo 2.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

La definición de usos, densidades y edificabilidades globales se establece en los ámbitos, y con los contenidos que se especifican, de las siguientes zonas:

a) En el suelo urbano consolidado residencial.

1) Zona Residencial General:

Corresponde al suelo Residencial General, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 45 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,5625 m²t/m²s.
- Edificabilidad media por vivienda: 125 m²t.

2) Zona Residencial UE.5: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.5, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 50 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,625 m²t/m²s.

3) Zona Residencial UE.9: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.9, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 51,59 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,645 m²t/m²s.

4) Zona Residencial UE.11: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.11, con las siguientes características referidas al ámbito

zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 50,19 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,627 m²t/m²s.

b) En suelo urbano consolidado industrial: Corresponde al suelo urbano con calificación industrial en las NSPMs con exclusión del incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.14, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Industrial.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,65 m²t/m²s.

c) En suelo urbano no consolidado residencial:

1) Zona Residencial UE.1: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.1, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 54,94 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,687 m²t/m²s.

2) Zona Residencial UE.2: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.2, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 49,12 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,614 m²t/m²s.

3) Zona Residencial UE.4: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.4, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 44,75 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,559 m²t/m²s.

4) Zona Residencial UE.6: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.6, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 50,22 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,628 m²t/m²s.

5) Zona Residencial UE.7: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.7, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 34,25 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,428 m²t/m²s.

6) Zona Residencial UE.8: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.8, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 48,78 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,610 m²t/m²s.

7) Zona Residencial UE.10: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.10, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 48,38 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,605 m²t/m²s.

8) Zona Residencial UE.12: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.12, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 51,49 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,644 m²t/m²s.

9) Zona Residencial UE.13: Corresponde al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.13, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Residencial.
- Densidad máxima: 32,03 viv/ha.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,400 m²t/m²s.

d) En suelo urbano no consolidado industrial: Zona industrial UE.14, correspondiente al suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE.14, con las siguientes características referidas al ámbito zonal:

- Uso: Industrial.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,65 m²t/m²s.

e) En suelo urbanizable sectorizado.

En suelo urbanizable sectorizado se aplicarán las determinaciones relativas al uso, densidad y edificabilidad globales de las NSPMs vigentes para suelo apto para urbanizar.

El cálculo de los parámetros de densidad y edificabilidad de la zona Residencial General se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes del desarrollo de ordenaciones zonales, y de la verificación de la compatibilidad entre los parámetros sobre parcelas netas y los parámetros zonales. El cálculo de la edificabilidad de las zonas correspondientes a las unidades de ejecución se ha realizado a partir de la edificabilidad media por vivienda calculada para la zona Residencial General.

Artículo 2.5. Áreas de reparto en suelos urbanizables sectorizado y ordenado.

En suelo urbanizables sectorizado y ordenado se aplicarán las determinaciones relativas a áreas de reparto de las NSPMs vigentes, asimilándose los aprovechamientos tipos definidos para las mismas a los aprovechamientos medios definidos en la LOUA.

Artículo 2.6. Ámbitos y elementos sujetos a medidas de especial protección de carácter estructural.

Tienen carácter estructural las medidas de especial protección a que están sometidos los siguientes bienes inmuebles incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- Capilla de San Vicente.
- Castillo de Ventosilla.
- Castillo de Monforte.
- Centro Histórico de Guadalcanal, con los límites que se especifican en el Decreto de la declaración.
- Ermita de San Benito.
- Iglesia de Santa Ana.
- Iglesia de Santa María de la Asunción.
- Muralla Urbana.

Artículo 2.7. Previsiones generales de programación y gestión.

La ejecución de los componentes de la ordenación urbanística que se especifican se ejecutarán en los siguientes plazos máximos, medidos a partir de la aprobación definitiva del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs:

- a) Los sistemas generales que no hayan sido ejecutados en el marco de las NSPMs vigentes, cuatro años.
- b) El suelo afectado por reservas de edificabilidad para vivienda de protección pública, cuatro años.
- 3) La vivienda de protección pública, seis años para el inicio de su ejecución y ocho para su finalización.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones de las NSPMs vigentes que sean contradictorias con las disposiciones de este PGOU, adaptación parcial de las NSPMs y con las de la LOUA.

Sevilla, junio de 2011.

Félix Sánchez Lancha,
arquitecto del Servicio de Urbanismo
de la Diputación Provincial de Sevilla.