

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

<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN. ÍNDICE.</b>	<b>Página</b>
1. Naturaleza y alcance del documento.	1
2. Conveniencia y oportunidad del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	1
3. Planeamiento urbanístico municipal vigente.	2
3.1. Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NSPMs).	2
3.2. Modificaciones de las NSPMs.	2
3.3. Planeamiento de desarrollo.	3
3.3.1. En suelo urbano.	3
3.3.2. En suelo apto para urbanizar.	3
4. Disposiciones de la legislación, planificación o proyectos con fecha de entrada en vigor posterior a la de las NSPMs, que deben incorporarse al PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, por afectar a determinaciones de la ordenación estructural.	4
4.1. Naturaleza y alcance de las afecciones.	4
4.2. Planificación ambiental.	5
4.3. Disposiciones relativas al Patrimonio Histórico.	6
5. Contenidos del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	6
5.1. Clasificación del suelo.	6
5.1.1. Referentes normativos.	6
5.1.2. La clasificación del suelo en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	8
5.2. Reserva para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (VPP).	9
5.2.1. Referentes normativos.	9
5.2.2. Reserva para VPP en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	10
5.3. Sistemas generales.	11
5.3.1. Referentes normativos.	11
5.3.2. Los sistemas generales en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	13
5.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.	13
5.4.1. Referentes normativos.	13

5.4.2. Usos, densidades y edificabilidades globales en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	15
5.5. Áreas de reparto.	17
5.5.1. Referentes normativos.	17
5.5.2. Las áreas de reparto en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	18
5.6. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección de carácter estructural.	19
5.6.1. Referentes normativos.	19
5.6.2. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de protección especial de carácter estructural en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	20
5.7. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural.	21
5.7.1. Referentes normativos.	21
5.7.2. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.	21
6. Documentación del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs e interpretación de sus contenidos en relación con los de las NSPMs vigentes.	22
7. Tramitación.	22
8. Formación y redacción del documento.	23

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

## **MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **1. Naturaleza y alcance del documento.**

Este documento es un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) resultado de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NSPMs) de Guadalcanal a la Ley 7/2002, 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.

Según los referidos preceptos, el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, concierne al conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural especificadas en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA, y a las del apartado 3 del mismo artículo relativas a 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 estas hubiesen quedado desfasadas, según establece el artículo 3, apartado 2.g) del Decreto 11/2008. El PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, concierne a los siguientes contenidos de la ordenación urbanística:

- a) Clasificación del suelo.
- b) Reservas para Viviendas de Protección Pública (VPP).
- c) Sistemas generales.
- d) Usos, densidades y edificabilidades, globales.
- e) Regulación, en su caso, del suelo urbanizable no sectorizado
- f) Áreas de reparto y aprovechamientos medios.
- g) Bienes del patrimonio histórico sujetos a medidas protectoras propias de la ordenación estructural y, en todo caso, los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.
- h) Regulación del suelo no urbanizable de especial protección, del Hábitat Rural Diseminado y especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- i) 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 estas hubiesen quedado desfasadas.

El PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, deberá incorporar además, aquellas disposiciones de la legislación, planificación o proyectos con entrada en vigor posterior a la del las NSPMs que afecten a determinaciones de su ordenación estructural.

### **2. Conveniencia y oportunidad de la adaptación parcial.**

Hasta la aprobación de la LOUA, la Comunidad Autónoma Andaluza se ha venido rigiendo en materia urbanística por legislación estatal, a pesar de tener transferidas las competencias urbanísticas desde el año 1979. Y aún reconociendo la validez del marco urbanístico estatal, la LOUA supone una adecuación de la legislación urbanística a la realidad del ámbito andaluz en materias tan específicas como las socio-económicas, territoriales, urbanísticas o culturales.

En este sentido, el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, constituye un primer nivel de adecuación del planeamiento urbanístico de Guadalcanal a la LOUA, que deberá ser completado, en su momento, con la adaptación completa del mismo a través de su revisión.

Por otra parte, si bien la LOUA no obliga explícitamente a la adecuación del planeamiento vigente a sus determinaciones, la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la misma, fija un plazo de cuatro años a partir de su aprobación, extinguido el 20/1/2007, transcurrido el cuál no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general municipal que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la LOUA al menos de forma parcial.

Esta disposición priva al planeamiento urbanístico general municipal de los indispensables ajustes de sus determinaciones para su adecuación a nuevas circunstancias, lo que recomienda, transcurrido el referido plazo, proceder a su adaptación a la LOUA, con el fin de incorporar sus determinaciones y recuperar la plena capacidad de su innovación.

### **3. Planeamiento urbanístico municipal vigente.**

#### **3.1. Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.**

Con aprobación definitiva del texto refundido publicada en el BOP del 5/11/1997, fueron redactadas en el marco del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **3.2. Modificaciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.**

a) Modificación de los artículos 89 y 91 de las Normas Urbanísticas de las NSPMs, con aprobación definitiva publicada en el BOP del 21/8/2000, y el siguiente alcance:

1) Modificación del artículo 91, con el fin de establecer una regulación más flexible de las edificaciones que se localicen en la franja de protección de cauces, adecuándola a lo establecido en la legislación de aguas.

2) Modificación del artículo 89, con el fin de establecer una regulación más flexible en los acabados de las fachadas de los edificios situados en suelo no urbanizable, permitiendo los acabados propios del medio rural.

b) Modificación de las NSPMs en el ámbito de la zona industrial "Tres Picos", con aprobación definitiva publicada en el BOP del 3/8/2002.

La modificación afecta a la "actuación viaria E" definida en el Plano de Ordenación nº 3, "ALINEACIONES, RASANTES Y DEFINICIÓN DE LA RED VIARIA", incorporando a la misma un vial de borde y ajustando las alineaciones con frente al Camino de San Benito.

c) Modificación de las NSPMs en el ámbito de la unidad de ejecución UE-7, aprobada definitivamente el 13/1/2004, restringiendo el ámbito de la actuación al suelo no consolidado y ajustando a la superficie de este la capacidad residencial y las reservas para dotaciones públicas.

### 3.3. Planeamiento de desarrollo.

#### 3.3.1. En suelo urbano.

En el suelo urbano, las NSPMs delimitan catorce ámbitos, unidades de ejecución, sujetos a acciones de desarrollo y ejecución. De estos, doce corresponden a actuaciones de consolidación residencial y espacios libres, uno, la UE.14, a suelo industrial, a ordenar en ambos casos mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI), y uno, la UE.3, a la ordenación, mediante Plan Especial de Rehabilitación (PER), y ejecución, de un espacio libre alrededor de la iglesia de Santa Ana. En los suelos de consolidación residencial se establece una densidad de 50 a 55 viv/ha y una reserva para espacios libres del 10 % de la superficie de la unidad, excluidos, en su caso, los suelos consolidados. El estado de desarrollo y ejecución de las unidades se especifica en la siguiente tabla:

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

IDENTIFICACIÓN	USOS	PLANEAM. DESARROLLO, PERI		PROYECTO DE URBANIZACIÓN AD (BOP)	ESTADO DE EJECUCIÓN
		AI/BOP	AD/BOP		
UE.1, interior de la manzana de Santa María.	Residencial y Esp. Libres	—	AD 19/11/2002	—	Sin iniciar
UE.2, antiguo convento de Santa Clara.	Residencial y Esp. Libres	—	—	—	Sin iniciar
UE.3, plaza de Santa Ana.	Esp. Libres	—	—	—	Ejecutada por proyecto obras
UE.4, terrenos en fachada norte de calle Castelo Rodríguez.	Residencial y Esp. Libres	—	AD 15/10/2007	BOP 7/6/2008	Sin iniciar
UE.5, terrenos en fachada oriental de calle Juan Pérez, modificada.	Residencial y Esp. Libres	—	BOP 23/9/1998	BOP 14/3/2009	Ejecutada
UE.6, huerto de La Fábrica.	Residencial y Esp. Libres	—	—	—	Sin iniciar
UE.7, terrenos en carretera de Llerena-Coso Alto.	Residencial y Esp. Libres	—	AD 9/3/2004	—	En ejecución
UE.8, antigua almazara Tres Picos.	Residencial y Esp. Libres	BOP 2/9/2008	—	—	Sin iniciar
UE.9, terrenos con fachadas a calles Sevilla y Tres Picos.	Residencial y Esp. Libres	—	BOP 23/10/1999	no requiere urbanización	Ejecutada
UE.10, terrenos en confluencia calle Mina y prolg. calle Santa Ana.	Residencial y Esp. Libres	—	—	—	Sin iniciar
UE.11, terrenos en fachada prolg. calle Santa Ana.	Residencial y Esp. Libres	—	BOP 24/4/2002	BOP 6/7/2002	Ejecutada
UE.12, terrenos en calles Berrocal, Santa Ana y de nueva formación.	Residencial y Esp. Libres	—	—	—	Sin iniciar
UE.13, terrenos en traseras calle Coso Bajo.	Residencial y Esp. Libres	—	—	—	Sin iniciar
UE.14, zona industrial en carretera a Alanís.	Industrial	BOP 15/10/1999	—	—	Sin iniciar

#### 3.3.2. En suelo apto para urbanizar.

Como suelo apto para urbanizar, las NSPMs vigentes delimitan tres sectores residenciales, "Tres Picos" y "Ensanche Sur", en las periferias urbanas noreste y suroeste, respectivamente, y "Cuatro Jenales", en localización exterior al núcleo urbano, a 2,5 km al sureste del mismo, sobre la margen norte de la carretera a Alanís. El estado de desarrollo y ejecución de estos sectores se especifica en la siguiente tabla:

## DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

IDENTIFICACIÓN	USOS	PLANEAM. DESARROLLO. PP		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
		AI/BOP	AD/BOP		
SECTOR TRES PICOS	Residencial	—	BOP 21/10/1977	—	En ejecución
SECTOR ENSANCHE SUR	Residencial	AI 19/1/2007	BOP 4/7/2008	—	Sin iniciar
SECTOR CUATRO JENALES	Residencial	AI 19/1/2007	—	—	Sin iniciar

**4. Disposiciones de la legislación, planificación o proyectos con fecha de entrada en vigor posterior a la de las NSPMs, que deben incorporarse al PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, por afectar a determinaciones de la ordenación estructural.**

**4.1. Naturaleza y alcance de las afecciones.**

Con el fin de acotar el extenso panorama normativo de tipo sectorial y rango superior al planeamiento urbanístico que pudiera afectar a los contenidos del PGOU, adaptación parcial de las NSPM, conviene distinguir entre aquellos contenidos que son específicos y privativos del planeamiento y la legislación urbanísticos, y que, por tanto, no pueden ser afectados por normativas o proyectos sectoriales de rango superior, y aquellos otros que sí pueden ser afectados al no ser privativos y específicos de aquellos:

a) Son específicas y privativas del planeamiento y la legislación urbanísticos las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- 1) Clasificación del suelo.
- 2) Reserva de suelo para su destino a VPP.
- 3) Usos densidades y edificabilidades globales.
- 4) Sistemas generales en ámbitos urbanos y urbanizables.
- 5) Regulación del suelo urbanizable sectorizado.
- 6) Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
- 7) Regulación del Hábitat Rural Diseminado y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- 8) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.

b) No son específicas y privativas de la planificación y legislación urbanísticas y, por tanto, pueden estar afectadas por normativa o planificación sectorial de rango superior las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- 1) Definición y régimen del suelo en las subcategorías de no urbanizable de especial protección por legislación específica y por planificación territorial o urbanística consideradas en el artículo 46.2 de la LOUA

Esta afección puede tener su origen en la legislación, planificación, inventarios y catálogos ambientales y, particularmente, en los siguientes documentos de planificación ambiental que afectan al territorio de Guadalcanal:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, aprobados por el Decreto 80/2004, de 24 de febrero, BOJA de 27/04/2004, que sustituyen a los anteriores PORN y PRUG, aprobados por Decreto 120/1994, de 31 de mayo, BOJA de 20/07/1994.
- Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (PEMF y CEBP) de la Provincia de Sevilla, aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte, de 7 de julio de 1986, BOJA de 10/4/2007.

2) Sistemas generales en suelo no urbanizable. Esta afección solo puede tener su origen en la ejecución de obras o instalaciones con carácter de "actuaciones de interés público" en suelo no urbanizable y rango dotacional de sistema general municipal o supramunicipal. En el caso del término municipal de Guadalcanal, no existe ninguna actuación de estas características.

3) Bienes del patrimonio histórico sujetos a medidas protectoras propias de la ordenación estructural. Esta afección puede tener su origen en inscripciones de bienes patrimoniales registradas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

#### **4.2. Planificación ambiental.**

La planificación ambiental que afecta al término municipal de Guadalcanal está constituida por los referidos PORN y PRUG de la Sierra Norte de Sevilla y por el PEMF y CEBP de la Provincia de Sevilla.

Siendo dos planes con análoga finalidad, aunque con distintos ámbitos, como es la ordenación del territorio agrario con criterios de conservación y/o protección del patrimonio y los recursos naturales, no existe articulación normativa entre ambos, ni aún la menor referencia del uno al otro, como consecuencia de sus distintos orígenes, el primero en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, BOE de 28/3/1989, y el segundo en la legislación urbanística del momento -Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana-, así como por las aciagas circunstancias de la tramitación del PEMF y CEBP, que han abocado a su publicación y entrada en vigor a los casi once años de su aprobación; el PEMF y CEBP es, pues, anterior en su redacción al PORN y el PRUG pero con entrada en vigor posterior a estos. Por otra parte, las NSPMs de Guadalcanal incorporan las determinaciones del PEMF y CEBP, con carácter de determinaciones propias de la planificación urbanística, con el fin de validar sus determinaciones, como ha venido siendo usual en la elaboración de los planes urbanístico municipales, antes las dudas sobre la vigencia de este documento.

En cualquier caso y dado que ambos documentos están vigentes, se han considerado los siguientes criterios de aplicación:

- a) El PORN y el PRUG, con origen en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, BOE de 28/3/1989, son de rango superior al PEMF y CEBP, dado que aquellos son los

planeamientos específicos de ordenación de los Espacios Naturales. En este sentido, la Disposición Derogatoria Única del Decreto 80/2004, deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en el mismo. Ambos documentos constituyen pues la normativa básica de aplicación en el suelo no urbanizable incluido en sus ámbitos.

b) Considerar los elementos incluidos en el CEBP anexo al PEMF como desarrollo de las determinaciones del apartado 4.1.8.1, subapartado 1.d) de la Memoria de Ordenación del PORN, cuando no se oponga ni contradiga las determinaciones del mismo. Estas determinaciones precisan que el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones, la presencia en su territorio de elementos singulares, tales como los incluidos en los inventarios y catálogos que apruebe la Consejería de Medio Ambiente en orden a garantizar su conservación.

### **4.3. Disposiciones relativas al Patrimonio Histórico:**

Con posterioridad a la aprobación de las NSPMs de Guadalcanal se han inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), los siguientes bienes:

- Ermita de San Benito: Incoado el 21 de noviembre de 1994 e inscrito el 12/12/1996, BOJA de 21/1/1997. Régimen de protección, "Catalogación General"; tipología, "Inmueble".
- Conjunto Histórico de Guadalcanal: Incoado el 1 de julio de 1982 e inscrito el 2/3/2004. Régimen de protección, B.I.C.; tipología, "Conjunto Histórico".

### **5. Contenidos del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.**

Los contenidos del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, se establecen en los apartados siguientes en base a la consideración de los contenidos de los distintos cuerpos normativos que le afectan: LOUA, Decreto 11/2008, legislación y planeamiento territorial o ambiental con incidencia en ámbitos o elementos específicos del municipio no incorporados en las NSPMs vigentes, en su caso, y las NSPMs vigentes.

#### **5.1. Clasificación del suelo.**

##### **5.1.1. Referentes normativos.**

a) Régimen de la LOUA y del Decreto 11/2008.

Consideran las categorías de suelos urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbano las subcategorías de consolidado y no consolidado, y en el urbanizable, las de sectorizado y no sectorizado. Tanto en el suelo urbanizable sectorizado como en el urbano no consolidado regula la posibilidad de incorporar en el planeamiento general la ordenación pormenorizada de los mismos, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de desarrollo, si bien, solo en el caso del urbanizable explícita, como tal categoría, la de "urbanizable ordenado". En el suelo no urbanizable, por último, considera la LOUA la posibilidad de establecer todas o algunas de las siguientes categorías, artículo 46.2:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.



- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

b) Régimen de las NSPMs vigentes.

Clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable. En el suelo urbano delimitan las denominadas unidades de ejecución sujetas a acciones de ordenación detallada y ejecución. En el suelo apto para urbanizar delimitan sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales y posterior ejecución.

En el suelo no urbanizable, las NSPMs vigentes incorporan las determinaciones del PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, aprobados mediante el Decreto 120/1994, de 31 de mayo, BOJA del 20/7/1994. En esta categoría de suelo, las NSPMs vigentes, distinguen los siguientes ámbitos y elementos:

1) Para todo el territorio municipal.

- a) Cauces públicos.
- b) Carreteras.
- c) Vías pecuarias.
- d) Ferrocarril.
- e) Acuíferos.

De estos elementos, requieren su consideración como suelo no urbanizable de especial protección los correspondientes a los apartados a), c) y e).

2) Para el territorio municipal incluido en el ámbito del PORN Sierra Norte de Sevilla.

- a) Áreas Forestales de Interés Naturalístico.
- b) Zonas de Protección Paisajística.
- c) Huertos y Regadíos Tradicionales.
- d) Áreas de Mantenimiento de Uso.

Estos ámbitos no responden exactamente a las determinaciones del PORN vigente en su momento; en unos casos responden a determinaciones del propio plan urbanístico y en otros a las del PEMF y CEBP de la Provincia de Sevilla, que sin estar vigente en el momento de la aprobación de las NSPMs de Guadalcanal nutrió buena parte de las determinaciones del planeamiento general municipal del momento. Por tanto, en todos los casos se puede considerar que la zonificación anterior es propia de la planificación urbanística.

De los ámbitos especificados, se considera que requieren su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, los de los apartados a), b) y c).

3) Para el territorio municipal no incluido en el ámbito del PORN Sierra Norte de Sevilla.

- a) Áreas de Protección Paisajística.
- b) Áreas de Mantenimiento de Uso.

De estos ámbitos, se considera que requiere su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, el del apartado a).

c) Régimen del PORN y del PRUG del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

Los vigentes PORN y PRUG revisan y sustituyen al PORN y al PRUG aprobados mediante el Decreto 120/1994, de 31 de mayo. De sus determinaciones relativas a la protección de elementos o espacios del territorio, requieren la consideración de suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico -cauces, riberas y márgenes; embalses y aguas subterráneas-, las vías pecuarias y, en lo que concierne al ámbito municipal de Guadalcanal, el ámbito calificado como Zona Forestal de Singular Valor Paisajístico y Ambiental, Zona B2. Un segundo ámbito, calificado como Zona de Regulación Común, Zona C, no merece la consideración de especial protección.

d) Régimen del PEMF y CEBP de la Provincia de Sevilla.

De las determinaciones del PEMF y CEBP de la Provincia de Sevilla relativa a la protección de elementos o espacios del territorio, requieren la consideración de suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico -cauces, riberas y márgenes; embalses y aguas subterráneas-, las vías pecuarias y los elementos y espacios incluidos en el Catálogo anexo al Plan Especial, que afectan a los siguientes espacios situados en el término municipal de Guadalcanal:

- Loma de Hamapaga y Sierra del Agua, incluidos íntegramente en el ámbito municipal.
- Sierra de La Grana y Candelero, incluida parcialmente en el ámbito municipal.
- Huertas del Arroyo de San Pedro, incluidas íntegramente en el ámbito municipal.

### 5.1.2. La clasificación del suelo en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.

El PGOU, adaptación parcial de las NSPM, clasifica el suelo en las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado (SUC), en el que se incluyen los siguientes:

- 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 en las NSPMs vigentes como urbano 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.

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

d) Suelo urbanizable ordenado (SUO). Corresponde al suelo clasificado en las NSPMs vigentes como apto para urbanizar que dispone de planeamiento de desarrollo aprobado. 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 él 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) SNUEP 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. Incluye los siguientes ámbitos:

- 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.

## **5.2. Reserva para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (VPP).**

### **5.2.1. Referentes normativos.**

a) Régimen de la LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1. A) b), establece para cada área o sector con uso residencial, la preceptividad de las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (VPP).

El artículo 3, apartado b) del Decreto 11/2008 precisa en relación con estos contenidos: "... 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, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo."

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda del Decreto 11/2008 establece:

"En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida,

la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.”

b) Régimen de las NNSSPM vigentes.

Las NSPMs vigentes no contienen determinaciones sobre la preceptividad de las reservas para VPP por ser anteriores en su aprobación a la de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

### 5.2.2. Reserva para VPP en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.

a) Suelo urbano no consolidado.

De las unidades de ejecución en suelo urbano delimitadas en las NSPM vigentes, quedan excluidas de la obligación de la reserva para VPP, las siguientes: Las UE.3 y UE.14, por razón de sus uso no residencial; las UE.9 y UE.11, por estar ejecutadas y tener la consideración de suelos urbanos consolidados, y las UE.1, UE.4, UE.5, UE.7 y UE.8, por disponer de aprobación inicial con anterioridad al inicio del trámite de la adaptación. Quedan, por tanto, afectadas por la obligación de la reserva, las unidades UE.2, UE.6, UE.10, UE.12 y UE.13, cuyas características y cuantía de las reservas se especifican en la siguiente tabla. (La reserva de edificabilidad no queda cuantificada por el hecho de que las NSPMs vigentes la refiere al parcelario neto resultante de la ordenación detallada y no a la superficie de la Unidad, como sería más correcto. Esta reserva se fija a partir de la reserva del 30 % de la capacidad residencial, tomando por exceso las fracciones de la unidad iguales o mayores de 0,5 y por defecto las menores de 0,5, sin que en ningún caso la edificabilidad sea inferior al 30 %).

RESERVA PARA VPP EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD RESIDENCIAL (Viviendas)	RESERVA PARA VPP	
		CAPACIDAD RESIDENCIAL (Viviendas)	EDIFICABILIDAD
UE.2, antiguo convento de Santa Clara.	19	6	31,58 %
UE.6, huerto de La Fábrica.	54	16	30,00 %
UE.10, terrenos en confluencia c/ Mina y prolg. c/ Santa Ana.	15	5	33,33 %
UE.12, terrenos en cs/ Berrocal, Santa Ana y de nueva formación.	11	3	30,00 %
UE.13, terrenos en traseras c/ Coso Bajo.	41	12	30,00 %
TOTAL	140	42	30,00 %

b) Suelo urbanizable sectorizado.

Los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado están exentos de la reserva para VPP por disponer de planeamiento de desarrollo, Planes Parciales, aprobado inicialmente con anterioridad al 20/1/2007, tal como dispone el artículo 3, apartado b) del Decreto 11/2008.

Sin embargo, por iniciativa particular, mediante innovación de este PGOU, adaptación

parcial de las NSPMs, podrían establecerse reservas con destino a VPP. En este caso, si la VPP asociase tipologías edificatorias más densas que las previstas en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, para las distintas zonas en suelos urbanizables, 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 irá 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) Aplicación del coeficiente del apartado 3 de la disposición transitoria segunda del Decreto 11/2008.

Esta disposición tiene por objeto ponderar la incidencia en el cómputo de la capacidad demográfica y de las reservas para dotaciones públicas de los nuevos crecimientos, de las viviendas de tamaño inferior y, por tanto, de menor capacidad demográfica, al que se ha venido considerando como de tipo medio -viviendas de uno o dos dormitorios frente a las de tres o cuatro dormitorios-. En este sentido, y dada la imposibilidad de predeterminar la composición de los programas residenciales medios, se establece un procedimiento que permite precisar esta ponderación mediante la aplicación, caso a caso, de un coeficiente reductor a la vivienda de uno o dos dormitorios, a los efectos del cómputo de la capacidad residencial, ya sea para la aplicación del parámetro de densidad autorizable en las distintas zona, como para la estimación de la capacidad demográfica o de las reservas para dotaciones públicas de los nuevos crecimientos. El valor de este coeficiente -que considera la proporción entre el tamaño medio del núcleo familiar de la vivienda de uno o dos dormitorios y el de la vivienda de tres o más dormitorios-, se estima en 0,80. Su aplicación permitirá ajustar al alza el parámetro de capacidad residencial, y a la baja las reservas de suelo para aquellas dotaciones públicas que se determinan en relación con el número de viviendas.

### **5.3. Sistemas generales.**

#### **5.3.1. Referentes normativos.**

a) Régimen de la LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1.A.c) regula los sistemas generales, " ...constituidos por la red básica de terrenos y construcciones con 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. Como mínimo deberán comprender las siguientes reservas:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deberán respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitantes, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

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 la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indique en esta Ley..."

Por otra parte, el Decreto 11/2008 establece en su artículo 3.2.c)1), que en el PGOU,

adaptación parcial de las NSPMs, deberá alcanzarse el estándar correspondiente al sistema general de espacios libres, aumentando si fuera preciso las reservas de suelo previstas en el Plan que se adapta.

b) Régimen de las NSPMs vigentes.

1) Las NSPMs vigentes califican los sistemas generales de los ámbitos territorial y urbano, identificados en el Plano de Ordenación nº 2, "Calificación del Suelo /Sistemas", y en el nº 5 "Clasificación del Suelo y Estructura del Territorio". Atendiendo a su naturaleza se distinguen los siguientes tipos:

- Sistema general de Comunicaciones.
- Sistema general de Áreas Libres.
- Sistema general de Equipamientos.
- Sistema general de Servicios Urbanos.

2) El sistema general de Comunicaciones lo integran la Red Viaria y la Red Ferroviaria, a las que están adscritas las instalaciones de la Gasolinera y la Estación de Ferrocarril, respectivamente. En el sistema viario se distinguen las vías urbanas y las interurbanas.

3) El sistema general de Áreas Libres está regulado en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas, que remite para su identificación al Plano de Ordenación nº 2, Calificación del Suelo y Sistemas. Sin embargo, aunque en la parte gráfica de este plano se distinguen dos tipos de espacios libres -los de mayor rango, con características de parques urbanos, y los espacios libres de menor entidad, tipo plazas y jardines-, en la leyenda -probablemente, por un error material- no se distinguen entre los dos niveles, general y local, de los espacios libres. La localización y superficies de los espacios libres de mayor rango es la siguiente:

- Espacio libre situado al norte de la intersección de la calle Coso Bajo con la travesía urbana de la carretera de Llerena, con una superficie de 14.698 m<sup>2</sup>.
- Espacios libre Parque Palacio, situado en la calle Palacio, con una superficie de 4.385 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre situado al sur de la intersección de la calle Coso Bajo con la travesía urbana de la carretera de Llerena, con una superficie de 3.335 m<sup>2</sup>.

La superficie total de estos espacios libres de mayor rango, que merecen la consideración de sistema general, asciende a 22.418 m<sup>2</sup>, que teniendo en cuenta la población de Guadalcanal -2.962 hab. al 31/12/2010-, supone un estándar de 7,57 m<sup>2</sup>/hab., superior al mínimo preceptivo -5 m<sup>2</sup>/hab.-, establecido en el artículo 10 de la LOUA.

4) El sistema general de Equipamientos se regula en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas y se identifica en el Plano de Ordenación nº 2, Calificación del Suelo y Sistemas, distinguiéndose los siguientes subtipos:

- Educativo.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Administrativo-Social.

5) El sistema General de Servicios Urbanos se regula en el artículo 23 de la Normas

Urbanísticas y se identifica en el Plano de Ordenación nº 2, Calificación del Suelo y Sistemas, distinguiéndose los siguientes subtipos:

- Servicios Urbanos de Seguridad.
- Servicios Urbanos de Infraestructuras.
- Servicios Urbanos de Abastecimiento y Distribución.

### **5.3.2. Los sistemas generales en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.**

El PGOU, adaptación parcial de las NSPM, incorpora íntegramente las determinaciones de las NSPMs vigentes respecto a los sistemas generales por estar plenamente adaptadas a la LOUA, tanto en la tipificación y calificación de sus distintos componente como en el estándar mínimo del sistema general de Espacios Libres regulado en el artículo 10 de la LOUA.

La calificación como sistema general en el PGOU, adaptación parcial de las NSPM, de los espacios libres especificados en el apartado 5.3.1.b.3), subsana cualquier error u omisión de las NSPMs vigentes en relación con la calificación de los mismos.

### **5.4. Usos, densidades y edificabilidades, globales.**

Las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y, en su caso, densidad, componen el concepto de "calificación urbanística" en los términos usuales en el planeamiento urbanístico general municipal; es decir, el contenido de uso y aprovechamiento urbanístico que corresponde a un determinado ámbito, parcelario, en el caso de ordenación pormenorizada, o zonal, en el caso de ordenación estructural.

#### **5.4.1. Referentes normativos.**

a) Régimen de la LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1.A) d), establece como contenido de la ordenación estructural de los Planes Generales la definición de "usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables ordenado y sectorizado".

Respecto a los usos globales, el artículo 17.1.1ª) de la LOUA, referido a la ordenación de áreas urbanas y sectores, define los usos residencial, industrial, terciario y turísticos como característicos de las áreas urbanas o sectores.

Respecto a la densidad y edificabilidad, el artículo 17, apartados 1.1ª) y 5, fija los siguientes parámetros globales máximos:

1) Sectores de suelos urbano no consolidado y urbanizables:

- Suelos residenciales: 75 viv/ha y 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Suelos industriales y terciarios: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Suelos turísticos: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2) Áreas de reforma interior (de suelo urbano no consolidado): 100 viv/ha y 1,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3) Zonas de suelo urbano. Para estos suelos, la LOUA no establece parámetros de

densidad y edificabilidad.

b) Régimen de las NSPMs vigentes.

1) En suelo urbano.

En suelo urbano establecen las NSPMs vigentes dos calificaciones urbanísticas, Residencial General e Industrial, y un conjunto de subcalificaciones residenciales correspondientes a cada una de las doce unidades de ejecución con uso residencial que se delimitan, para las que se establecen densidades específicas.

La calificación Residencial General corresponde a la calificación residencial en suelo urbano y no incluida en ámbitos de unidades de ejecución. En ella se admiten además del uso residencial, otros usos entre los que se incluye el industrial, con determinadas limitaciones, artículos 46 y 47 de las Normas Urbanísticas. Y respecto a los parámetros de densidad y edificabilidad, el primero no se establece y el segundo se asigna a nivel de parcela, lo que requiere una operación de globalización del mismo en el ámbito en el que se establece la calificación urbanística.

En las calificaciones residenciales correspondientes a las unidades de ejecución delimitadas, los usos y edificabilidad admisibles son los mismos que en el Residencial General. Las densidades, son las siguientes:

- Unidad de ejecución nº 01: 54,94 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 02: 49,12 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 04: 44,75 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 05: 50,00 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 06: 50,22 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 07: 34,25 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 08: 48,78 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 09: 51,59 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 10: 48,38 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 11: 50,19 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 12: 51,49 viv/ha.
- Unidad de ejecución nº 13: 32,03 viv/ha.

(Podría parecer que esta profusión y disparidad de los valores de la densidad -que se traducirá, necesariamente, en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, en las correspondientes zonas diferenciadas-, sea el resultado de la globalización de parámetros deducidos de la ordenación pormenorizada de estos ámbitos; superficie de suelo neto, ocupación, altura. Sin embargo, esta hipotética ordenación detallada, que daría algún sentido a estos valores de la densidad, no consta en la documentación de las NSPMs, ni aún como determinaciones indicativas, de efectos no vinculantes).

En la calificación industrial se excluye el uso residencial, salvo la vivienda al servicio de la instalación industrial, así como determinadas industrias incompatibles con el ámbito urbano existente, admitiéndose otros usos, en determinadas condiciones, tales como almacenes o terciarios. El parámetro de edificabilidad se establece en el ámbito de la parcela, lo que requiere, así mismo, su globalización en el ámbito de la calificación urbanística.

2) En suelo apto para urbanizar.

En el suelo apto para urbanizar se establecen tres calificaciones residenciales



correspondientes a cada uno de los tres sectores que se delimitan, con los siguientes usos, densidades y edificabilidades, referidos a los ámbitos zonales, según se deduce del contenido del artículo 74 de las Normas Urbanísticas:

- a) Sector "Tres Picos", con uso residencial exclusivo; densidad, 43,68 vivi/ha, y edificabilidad, 0,819 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Sector "Ensanche Sur", con usos residencial y terciario; densidad, 35 viv/ha, y edificabilidad, 0,546 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c) Sector "Cuatro Jenales", con uso residencial exclusivo; densidad, 3,11 viv/ha, y edificabilidad, 0,155 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### **5.4.2. Usos, densidades y edificabilidades, globales, en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.**

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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

- Uso: Industrial.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

d) En suelo urbano no consolidado industrial, Zona Industrial UE.14: Corresponde 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El cálculo de los parámetros de densidad y edificabilidad de la zona Residencial General y de las zonas industriales 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 residenciales se ha realizado a partir de la edificabilidad media por vivienda calculada para la zona Residencial General.

c) En suelo urbanizable sectorizado.

En suelo urbanizable sectorizado la adaptación parcial incorpora las determinaciones relativas al uso, densidad y edificabilidad globales de las NSPMs vigentes para suelo apto para urbanizar.

## **5.5. Áreas de reparto.**

### **5.5.1. Referentes normativos.**

a) Régimen de la LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA establece el área de reparto como instrumento de reparto equitativo del aprovechamiento urbanístico y, a la vez, como instrumento de obtención del suelo de dotaciones públicas generales.

Si bien la LOUA, en su artículo 58, prevé la delimitación de áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado y para el urbanizable sectorizado, el Decreto 11/2008 limita el alcance de la adaptación parcial, en esta materia, a esta última categoría de suelo. En este sentido, el artículo 3, apartado 2.e) del referido Decreto 11/2008 establece que para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas, 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.

Por otra parte, el apartado 2.b) del referido artículo establece que no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento tipo del planeamiento general vigente, si este resultase afectado por la incorporación de las reservas preceptivas para viviendas de protección pública.

## b) Régimen de las NSPMs vigentes.

Para el suelo urbano, las NSPMs vigentes no delimitan áreas de reparto en virtud de la prescripción potestativa del apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 1/1992.

Para el suelo apto para urbanizar, las NSPMs vigentes delimitan tres áreas de reparto que se corresponden con los tres sectores de suelo apto para urbanizar previstos, con inclusión, en el caso de las AR.1 y AR.3, de sistemas generales. Las características de las áreas de reparto se especifican en la tabla siguiente:

CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

IDENTIFICACIÓN	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	APROV. URBANÍSTICO		APROV. LUCRATIVO		APROV. TIPO	
		COEF. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	V. ABSOLT. (m <sup>2</sup> t)	COEF. PONDER.	V. ABSOLT. (u.a.c)	V. ABSOLT. (u.a.t)	COEF. (u.a.t/m <sup>2</sup> )
AR.1. TRES PICOS. – Zona REM. – Sistemas generales. – Total AR.1.	27.700 3.000 30.700	0,819	22.700 22.700	1,00	22.700 22.700	22.700 22.700	0,74
AR.2. CUATRO JENALES. – Zona RA. – Total AR.2.	141.600 141.600	0,155	22.000 22.000	1,00	22.000 22.000	22.000 22.000	0,16
AR.3. ENSANCHE SUR – Zona REM. – Sistemas generales. – Total AR.2.	61.500 9.500 71.000	0,546	33.600 33.600	1,00	33.600 33.600	33.600 33.600	0,47

REM: Residencial entre medianeras. RA: Residencial aislada.

### 5.5.2. Las áreas de reparto en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.

## a) En suelo urbano no consolidado.

Si bien la LOUA establece como norma general la preceptividad de la definición de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, este PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, no delimita áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, por exceder el alcance del mismo, al no estar ya delimitadas en las NSPMs vigentes.

## b) En suelos urbanizables sectorizado y ordenado.

El PGOU, adaptación parcial de las NSPM, mantiene las áreas de reparto ya delimitadas en las NSPMs vigentes y asimila los aprovechamientos tipos definidos a los aprovechamientos medios de la LOUA. Y respecto a la alteración de los aprovechamientos medios como consecuencia de la incorporación de las reservas para VPP, en el caso de Guadalcanal, esta disposición no sería aplicable porque todo el planeamiento parcial de los sectores residenciales de suelo apto para urbanizar obtuvieron la aprobación inicial en fecha anterior al 20 de enero de 2007.

### 5.6. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección de carácter estructural.

#### 5.6.1. Referentes normativos.

## a) Régimen LOUA y Decreto 11/2008.

La LOUA dispone, entre los contenidos del planeamiento general, la especial protección de los centros históricos, así como de los espacios y elementos de singular valor

arquitectónico, histórico o cultural, mediante su inclusión en Catálogos y la aplicación de medidas protectoras desde el planeamiento urbanístico. Por otra parte dispone que el contenido protector del planeamiento general y de los Catálogos pueden formar parte de la ordenación estructural o bien de la pormenorizada, formando parte de la ordenación estructural, en todo caso, las disposiciones relativas a los Conjuntos Históricos.

El artículo 3. 2. f) del Decreto 11/2008 establece como contenido de la adaptación parcial la identificación de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, debiendo incorporar con carácter preceptivo los elementos así declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico.

b) Régimen NNSSPM vigentes.

El marco normativo sobre Patrimonio Histórico, vigente en el momento de aprobación de las NSPM, lo constituye la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/1991, la Ley 1/1991, del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 19/1995, de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Los bienes patrimoniales afectados por esta normativa, son los siguientes:

- Conjunto Histórico de Guadalcanal, incoado por resolución de 1/7/1982, de la Dirección General de Bellas Artes.
- Iglesia de Santa Ana, declarada Bien de Interés Cultural por Real Decreto de 20 de febrero de 1979 (BOE 9/4/79), en aplicación de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.
- Ermita de San Benito, incoada la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 21 de noviembre de 1994 (BOJA 31/1/1995).
- Iglesia de la Asunción y restos del recinto amurallado, declarados parcialmente Bien de Interés Cultural por Resolución de la Dirección General de Bellas Artes de 22 de junio de 1993, y propuesta su inscripción íntegra en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Artístico.
- Castillo de la Ventosilla, declarado Bien de Interés Cultural por Resolución de la Dirección General de Bellas Artes de 22 de junio de 1993.

Además, en el ámbito municipal de Guadalcanal están inventariados dos yacimientos arqueológicos; el Castillo de la Ventosilla, ya referido, y el Dolmen de la Piedra Corcobada.

La normativa protectora de las NSPMs, en desarrollo de la legislación sobre Patrimonio Histórico, se compone de los siguientes documentos y determinaciones:

- 1) Normativa para el Conjunto Histórico de Guadalcanal, desarrollada en el capítulo II del título séptimo de las Normas Urbanísticas.
- 2) Catálogo, de los previstos en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio-, y normativa de protección correspondiente, incorporada a las Normas Urbanísticas.

El Catálogo incluye 154 elementos distribuidos en cuatro categorías a las que

corresponden sendos niveles de protección:

- Nivel I, Protección Integral, incluye 15 elementos.
- Nivel II, Protección Estructural, incluye 27 elementos.
- Nivel III, Protección Ambiental Total, incluye 91 elementos.
- Nivel IV, Protección Ambiental Parcial, incluye 21 elementos.

3) Normativa para el Patrimonio Arqueológico, desarrollada en el capítulo V del título séptimo de las Normas Urbanísticas.

c) Disposiciones sobre Patrimonio Histórico con vigencia posterior a la de las NSPMs vigentes.

- Inclusión en el CGPHA de la Ermita de San Benito: Incoado el 21 de noviembre de 1994 e inscrito el 12/12/1996, BOJA de 21/1/1997, con régimen de protección, "Catalogación General" y tipología, "Inmueble".

La Ermita de San Benito está incluida en el Catálogo de las NSPMs vigentes, con el nivel de protección I, que es acorde con el régimen de protección y tipología derivados de su inscripción en el CGPHA. Consecuentemente, de su inscripción en el CGPHA no se derivan modificaciones del contenido de las NSPMs.

- Inclusión en el CGPHA del Conjunto Histórico de Guadalcanal: Incoado el 1 de julio de 1982 e inscrito el 2/3/2004, con régimen de protección, B.I.C. y tipología, "Conjunto Histórico".

La ordenación urbanística del Conjunto Histórico de Guadalcanal se incorpora en las NSPMs vigentes en los términos regulados en el artículo 32 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Sin embargo, la delimitación del Conjunto incorporada a las NSPMs, que es la correspondiente a la incoación del expediente, ha sufrido ligeras modificaciones en la tramitación, con inclusión o exclusión de determinados ámbitos, que en todos los casos tienen por objeto la inclusión de edificaciones y parcelas completas, así como los espacios públicos viarios a los que presentan frentes estos elementos urbanos.

#### **5.6.2. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.**

En el PGOU, adaptación parcial de las NSPM, se considera que forman parte de la ordenación estructural en materia de protección del patrimonio histórico los bienes inmuebles incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; es decir, los siguientes:

- 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.

## **5.7. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural.**

### **5.7.1. Referentes normativos.**

a) Régimen LOUA y Decreto 11/2008.

Si bien las previsiones generales de programación y gestión de los sistemas generales, cuando el planeamiento general vigente no las contemplasen o hubiesen quedado desfasadas, concernirían a las determinaciones de ordenación pormenorizada, obtención del suelo y ejecución de los mismos, estas deben limitarse, teniendo en cuenta el alcance de la adaptación parcial, a la definición de los plazos de ejecución.

Por otra parte, la LOUA, en su artículo 18, apartado 3.c), establece que en las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cuál se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

b) Régimen de las NSPMs vigentes.

Las NSPMs vigentes no establecen ninguna previsión de programación y gestión de la ordenación estructural.

### **5.7.2. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.**

Considerando la conveniencia de no comprometer en el PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, un horizonte temporal excesivamente extenso en previsión de futuras innovaciones o de su revisión, se establece un plazo de ejecución de cuatro años, computado a partir de la aprobación definitiva del mismo.

Respecto a los plazos de ejecución de las viviendas de protección pública se fija un plazo de cuatro años para la ejecución del suelo de los ámbitos correspondientes, de seis años para el inicio de la ejecución de la vivienda de protección pública y de ocho años para su finalización. Estos plazos se computarán en todos los casos a partir de la aprobación definitiva de este PGOU, adaptación parcial de las NSPMs.

## **6. Documentación del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, e interpretación de sus contenidos en relación con los de las NSPMs vigentes.**

El PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, consta, además de esta Memoria de Ordenación, de un Anexo a las Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación.

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

Los Planos de Información contienen la ordenación urbanística vigente, que incorporan

las modificaciones de las NSPMs y el planeamiento de desarrollo en tramitación y el aprobado definitivamente, especificando para este último el estado de ejecución.

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 los correspondientes planos de ordenación estructural del territorio municipal y del núcleo urbano.

El planeamiento urbanístico vigente de Guadalcanal queda constituido por las NSPMs originarias, 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.

La base cartográfica empleada, tanto para los Planos de Información como para los de Ordenación, corresponde a un vuelo fotogramétrico realizado en diciembre de 2004, sustituyendo a la base cartográfica de las NSPMs vigentes, que corresponde a un vuelo de enero de 1980.

## **7. Tramitación.**

De acuerdo con el Decreto 11/2008, la formulación y aprobación del PGOU de Guadalcanal, adaptación parcial de las NSPMs, se realizará según el siguiente procedimiento:

- a) Se formulará y aprobará por el municipio.
- b) Se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones incorporadas al documento de PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, y no contempladas en el planeamiento vigente. En este sentido, deberán solicitarse los siguientes informes:
  - 1) Informe de la Consejería de Medio Ambiente en relación con las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, que se incorporan.
  - 2) Informe de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con las determinaciones del Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, que se incorporan.
  - 3) Informe de la Consejería de Cultura en relación con las determinaciones del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que se incorporan.
- c) Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística respecto del contenido del documento, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la



aprobación del documento. El acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### **8. Formación y redacción del documento.**

La formulación del PGOU, adaptación parcial de las NSPMs, corresponde al Ayuntamiento de Guadalcanal. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección de Félix Sánchez Lancha, arquitecto del referido Servicio, y la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Guadalcanal.

Sevilla, junio de 2011

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