

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA **Ayuntamiento de Escacena del Campo**

| |
|------------------------------|
| INDICE DE LA MEMORIA GENERAL |
|------------------------------|

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN..... | 2 |
| 2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL | 3 |
| 2.1. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO | 3 |
| 2.2. CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL. | 3 |
| 2.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL. | 4 |
| 3. INFORMACIÓN, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE | 7 |
| 3.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL DEL MUNICIPIO | 7 |
| 3.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO..... | 22 |
| 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN | 24 |
| 4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO | 24 |
| 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVINDA PROTEGIDA..... | 28 |
| 4.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS OR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PUBLICO | 30 |
| 4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. | 33 |
| 4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO | 40 |
| 4.6. ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN | 40 |
| 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. | 40 |
| 4.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES..... | 41 |
| 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN | 42 |

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

1. INTRODUCCIÓN.

El Planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Escacena del Campo es el conjunto normativo constituido por las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, redactadas en el año 1.997 y aprobadas definitivamente el 22 de septiembre de 2007 por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo (publicado en el BOP N° 145 de 26/07/07), existiendo una toma de conocimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 14 del 8 de 2.009; y el planeamiento subordinado que los desarrolla (tres planes parciales y siete Estudios de Detalle).

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Escacena del Campo, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda.2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 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

Al amparo de este Decreto se redacta la presente adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de Escacena del Campo, a las determinaciones de la LOUA.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

2.1. Estructura del documento

La memoria de la adaptación parcial se estructura en cinco apartados que a continuación se detallan:

1. Introducción,
2. Concepto y contenido de la adaptación parcial,
3. Información, análisis y diagnóstico del planeamiento urbanístico vigente: este apartado únicamente informa y analiza el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la elaboración de la presente adaptación parcial, es decir, el estado de las Normas Subsidiarias, de sus modificaciones puntuales y de las figuras de planeamiento vigente antes de la aprobación del presente documento.
4. Descripción y justificación de los criterios de la adaptación: en este apartado se describe los criterios de adaptación adoptados en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA.
5. Documentación de la adaptación parcial,

2.2. Concepto de adaptación parcial.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, 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 está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Escacena del Campo. Dicho instrumento asimila su denominación a Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

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.

Así de este modo se considera incluida en el planeamiento general vigente las modificaciones puntuales que a continuación se detalla:

- Modificación puntual "Estacada Moreno - Arroyo de Canta Ranas", promueve un cambio en la clasificación de unos terrenos situados al sur del núcleo urbano, que pasarían de tener la consideración de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable para acoger un uso global residencial.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

- Modificación puntual "Redefinición del Ámbito de la Unidad de Ejecución 3, La Pitilla" consistente en la delimitación de la UA-3 resultando dos unidades de actuación: UA-3.1 y UA-3.2.
- Modificación puntual "Redelimitación de la Unidad de Actuación 6 en UA 6.1 y UA 6.2" consistente en la delimitación de la UA-6 resultando dos unidades de actuación: UA-6.1 y UA-6.2.

Además de estas modificaciones puntuales, se entiende incluido en el planeamiento general vigente las siguientes figuras de planeamiento de desarrollo:

- Plan Parcial Nº 1 Zona Sur
- Plan Parcial Estacada Moreno – Arroyo Canta Ranas.

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.

2.3. 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, 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:

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

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.

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.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

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.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

**3. INFORMACIÓN, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
VIGENTE.**

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:

a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas. Así como las modificaciones puntuales y los correspondientes planes de desarrollo aprobados definitivamente.

b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, 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 NN SS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

3.1. Descripción del planeamiento urbanístico General del Municipio.

3.1.1. Clasificación del Suelo:

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Escacena del Campo, así como los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| | APROBACIÓN INICIAL | PUBLICACIÓN BOP | APROBACIÓN DEFINITIVA | PUBLICACIÓN BOP |
| NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO | 22/09/1.997 Texto rectificado: 18/05/2.004 | | 10/05/2.007 | 26-07-07 |
| MODIFICACIONES PUNTUALES | | | | |
| ESTACADA MORENO ARROYO DE CANTA RANAS | 10/01/2.007 | Nº 42 de 1 de Marzo de 2.007 | En trámite | |
| REDEFINICION DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION 3 | 24/02/2.006 | Nº 64 de 4 de Abril de 2.006 | En trámite | |
| REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 6 EN UA 6.1 Y UA 6.2 | 23/09/2.009 | Nº 195 de 9 de octubre de 2.009 | En trámite | |

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | | | | |
|--|---------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| PLANES PARCIALES | | | | |
| PLANES PARCIALES | APROBACIÓN INICIAL | PUBLICACIÓN BOP | APROBACIÓN DEFINITIVA | PUBLICACIÓN BOP |
| P.P. Nº 1 ZONA SUR | 19/01/2.007 | Nº 46 de 7 de Marzo de 2.007 | 10/02/2010 | Nº 46 de 10 de marzo de 2.010 |
| ESTACADA MORENO ARROYO DE CANTA RANAS | 15/10/2.007 | Nº 220 de 14 de Noviembre de 2.007 | En trámite (Pendiente de aprobación definitiva de la modificación Estacada Moreno – Arroyo Canta Ranas) | |
| ESTUDIOS DE DETALLES | | | | |
| ESTUDIOS DE DETALLES | APROBACIÓN INICIAL | PUBLICACIÓN BOP | APROBACIÓN DEFINITIVA | PUBLICACIÓN BOP |
| UNIDAD DE EJECUCION Nº 3 'LA PITILLA' | 18/09/2.007 | Nº 191 de 2 de Octubre de 2.007 | 26/10/2.007 | Nº 226 de 22 de Noviembre de 2.007. |
| Esta Unidad de Ejecución proviene de la Modificación Puntual a la que se refiere la Unidad de Ejecución Nº 3, la cual se encuentra en trámite. Se recuerda la obligación legal de reservar vivienda protegida en este ámbito, una vez declarada la nulidad del Estudio de Detalle. | | | | |
| MANZANA DE BORDE NUCLEO URBANO DE LAS NN.SS. DE | 10/01/2.008 | Nº 45 de 6 de Marzo de 2.008 | 02/04/2.008 | Nº 76 de 22 de Abril de 2.008 |

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

| | | | | |
|---|-------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------------|
| ESCACENA DEL CAMPO | | | | |
| SOLAR UBICADO EN CTRA. DE PATERNA DEL CAMPO S/N AL SITIO 'ALPECHINERAS' O 'HUERTO BOYANO' | 14/06/2.006 | Nº 232 de 7 de Diciembre de 2.006 | En trámite | |
| PARCELA SITA EN C/ SOR ANGELA DE LA CRUZ Nº 20 PROMOVIDO POR FRANCISCO RODRIGUEZ MORA | 8/09/2.006 | Nº 192 de 9 de Octubre de 2.006 | En trámite | |
| PARCELA SITA EN CTRA. DE AZNALCOLLAR PROMOVIDO POR LEVECON S.L. | 8/09/2.006 | Nº 192 de 9 de Octubre de 2.006 | En trámite | |
| E.D. 5 | 21/01/2.008 | Nº 38 de 25 de Febrero de 2.008 | 02/04/2.008 | Nº 76 de 22 de Abril de 2.008 |
| E.D. 1 | 17/03/2.006 | Nº 85 de 8 de mayo de 2.006 | 15/06/2.006 | Nº 143 de 27 de julio de 2.006 |
| E.D. 4 (La Cartuja) | 9/07/2004 | Nº 172 de 2 de Septiembre de 2004 | En trámite | |
| E.D. C/ SALSIPUEDES | 13/10/2.009 | Nº 206 de 27 de octubre de 2.009 | En trámite | |

La revisión de las Normas Subsidiarias Planeamiento de Escacena del campo, establece para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

SUELO URBANO

Se define en las Normas Subsidiarias actuales como los terrenos a los que incluyan en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie. También estarán incluidos los que en ejecución del plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

En esta categoría se incluye:

- El suelo urbano que las NNSS de 2.007 no sometían a desarrollo posterior.
- El suelo urbano sometido a desarrollo que está ya ejecutado.
- El suelo urbanizable desarrollado y ejecutado.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Se definen, tanto en Planos como en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciéndose en el plano I05 una división del mismo en cuatro zonas de ordenanza:

- Zona de Casco Tradicional
- Zona de Ampliación de Casco
- Zona de Extensión de Casco
- Zona Industrial

Las Normas Urbanísticas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, y dotación de garajes.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas en el Catálogo de edificios de interés arquitectónico de Escacena del Campo en se que se incluyen unas Fichas de edificios protegidos, que recogen datos básicos de situación, grado de protección, usos, datos históricos artísticos, estado actual y elementos catalogados. Las Normas establecen tres grados de protección:

- Grado A: Integral (Iglesia Parroquial Divino Salvador)
- Grado B: Estructural (Molino de Aceite Cooperativa del Campo de Nuestra Señora de Luna y Estación de Ferrocarril)
- Grado C: Fisonómica (Casa Rectoral, viviendas unifamiliares sitas en C/ Virgen de Luna nº9, nº 11, nº 17)

Para el Suelo Urbano que carece de alguna de las condiciones establecidas en el art. 2.2.1 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se rigen según el articulado perteneciente a la Sección 9 del capítulo 6 de las Normas anteriormente citadas y quedan delimitados según los planos 11 y 12. A partir de la entrada en vigor de la presente Adaptación estos suelos se incluirán en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado. A esta categoría pertenecen los suelos que aún están disponiendo de ordenación pormenorizada y todavía no han sido materializados con el grado de urbanización que establece el art. 45.2.A) de la LOUA.

Asimismo se establecen las determinaciones para las siete Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas:

- Superficie
- Desarrollo
- Uso Global
- Objetivo de la Ordenación
- Número Máximo de Viviendas
- Tipología
- Gestión e Iniciativa
- Cesiones

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Unidades de Ejecución destinadas a Uso Residencial: UE 1; UE 2; UE 3; UE 4; UE 5; y, UE 7

La superficie total del conjunto de las Unidades de Ejecución destinadas a Uso Residencial es de 79.511,00 m².

Unidades de Ejecución destinadas a Uso Industrial: UE 6

La superficie total del conjunto de las Unidades de Ejecución destinadas a Uso Industrial es de 25.000,00 m².

En el cuadro siguiente se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el **suelo urbano**:

Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano en el núcleo urbano de Escacena del Campo.

| ZONA ACTUACIÓN | ÁMBITO | USO | SUPERFICIE M ² | ESPACIOS LIBRES M ² | CESIÓN |
|----------------------|--------|-------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Altos de Escacena | UE 1 | RESIDENCIAL | 22.600,00 | 2.260 | 15% APROV. TIPO |
| Frente Polideportivo | UE 2 | RESIDENCIAL | 5.311,00 | 531,10 | 15% APROV. TIPO |
| Pitilla | UE 3 | RESIDENCIAL | 9.600,00 | 960,00 | 15% APROV. TIPO |
| Cartuja | UE 4 | RESIDENCIAL | 14.000,00 | 1.400,00 | 15% APROV. TIPO |
| Ctra. Aznalcollar | UE 5 | RESIDENCIAL | 10.600,00 | 1.060,00 | 15% APROV. TIPO |
| Muepa | UE 7 | RESIDENCIAL | 17.400,00 | 1.740,00 | 15% APROV. TIPO |
| Campo Tejada | UE 6 | INDUSTRIAL | 25.000,00 | 2.500,00 | 15% APROV. TIPO |

El sistema de actuación podrá ser cualquiera de los establecidos en la legislación vigente, en función de los intereses municipales.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se define en las Normas Subsidiarias actuales como los terrenos que se declaran aptos en principio para ser urbanizados.

Los **suelos aptos para urbanizar** comprenden los siguientes sectores:

1. Sectores de desarrollo residencial: Sector PP-1 y Sector PP-2
2. Sector de desarrollo industrial PP-I.

Asimismo se establecen las determinaciones para los distintos Planes Parciales, definiéndose para cada uno de ellos:

- Superficie del Sector
- Reserva de Espacios Libres
- Reserva para Centros Docentes
- Reserva para SIPS
- Aparcamientos
- Desarrollo
- Sistema de Ejecución
- Uso Global
- Objetivos de la Ordenación
- Gestión e Iniciativa
- Número Máximo de Viviendas
- Aprovechamiento Tipo
- Derechos de los propietarios del Sector
- Avance de Ordenanzas
- Tipología
- Cesiones
- Plazo

1.- Suelo apto para urbanizar Residencial

La superficie total de los Planes Parciales destinadas a Uso Residencial es de 199.000,00 m², con un número máximo de viviendas de 440.

Para uso Residencial, se prevé una superficie global de 199.000,00 m², con un techo máximo de 105.200,00 m², y una capacidad aproximada de 440 viviendas, a su vez se reserva una superficie de 27.000,00 m² de uso residencial plurifamiliar destinado a residencia para la tercera edad.

Este suelo se organiza en dos Sectores:

- **SECTOR PP-1** (64.000 M²) comprendido entre el ED 1, los campos de deportes, terrenos de labor y el acceso a la población desde la carretera nacional 431, con capacidad para 200 viviendas, y cuyo objetivo la calificación de suelo residencial suficiente tanto para satisfacer las previsibles demandas como para completar la trama urbana en la zona, con ordenanzas de viviendas entremedianeras y aisladas.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

- SECTOR PP-2 (135.000 M²) se delimita en dos unidades de ejecución (UE 1; UE2).

La UE 1 (67.500 M²) esta destinado a residencial plurifamiliar para la tercera edad, este sector pretende la calificación de suelo suficiente para acoger un centro asistencial para la tercera edad, de carácter privado, haciéndose uso y disfrute de las instalaciones lúdicas y asistenciales propias del conjunto, por los propietarios del inmueble y la población del termino municipal de Escacena del Campo, son de iniciativa privada, a gestionar según el Sistema de Actuación por Compensación o Cooperación.

La UE 2 (67.500 M²) esta destinado a residencial, y tiene una capacidad máxima de 240 viviendas, este sector pretende la calificación de suelo residencial suficiente para satisfacer las previsibles demandas de viviendas, como para completar la trama urbana en la zona y el PP 1. En este sector se destinara el 30% del número máximo de viviendas para Protección Oficial; de carácter privado o municipal, a gestionar según el Sistema de Actuación por Compensación o Cooperación.

2.- Suelo apto para urbanizar Industrial

La superficie total de los Planes Parciales destinadas a Uso Industrial es de 100.725 m².

Por otra parte el sector Industrial (PP-I), con 100.725,00 m² de superficie bruta y un techo máximo global de 66.478,00 m², se sitúan entre la vía de ferrocarril, la carretera de acceso a la población desde la carretera nacional 431 y terrenos de labor. Es un sector de iniciativa municipal, siendo el objetivo común el de disponer terrenos aptos para satisfacer las actuales demandas, como para facilitar el traslado de los actuales usos industriales existentes en el Casco Tradicional.

El cuadro que se expresa a continuación se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable:

El cuadro que se expresa a continuación se resume las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo apto para urbanizar:

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar en el núcleo urbano de Escacena del Campo.

| ÁMBITO | USO | SUPERFICIE M ² | APROVECH. TIPO M ² EDIF/M ² SUELO | EDIFICABILIDAD SECTOR (APROV. SUBJETIVO) | DERECHO PROPIETARIOS (APROV. OBJETIVO) | ESPACIOS LIBRES M ² | S.I.P.S. M ² | DOCENTES M ² | % VPO | CESIÓN | Nº MAX VIV. / NAVES | |
|--------|-------------|---------------------------|---|--|--|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|---------------------|---------------------|-----|
| PP 1 | RESIDENCIAL | 64.000,00 | 0,80 | 51.200 UA. | 43.520 UA. | 6.400 | 400 | 5.000 | - | 15% APROV. SUB. | 200 | |
| PP 2 | RESIDENCIAL | UE 1 | 67.500,00 | 0,40 | 27.000 UA. | 22.950 UA. | 6.750 | 540 | 5.000 | - | 15% APROV. SUB. | - |
| | | UE 2 | 67.500,00 | 0,80 | 54.000 UA. | 45.900 UA. | 6.750 | 480 | 5.000 | 30% APROV. OBJETIVO | 15% APROV. SUB. | 240 |
| PP I | INDUSTRIAL | 100.725,00 | 0,66 | 66.478 UA. | 56.507 UA. | 10.072,50 | 4.029 | - | - | 15% APROV. SUB. | - | |

SE PREVEERÁ UNA UNIDAD DE APARCAMIENTO POR CADA 100 METROS CUADRADOS DE EDIFICACIÓN EN TODOS LOS PLANES PARCIALES.

| PLAN PARCIAL | SISTEMA DE EJECUCIÓN | GESTIÓN E INICIATIVA |
|--------------|----------------------------|----------------------|
| PP1 | COOPERACIÓN O COMPENSACIÓN | PRIVADA O MUNICIPAL |
| PP2 | UE 1 | PRIVADA |
| | UE 2 | PRIVADA O MUNICIPAL |
| PP I | - | MUNICIPAL |

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

SUELO NO URBANIZABLE

Los Suelos clasificados como No Urbanizables por las NNSS de 2007 y sus sucesivas modificaciones, presentan las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Protegido
- Suelo No Urbanizable Ordinario.

1.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

El que se clasifica como No Urbanizable por sus cualidades intrínsecas.

2.- SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

El que se clasifica como No Urbanizable por no ser necesario en función de las previsiones.

Tiene incidencia específica en Escacena del Campo la siguiente legislación sectorial:

- Ley 3/195 de 23 de Marzo (BOE 71 de 24 de Marzo de 1995)
- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 julio).
- Plan para la Recuperación y Ordenación de la Real de Vías Pecuaria de Andalucía (aprobado en Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001).
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carretas.
- Ley 8/2001 de 12 Julio de carreteras de Andalucía.
- Ley 39/2003 del sector ferroviario.

3.1.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de Vivienda Protegida.

De acuerdo con los criterios de aplicación que establece el decreto 11/2.008, la reserva de vivienda protegida, en cuantía no inferior a la superficie de suelo e el que se pueda materializar el 30% de la edificabilidad residencial de cada sector, sólo resulta aplicable al sector PP2- UE 2 y a las Unidades de Ejecución UE 2 y UE 7.

3.1.3. Los sistemas generales constituidos por la Red Básica de Terrenos, Reservas de Terrenos y Construcciones de destino Dotacional Público.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Escacena del Campo no se especifican sistemas generales, aunque tras revisarlas se podrían enumerar como sistemas generales los siguientes:

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

1. COMUNICACIONES.

1.1. La red de carreteras.

- Red del Estado.
 - o N 431. Carretera nacional 431 (Sevilla-Huelva)
- Red Autonómica.
- Red Provincial.
 - o HU-6110. Escacena del Campo a Aznalcollar.
 - o HU-6111 A-472 a Escacena del Campo.

1.2. La red de caminos públicos.

- Camino de Tejada.
- Camino de Sevilla.
- Camino de Castilleja.
- Camino de Chichilla.
- Camino de las 35.
- Camino del Herrero.

1.3. La red de vías pecuarias:

- Cordel de Tejada – Aznalcóllar – 37,61m.
- Cañada Real de Niebla – 75,22 m.

La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado, quedará supeditada a la previa aprobación por parte de la Consejería de Medio Ambiente, y requerirá el deslinde de la vía pecuaria cuando se sitúe a distancia menor de la que se indica a continuación, medidas desde el eje de la vía pecuaria:

- Cañada Real..... 50 metros.
- Vereda..... 50 metros.
- Colada..... 50 metros.

2. ÁREAS LIBRES.

- | | |
|---|-----------------------|
| - Parque Paseo de La Libertad | 4.128 m ² |
| - Recinto Ferial | 12.010 m ² |
| - Paseo La Cartuja | 2.400 m ² |
| - Trasera calles Descubrimiento de América, Platero y Rafael Alberti | 702 m ² |
| - Plaza de Andalucía | 827 m ² |
| - Plaza intersección C/ Rocío y C/ Odiel | 567 m ² |

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

3. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Centros Docentes | | Colegio Público Santo Cristo | 400 m ² |
| | | Colegio Público Virgen de Luna | 6.977 m ² |
| | | Guardería Municipal | 783 m ² |
| S.I.P.S | Deportivo | Piscina Municipal | 4.044 m ² |
| | | Polideportivo Municipal | 15.131 m ² |
| | Social y Cultural | Cuartel de la Guardia Civil | 3.186 m ² |
| | | Mercado | 348 m ² |
| | | Ayuntamiento | 220 m ² |
| | | Biblioteca | 205 m ² |
| | | Cementerio | 1.846 m ² |
| | | Hogar del Pensionista | 232 m ² |
| | Sanitario y asistencial | Ambulatorio de la Seguridad Social | 84 m ² |
| | | Total | 33.456 m² |

4. INFRAESTRUCTURAS.

- E.D.A.R.

3.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

En el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias Municipales, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Suelo urbano

Tabla 6: Desarrollo actual de las unidades de ejecución del suelo urbano.

| Actuaciones urbanísticas | Ámbitos | Uso | Superficies | TME M ² T | Figura Plto(*) | Tipo Acuerdo | Fecha | Órgano | Fase Ejecución |
|--------------------------|---------|-----|-------------|----------------------|----------------|--------------|----------|--------|------------------------|
| Zona Colegios | UE 1 | R. | 22.600,00 | 28.476,00 | E.D. | A.D. | 15-06-06 | CPOTU | Ejecutada Parcialmente |
| Frente Polideportivo | UE 2 | R. | 5.311,00 | 6.691,86 | E.D. | - | - | CPOTU | Sin Ejecución |
| Pitilla | UE 3 | R. | 9.600,00 | 12.096,00 | E.D. | A.D. | 26-10-07 | CPOTU | Sin Ejecución |
| Cartuja | UE 4 | R. | 14.000,00 | 17.640,00 | E.D. | A.I. | 09-07-04 | - | En Ejecución |
| Ctra. Aznalcóllar | UE 5 | R. | 10.600,00 | 13.356,00 | E.D. | A.D. | 02-04-08 | CPOTU | Sin Ejecución |
| Muepa | UE 7 | R. | 17.400,00 | 21.924,00 | E.D. | - | - | CPOTU | Sin Ejecución |
| Campo Tejada | UE 6 | I. | 25.000,00 | 17.400,00 | E.D. | - | - | CPOTU | Sin Ejecución |

(*) El estudio de detalle se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por el PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento íntegro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b, y 15 de la LOUA.

Suelo Apto para Urbanizar

Tabla 7: Desarrollo de los sectores en el Suelo Apto para Urbanizar

| Actuaciones urbanísticas | Ámbitos | Uso | Superficies M ² | Figura Plto(*) | Tipo Acuerdo | Fechas | Órgano | Fase Ejecución |
|--------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------|--------------|------------|--------|----------------|
| ZONA SUR | P.P.-1 | R. | 64.000 | P.P. | A.D | 10-02-2010 | Ayto. | Sin ejec. |
| PP 2 | P.P.-2- (UE 1, UE 2) | R. | UE1 67.500,00 | P.P. | - | - | - | Sin ejec. |
| | | | UE2- 67.500,00 | P.P. | - | - | - | Sin ejec. |
| PP Industrial | P.P.-I | I. | 100.725,00 | P.P. | - | - | - | Sin ejec. |

NOTAS:

- Las Normas Subsidiarias no establecen el techo máximo edificable en ninguno de los Planes Parciales
- Las Normas Subsidiarias no establecen la edificabilidad global en ninguno de los Planes Parciales

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

En este apartado, se describen los criterios de adaptación establecidos para la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA.

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

4.1. Clasificación y categorías del suelo.

A continuación se realiza 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 del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) SUELO URBANO CONSOLIDADO

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 suelo urbano no consolidado que se encuentre ya urbanizado en su totalidad, y 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 8 de Clasificación del Suelo de las NNSS vigentes.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación nº 11,12,13 y 14 de *Desarrollo de las Normas Estudios de Detalle I, Desarrollo de las Normas Estudios de Detalle II, Desarrollo de las Normas Planes Parciales I y Desarrollo de las Normas Planes Parciales II*, respectivamente, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. No existen actuaciones de este tipo.

Por tanto, proveniente del desarrollo de unidades de ejecución, quedan incorporadas al suelo urbano consolidado las UE-1.1 definido en el Estudio de Detalle ED-1.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

b) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado, siendo estas las siguientes: UE-1.2 (definida en el Estudio de Detalle E.D-1.2), UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6.1, UE-6.2 y UE-7.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en los planos de ordenación nº 11,12,13 y 14 de *Desarrollo de las Normas: Estudios de Detalle I, Desarrollo de las Normas: Estudios de Detalle II, Desarrollo de las Normas Planes: Parciales I y Desarrollo de las Normas: Planes Parciales II*, respectivamente, del planeamiento vigente y sus innovaciones, en función de su escasa dimensión, no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservaran las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

c) SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a lo anterior podemos decir el único sector que se encuentra con su instrumento de desarrollo aprobado definitivamente es el PP-1, por se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado.

d) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente, no encontrándose aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento correspondiente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores PP-2 y PP Industrial delimitados en los planos de ordenación nº 13 y 14 de *Desarrollo de las Normas Planes Parciales I y Desarrollo de las Normas Planes Parciales II*, respectivamente, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

e) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable programado, 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.

f) SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como **suelo no urbanizable** (SNU) continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las 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.

Según las NN.SS. vigentes existentes dos clases de suelo no urbanizable, estas son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable Protegido
- Suelo No Urbanizable Ordinario.

De este modo, las clases de suelo descritas anteriormente e incluidas en la memoria de las NN.SS. y los suelos delimitados en las Normas y Cautelas de Prospección Arqueológica de las NN.SS. vigentes se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: SNU de Vías Pecuarias (Cordel de Tejada – Aznalcóllar – 37,61m, Cañada Real de Niebla – 75,22 m), SNU del Sistema Viario (carreteras y red de ferrocarril) y SNU de Caminos, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del NNSS vigente.

En este sentido, los bienes protegidos por legislación específica en materia de Patrimonio Histórico son: Cerro de la Matanza, Atajuelos, Los Pájaros, Los Perros, Los Laureles, Tejada La Nueva y Tejada La Vieja.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNU de Protección Arqueológica y Complejo Serrano de interés ambiental “Pata del Caballo” (incluido en el Plan Especial del Medio Físico). Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del NNSS vigente.

- Categoría de Carácter Natural o Rural: SNU Ordinario de las NN.SS. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del NNSS vigente.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: No se incluyen suelos que cuenten con las características que se señalan en el artículo 46.1.g de la LOUA.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación no se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

correspondiente, otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, puesto que conforme lo señalado en el apartado 2.3 de esta Memoria, el ayuntamiento no tienen constancia de que dicha circunstancia se haya producido. En consecuencia, en este apartado el documento considerará aquellos elementos ya identificados en el planeamiento general vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente planeamiento general.

f.a. Plan Especial de Protección del Medio Físico

El PEPMF incluye el Complejo Serrano de Interés Ambiental "Pata del Caballo".

f.b. Otras actuaciones en Suelo No Urbanizable.

No se contiene en la memoria informativa de las NN.SS. vigentes, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

4.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Por todo ello, se especifican los siguientes coeficientes de uso y tipología que serán de aplicación para los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Justificación de los Coeficientes. Para la obtención de los coeficientes se han empleado diversos datos, que enumeramos:

a.- Precios de construcción de usos y tipologías. Los datos se obtienen por aplicación de los cuadros de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

b.- Precios de mercado de suelo. Los datos se obtienen por inspección directa y análisis comparado del mercado en el entorno próximo.

c.- Factores de fomento de determinados usos y actividades.

Se introducen factores de corrección destinados a fomentar determinados usos, tipologías u otros de los que la ciudad o determinadas zonas de la misma es deficitaria.

En aquellas áreas en que no se dispone de datos básicos, el resultado se obtiene por aproximación de usos y tipologías a las que se asimilan.

Cuadro de Coeficientes

| Tipología | Coefficiente Precio | Coefficiente Repercusión | Coefficiente Planificación | Coefficiente Uso y Tipología (Cu) |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Unifamiliar Entre Medianeras | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| V.P.O. Precio General UNIFAMILIAR Entremedianeras | 1,00 | 0,88 | 1,00 | 0,88 |
| V.P.O. Precio General PLURIFAMILIAR | 1,05 | 0,82 | 0,90 | 0,77 |
| V.P.O. Régimen Especial - Viv. Joven PLURIFAMILIAR | 1,07 | 0,73 | 0,90 | 0,70 |
| V.P.O. I.M.A. | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 3.2 de esta Memoria, puede constatarse que tanto los sectores de suelo urbanizable, como las áreas de suelo urbano no consolidado uso global residencial cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. A excepción del Sector perteneciente al P.P.2, U.E.2 y las Unidades de Ejecución UE 2 y UE 7. En consecuencia, se alteran las condiciones de ordenación del citado Plan Parcial y las Unidades de Ejecución, manteniéndose en el resto de las actuaciones urbanísticas las del planeamiento vigente.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

PLAN PARCIAL PP2/ UE-2

Información:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Superficie: | 67.500 m ² |
| Nº Max. Vivienda: | 240 viv. |
| Aprovechamiento tipo: | 0,80 (m ² edificables del uso predominante/ m ² suelo del sector) |
| Edificabilidad del Sector: | 54.000 UA. |
| Coficiente de edificab. Máx. parcela: | 1,80 m ² t/m ² s. |

Adaptación Parcial de las NN.SS:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Superficie: | 67.500 m ² |
| Nº Max. Vivienda: | 250 viv. |
| Aprovechamiento tipo: | 0,80 (m ² edificables del uso predominante/ m ² suelo del sector) |
| Edificabilidad del Sector: | 54.000 UA. |
| Coficiente de edificab. Máx. parcela: | 1,80 m ² t/m ² s. |

VIVIENDA PROTEGIDA:

| | |
|--|-----------------------------|
| Nº vivienda: | 82 |
| Edificabilidad (m ² suelo Edif.): | 17.712,00 m ² s. |
| Coficiente de uso y tipología: | 0,88 |
| Techo máx. Edif: | 31.881,60 m ² t. |

VIVIENDA LIBRE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Nº vivienda: | 168 |
| Edificabilidad (m ² suelo Edif.): | 36.288,00 m ² s. |
| Coficiente de uso y tipología: | 1 |
| Techo máx. Edif: | 65.318,40 m ² t |

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-2

Información:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Superficie: | 5.311,00m ² |
| Coficiente de edificab. Máx. parcela: | 1,80 m ² t/m ² s. |
| Nº Max. Vivienda: | 46 viv. |
| Edificabilidad global: | 1,26 m ² t/m ² s |

Adaptación Parcial de las NN.SS:

| | |
|------------------------|--|
| Superficie: | 5.311,00m ² |
| Nº Max. Vivienda: | 48 viv. |
| Edificabilidad global: | 1,26 m ² t/m ² s |

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Coefficiente de edificab. Máx. parcela: 1,80 m²t/m²s.
Edificabilidad (m²suelo Edif.): 3.717,70 m²s.
Techo máx. Edif: 6.691,86 m²t.

VIVIENDA PROTEGIDA:

Nº vivienda: 16
Coeficiente de uso y tipología: 0,88
Techo máx. Edif: 2.281,31 m²t.

VIVIENDA LIBRE:

Nº vivienda: 32
Coeficiente de uso y tipología: 1
Techo máx. Edif: 4.684,30m²t

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-7

Información:

Superficie: 17.400,00 m²
Coeficiente de edificab. Máx. parcela: 1,80 m²t/m²s.
Nº Max. Vivienda: 135 viv.
Edificabilidad global: 1,26 m²t/m²s

Adaptación Parcial de las NN.SS:

Superficie: 17.400,00 m²
Nº Max. Vivienda: 141 viv.
Edificabilidad global: 1,26 m²t/m²s
Coeficiente de edificab. Máx. parcela: 1,80 m²t/m²s.
Edificabilidad (m²suelo Edif.): 12.180,00 m²s.
Techo máx. Edif: 21.924,00 m²t.

VIVIENDA PROTEGIDA:

Nº vivienda: 46
Coeficiente de uso y tipología: 0,88
Techo máx. Edif: 7.474,09 m²t.

VIVIENDA LIBRE:

Nº vivienda: 95
Coeficiente de uso y tipología: 1
Techo máx. Edif: 15.346,80m²t

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

4.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

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, en dicho sistema se propone, como perteneciente a la ordenación estructural:

- Parque Paseo de La Libertad, como espacio libre con capacidad para grandes eventos al aire libre y centralidad urbana, que asegura funcionalmente la mejora de los estándares urbanos de espacios libres. (sup. 4.128 m²)
- Recinto Ferial, da continuidad al Paseo de La Libertad, conformando un gran espacio para actos culturales y de festejos, como es la feria del municipio. Se ubica en el acceso al casco urbano desde la carretera HV-5032. (sup. 12.010 m²)
- Paseo La Cartuja, por sus dimensiones y disposición periférica ejerce una función de continuidad desde el casco histórico a la zona de extensión del casco. (sup. 2.400 m²)
- Trasera calles Descubrimiento de América, Platero y Rafael Alberti (sup. 702 m²)
- Plaza de Andalucía (sup. 827 m²)
- Plaza intersección C/ Rocío y C/ Odiel (sup. 567 m²)
- Plaza del Ayuntamiento (sup. 1.083 m²). Se propone el reequipamiento de ciertas zonas de este ámbito para su completa configuración como Sistema General de Espacios Libres

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 21.732 m² comporta un estándar de 5,09 m²s por habitante (2.075 habitantes a 1 de enero de 2.009) , superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La ratio de espacios libres por habitantes se ha calculado según la siguiente fórmula:

RATIO igual a "Superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres" dividido entre la suma del "padrón" más "la población derivada de las unidades pendientes de ejecución" (tanto de suelo urbano no consolidado como suelo urbanizable).

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Para el CÁLCULO de las UNIDADES QUE ESTÁN PENDIENTES DE EJECUCIÓN: se multiplica 2,4* por el nº de viviendas totales.

El cálculo de 2,4 esta publicado en el BOJA nº 209 de fecha 21 de Octubre de 2008.

2) INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Centros Docentes | | Colegio Público Santo Cristo | 400 m ² |
| | | Colegio Público Virgen de Luna | 6.977 m ² |
| | | Guardería Municipal | 783 m ² |
| S.I.P.S | Deportivo | Piscina Municipal | 4.044 m ² |
| | | Polideportivo Municipal | 15.131 m ² |
| | Social y Cultural | Cuartel de la Guardia Civil | 3.186 m ² |
| | | Mercado | 348 m ² |
| | | Ayuntamiento | 220 m ² |
| | | Biblioteca | 205 m ² |
| | | Cementerio | 1.846 m ² |
| | | Hogar del Pensionista | 232 m ² |
| | Sanitario y asistencial | Ambulatorio de la Seguridad Social | 84 m ² |
| | | Total | 33.456 m² |

COMUNICACIONES.

A.- La red de carreteras.

- Red del Estado.
 - o N 431. Carretera nacional 431 (Sevilla-Huelva)
- Red Autonómica.
- Red Provincial.
 - o HU-6110. Escacena del Campo a Aznalcollar.
 - o HU-6111 A-472 a Escacena del Campo.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

B.- La red de caminos públicos.

- Camino de Tejada.
- Camino de Sevilla.
- Camino de Castilleja.
- Camino de Chichilla.
- Camino de las 35.
- Camino del Herrero.

C.-La red de vías pecuarias:

- Cordel de Tejada – Aznalcóllar – 37,61m.
- Cañada Real de Niebla – 75,22 m.

La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado, quedará supeditada a la previa aprobación por parte de la Consejería de Medio Ambiente, y requerirá el deslinde de la vía pecuaria cuando se sitúe a distancia menor de la que se indica a continuación, medidas desde el eje de la vía pecuaria:

- Cañada Real..... 50 metros.
- Vereda..... 50 metros.
- Colada..... 50 metros.

INFRAESTRUCTURAS.

- E.D.A.R.

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 que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable.

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 previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas,

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

Uso global

Es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano sólo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Escacena del Campo.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:

- En suelo urbano: residencial e industrial.
- En suelo urbanizable: residencial e industrial.

Una vez adaptados a lo establecido por el art 17.1 de la LOUA se denominarán:
Residencial e industrial mantienen su denominación.

Densidad global

Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en ámbito definido.

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

En suelo urbano: se calcula de un modo aproximado por zonas.

En suelo urbanizable: dentro de las fichas de cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido por el art 17 de la LOUA queda del siguiente modo:

En suelo urbano consolidado: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales.

A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de densidad.

En suelo urbano no consolidado: se estima la densidad global en función de los parámetros tanto de edificabilidad como de superficies marcados en el planeamiento vigente.

En suelo urbanizable sectorizado: se tomará como densidad global para los sectores la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente.

Los valores de densidad global vienen recogidos en las tablas 8 y 9, adjuntadas a continuación.

Edificabilidades globales

Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

En suelo urbano: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

Dentro de las Unidades de Ejecución se define, se estima la superficie edificable que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en función de la zona de ordenanza en Suelo Urbano.

En suelo urbanizable: la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en m²/m², lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

Los valores de edificabilidad global vienen recogidos en las tablas incluidas en esta memoria.

Agregación de zonas de ordenanza

- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.

Proveniente de esta agregación por zonas se establecen las siguientes zonas de ordenanzas:

- ZONA DE CASCO HISTÓRICO: La cual engloba gran parte de la ZONA DE CASCO DE LAS NN.SS.
- ZONA DE ENSANCHE: La cual engloba todo el suelo urbano consolidado y no consolidado a excepción de la Zona de Casco según las NN.SS. La zona de ensanche se subdividirá, a su vez en dos subzonas:
 - Subzona PP-R1
 - Subzona PP-R2
- ZONA INDUSTRIAL: que coincide, con la Zona Industrial.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Suelo Urbano Consolidado

Tabla 8: Zonas en suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Escacena del Campo.

| ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | SUPERFICIE M2 | TECHO EDIFICADO | VIVIENDAS / NAVES ESTIMADAS | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL | DENSIDAD GLOBAL |
|--|---------------|-----------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| CASCO HISTÓRICO | 301.900,00 | 339699,10 | 525 | RESIDENCIAL | 1,12 | 17,39 |
| ZONA DE ENSANCHE (ZONAS DE EXTENSIÓN DE CASCO Y AMPLIACIÓN DE CASCO) | 170.516,00 | 259.988,40 | 577 | RESIDENCIAL | 1,52 | 33,84 |
| ZONA INDUSTRIAL | 65.129,00 | 30.800 | - | RESIDENCIAL | 0,47 | - |

Tabla 9: Estimación del techo edificable y nº de viviendas en suelo urbano en el núcleo urbano de Escacena del Campo.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL
CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

USO RESIDENCIAL

| ZONA DE ORDENANZA NN.SS. VIGENTE | ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | OCUPACIÓN PERMITIDA % | ALTURA DE EDIFICACIÓN | EDIFICABILIDAD NETA TIPO M2t/M2s | SUPERFICIE LUCRATIVA M ² | TECHO ESTIMADO M2t | SUP. VIV. TIPO | ESTIMACIÓN VIVIENDAS |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|--|---|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| CASCO TRADICIONAL | CASCO HISTÓRICO | 100 | 2 | 1,9 | 178.789 | 339699,10 | 340 | 525 |
| AMPLIACIÓN DE CASCO | ZONA DE ENSANCHE | 100 | 2 | 1,8 | 75.129 | 135.232,20 | 250 | 300 |
| EXTENSIÓN DE CASCO | ZONA DE ENSANCHE | 100 | 2 | 1,8 | 69.309 | 124.756,20 | 250 | 277 |

USO INDUSTRIAL

| ZONA DE ORDENANZA NN.SS. VIGENTE | ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | OCUPACIÓN PERMITIDA % | ALTURA DE EDIFICACIÓN | EDIFICABILIDAD NETA TIPO M2t/M2s | SUPERFICIE LUCRATIVA M ² | TECHO ESTIMADO M2t | SUP. NAVE. TIPO | ESTIMACIÓN NAVES |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|--|---|--------------------------|--------------------|---------------------|
| ZONA INDUSTRIAL | ZONA INDUSTRIAL | 100 | 1 | 1,4 | 22.000 | 30.800 | - | - |

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Suelo Urbano No Consolidado

Tabla 10: Zonas en suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Escacena del Campo.

| ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | ÁMBITO | USO | SUPERFICIE M2 | SUPERFICIE LUCRATIVA M ² S | Nº DE VIV. |
|--------------------------------------|-------------|-----|---------------|---------------------------------------|------------|
| ZONA DE ENSANCHE | UE 1 | R | 22.600,00 | 11.803,13 | 114 |
| | UE 2 | R | 5.311,00 | 3.717,70 | 48 |
| | UE 3 | R | 9.600,00 | 6.720 | 47 |
| | UE 4 | R | 14.000,00 | 9.800 | 56 |
| | UE 5 | R | 11.394,34 | 5.702,06 | 74 |
| | UE 7 | R | 17.400,00 | 12.180,00 | 141 |
| ZONA INDUSTRIAL | UE 6 | I | 25.000,00 | 17.500,00 | 0 |

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

Suelo Urbanizable

Tabla 11: Sectores en suelo urbanizable de Escacena del Campo.

| ZONAS EN SUELO URBANIZABLE | ÁMBITO | | USO | SUPERFICIE M2 | SUPERFICIE LUCRATIVA M2S | TMAX_ED IF M2T | EDIFIC. GLOBAL M2T/M2S | Nº DE VIV. | DENSIDAD |
|----------------------------|---------------------------|------|-----|---------------|--------------------------|----------------|------------------------|------------|-----------|
| ZONA DE ENSANCHE | ZONA SUR P.P.-1 | | R | 64.000,00 | 51.200,00 | 92.160,00 | 1,44 | 200 | 31 VIV/HA |
| | P.P.-2 (UE 1, UE 2) | UE 1 | R | 67.500,00 | 27.000,00 | 27.000,00 | 0,4 | 1 | - |
| | | UE 2 | R | 67.500,00 | 54.000,00 | 97.200,00 | 1,44 | 240 | 35 VIV/HA |
| ZONA INDUSTRIAL | PP INDUSTRIAL | | I | 100.725,00 | 66.478,00 | - | - | - | - |



4.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la 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.

A estos efectos las Normas Subsidiarias vigentes no contienen delimitaciones de áreas de reparto.

4.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico. Sobre este particular, no se consideran elementos de especial protección.

En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial. Conforme a la información contenida en la memoria del PGOU vigente no se tiene constancia de declaración administrativa de bienes protegidos por la legislación del patrimonio.

4.7. Previsiones generales de programación y gestión.

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.

A estos efectos cabe considerar que las NN.SS. vigente establece en su artículo 1.4.2 un periodo de vigencia general de las determinaciones de las NN.SS de 4 años, transcurrido el cual, el ayuntamiento puede proceder a la revisión de las mismas. En consecuencia ninguna de las Actuaciones urbanísticas tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en las vigentes NN.SS por lo que se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

4.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2.008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCACENA DEL CAMPO**



MEMORIA Ayuntamiento de Escacena del Campo

estándares de la ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1ª, 1.2º.a y b, y 3 de la LOUA. Estos son:

1.1ª.- La densidad, y en su caso edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionada a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de la LOUA y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viv/ha. Y la edificabilidad a 1 m²techo/ m²suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios.

1.2ª.- La reserva para dotaciones deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

1.2ª a.- Para uso global residencial: entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

1.2ª b.- Para uso global industrial: entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines; además, 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias de artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.



5. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN 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 innecesariedad 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:
 1. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable
 2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
 3. Ámbitos de Protección
 4. Sistemas Generales.
 5. Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable.

Escacena del Campo, Julio 2012

Los Redactores:

Mª del Amor Fernández Andrade

José Antonio Pérez Lozano