

1. NOTAS PREVIAS

El presente Anexo a las Normas Urbanísticas recoge, tal como exige el artículo 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, las modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas por el documento de adaptación parcial a la L.O.U.A.

Las referidas modificaciones ya han sido expuestas en los apartados 6, 7, 8, 9 y 10 de la Memoria Justificativa de la presente adaptación. A continuación se relacionan siguiendo el orden numérico del articulado.

2. MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- **Artículo 0.0.0.2. Vigencia y circunstancias de revisión**, en su apartado 1:

- Texto anterior:

“Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, no estando prevista, por otra parte, su sustitución por un Plan General”.

- Nuevo texto:

“Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida hasta tanto no se apruebe un Plan General de Ordenación Urbanística que las sustituya”.

- **Artículo 1.0.0.1. Clasificación del suelo**, en su apartado 1.b):

- Texto anterior:

“Suelo urbanizable sectorizado”

- Nuevo texto:

“Suelo urbanizable, con dos subclases:

b1) Suelo urbanizable ordenado

b2) Suelo urbanizable sectorizado”.

- **Artículo 1.0.0.3. Delimitación de áreas de reparto**, en su apartado 3.b):

- Texto anterior:

“Por encontrarse en desarrollo o ejecución: Sectores de suelo urbano no consolidado S2 y de suelo urbanizable sectorizado S1, S2, S4 y S5”.

- Nuevo texto:

"Por encontrarse en desarrollo o ejecución: Sectores de suelo urbano no consolidado S2 y de suelo urbanizable ordenado S1, S2, S3 y S4".

• **Artículo 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación**, en sus apartados 3.d) y 3.e):

- Anterior redacción:

d) AC.4. Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado del sector de la margen izquierda de la carretera a Arahal y de la margen exterior de la calle Wenceslao Fernández Flores, y un nuevo vial perimetral previsto desde la carretera de Arahal al camino del Birrete, con una superficie de 2,16 has el subsector residencial y 4,76 has el industrial. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando el sector urbano consolidado, definiendo la nueva fachada urbana en un enclave de alta visibilidad desde la campiña, y resolviendo la transición entre el subsector industrial y el residencial, donde se localizarán preferentemente las dotaciones públicas del sector.

e) AC.5. Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial situado al sureste del núcleo urbano, con una superficie de 5,03 has el subsector residencial y 2,57 has el industrial. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la transición entre los suelos residenciales y los industriales, así como con los suelos colindantes, y ordenando el extenso borde urbano del sector.

La ejecución de este sector, cuyo ámbito incluye un tramo de la vía pecuaria cañada real de La Puebla, queda condicionada a la conclusión del expediente de desafectación del mismo.

Así mismo, la ejecución de este sector está supeditada a la ejecución de las actuaciones previstas en el estudio de inundabilidad del arroyo El Manco aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Nueva redacción:

d) AC.4. Corresponde al ámbito de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado del sector de la margen izquierda de la carretera a Arahal y de la margen exterior de la calle Wenceslao Fernández Flores, y un nuevo vial perimetral previsto desde la carretera de Arahal al camino del Birrete, con una superficie de 2,16 has el subsector residencial y 4,76 has el industrial. Se redactarán dos planes especiales, uno por cada ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC.S5 y SUNC.S6), que ordenarán el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando el sector urbano consolidado, definiendo la nueva fachada urbana en un enclave de alta visibilidad desde la campiña, y resolviendo la transición entre el subsector industrial y el residencial, donde se localizarán preferentemente las dotaciones públicas del sector.

e) AC.5. Corresponde al ámbito de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial situado al sureste del núcleo urbano, con una superficie de 5,03 has el subsector residencial y 2,57 has el industrial. Se redactarán tres planes especiales, uno por cada ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC.S8, SUNC.S9 y SUNC.S10), que ordenarán el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la transición entre los suelos residenciales y los industriales, así como con los suelos colindantes, y ordenando el extenso borde urbano del sector.

La ejecución de este sector, cuyo ámbito incluye un tramo de la vía pecuaria cañada real de La Puebla, queda condicionada a la conclusión del expediente de desafectación del mismo.

Así mismo, la ejecución de este sector está supeditada a la ejecución de las actuaciones previstas en el estudio de inundabilidad del arroyo El Manco aprobado por la Confederación

• **Artículo 4.0.0.12. Actuaciones de extensión**, en su apartado 2.b):

- Texto anterior:

“AE.2. Situada en la periferia oriental del núcleo urbano, y clasificada como urbanizable con destino residencial, corresponde al sector PR.1 del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes, con Plan Parcial aprobado por la CPOTU el 23/10/1.997, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en el mismo”.

- Nuevo texto:

“AE.2. Situada en la periferia oriental del núcleo urbano, y clasificada como urbanizable con destino residencial, se corresponde con la zona aún no recepcionada por el Ayuntamiento del sector PR.1 del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes, con Plan Parcial aprobado por la CPOTU el 23/10/1.997, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en el mismo”.

• **Artículo 4.0.0.18. Áreas de reparto y aprovechamiento medio**, en sus apartados 2 y 3:

- Texto anterior:

2. Área de reparto AR2, constituida por los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC.S3, S6, S9 y S10, más un 5 % de la superficie de estos de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR.2.

ÁMBITOS	SUP. (m2)	A. O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (AC - AM)	
				m2t.u.c/m2s.	m2u.c.	m2t.u.c/m2s.	m2u.c.	m2t.u.c/m2s.	m2u.c.
SUNC.S3	4.669	0,6000 ZR1	1,0 0	0,6000	2.801	0,5714	2.668	+ 0,0286	+ 133
SUNC.S6	21.056	0,6000 ZR1	1,0 0	0,6000	12.634	0,5714	12.032	+ 0,0286	+ 602
SUNC.S9	27.662	0,6000 ZR1	1,0 0	0,6000	16.597	0,5714	15.807	+ 0,0286	+ 790
SUNC.S10	18.111	0,3000 ZR2	2,0 0	0,6000	10.867	0,5714	10.349	+ 0,0286	+ 518
S.G	3.575	0,0000	---	0,0000	0,000	0,5714	2.043	- 0,5714	- 2.043
AR.2	75.073	---	---	---	42.899	0,5714	42.899	---	0,000

A. O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

3. Área de reparto AR3, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUs.S3, más un 5% de la superficie de este de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR.3.

ÁMBITOS	SUP. (m2)	A.O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (A.C - A.M.)	
				m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.
SUs.S3	200.695	0,6000 ZR1	1,0 0	0,6000	120.417	0,5714	114.677	+ 0,0286	+ 5.738
S.G.	10.035	0,0000	---	0,000	0,000	0,5714	5.734	- 0,5714	- 5.738

A.R.3	210.730	---	---	---	120.417	0,5714	120.411	---	0,000
-------	---------	-----	-----	-----	---------	--------	---------	-----	-------

A.O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características

- Nuevo texto:

2. Área de reparto AR2, constituida por los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC.S3, S6, S9 y S10, más un 5 % de la superficie de estos de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR.2.

ÁMBITOS	SUP. (m2)	A. O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (AC - AM)	
				m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.
SUNC.S3	4.669	0,694 ZR1	1,00 (VL)	0,6000 (1)	2.801	0,5714	2.668	+ 0,0286	+ 133
			0,55 (VP)						
SUNC.S6	21.056	0,6000 ZR1	1,00	0,6000	12.634	0,5714	12.032	+ 0,0286	+ 602
SUNC.S9	27.662	0,731 ZR1	1,00 (VL)	0,6000 (2)	16.597	0,5714	15.807	+ 0,0286	+ 790
			0,55 (VP)						
SUNC.S10	18.111	0,3000 ZR2	2,00	0,6000	10.867	0,5714	10.349	+ 0,0286	+ 518
S.G	3.575	0,0000	---	0,0000	0,000	0,5714	2.043	- 0,5714	- 2.043
AR.2	75.073	---	---	---	42.899	0,5714	42.899	---	0,000

A.O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características/
VL = vivienda libre/ VP = vivienda protegida

Cálculo de (1): $0,694 \cdot 0,7 + 0,694 \cdot 0,3 \cdot 0,55 = 0,6000$; Cálculo de (2): $0,731 \cdot 0,6018 + 0,731 \cdot 0,3982 \cdot 0,55 = 0,6000$

3. Área de reparto AR3, constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SUbS.S3, más un 5% de la superficie de este de suelo de sistemas generales.

PARÁMETROS ÁREA DE REPARTO AR.3.

ÁMBITOS	SUP. (m2)	A.O. m2t/m2s	C.P.	A.C.		A.M.		Saldo (A.C - A.M.)	
				m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.	m2t.u.c/m2s	m2u.c.
SUbS.S3	200.695	0,694 ZR1	1,00 (VL)	0,6000 (1)	120.417	0,5714	114.677	+ 0,0286	+ 5.738
			0,55 (VP)						
S.G.	10.035	0,0000	---	0,000	0,000	0,5714	5.734	- 0,5714	- 5.738
A.R.3	210.730	---	---	---	120.417	0,5714	120.411	---	0,000

A.O = Aprov. objetivo/ C.P. = Coef. ponderación/ A.C = Aprov. característico/ A.M = Aprov. medio/ u.c = unidades características/
VL = vivienda libre/ VP = vivienda protegida

Cálculo de (1): $0,694 \cdot 0,7 + 0,694 \cdot 0,3 \cdot 0,55 = 0,6000$

• Artículo 6.1.3.3. Altura de los edificios, en su apartado 2:

- Redacción anterior:

“En aquellas parcelas construidas con altura de tres o más plantas, la altura máxima autorizable será de tres plantas y diez metros”.

- Nueva redacción:

“En aquellas parcelas construidas con altura de tres o más plantas, y en las parcelas situadas en la Plaza de Andalucía, Plaza de España, Plaza San Juan de Letrán, calle Larga números 2,

4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 19 y 23 y calle Velázquez, la altura máxima autorizable será de tres plantas y diez metros.

En aquellas parcelas susceptibles de aumentar la altura de edificación, colindantes de las edificaciones catalogadas, se podrá construir hasta tres plantas, siempre y cuando no se supere la altura del edificio catalogado colindante y, en todo caso, respetando las alturas libre mínima de planta.

Con antelación al otorgamiento de la licencia municipal para consolidar la ampliación de edificabilidad que lo anterior comporta, el propietario deberá abonar al Ayuntamiento una cantidad en metálico de 180 € por cada m² de incremento de superficie construida a que se tenga derecho con el referido incremento del número de plantas y ello destinado a sufragar el coste del edificio de uso dotacional a realizar en c/ Larga nº 11”.

• **Artículo 6.2.1.2. Normas Específicas**, se añade el siguiente último punto:

5) La densidad del área es de 70 viviendas por hectárea y la edificabilidad de 1,20 m²c/m²s, computado sobre la superficie del área.

• **Artículo 6.2.2.2. Normas Específicas**, se añade el siguiente último punto:

3) La densidad del área es de 65 viviendas por hectárea y la edificabilidad de 1,10 m²c/m²s, computado sobre la superficie del área.

• **Artículo 6.2.3.2. Normas Específicas**, se añade el siguiente último punto:

6) La edificabilidad global del área es de 0,70 m²c/m²s, computado sobre la superficie de la misma.

• **Artículo 6.2.4.2. Normas Específicas**, se añade el siguiente último punto:

7) La edificabilidad global del área es de 0,70 m²c/m²s, computado sobre la superficie de la misma.

• **Artículo 6.2.5.2. Normas Específicas**, se añade el siguiente último punto:

4) La densidad del área es de 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad de 0,60 m²c/m²s, computado sobre la superficie del área.

• **Artículo 6.2.9.2. Normas Específicas**, en su apartado 1:

- Texto anterior:

“Son autorizables los usos residencial y terciario, con los siguientes límites:

- Densidad, 40 viv./ha

- Edificabilidad, 0,600 m²c./m²s. computados sobre la superficie de la zona. De esta edificabilidad podrá destinarse hasta un máximo del 15% a usos terciarios complementarios de la vivienda”.

- Nuevo texto:

“Son autorizables los usos residencial y terciario, con los siguientes límites:

En los ámbitos SUBS.S3 y SUNC.S3:

- Densidad, 42 viv./ha
- Edificabilidad, 0,694 m²c./m²s. computados sobre la superficie de la zona. De esta edificabilidad podrá destinarse hasta un máximo del 15% a usos terciarios complementarios de la vivienda. De la edificabilidad residencial total, el 30%, como mínimo, se destinará a vivienda protegida.

En el ámbito SUNC.S6:

- Densidad, 40 viv./ha
- Edificabilidad, 0,600 m²c./m²s. computados sobre la superficie de la zona. De esta edificabilidad podrá destinarse hasta un máximo del 15% a usos terciarios complementarios de la vivienda.

En el ámbito SUNC.S9:

- Densidad, 44 viv./ha
- Edificabilidad, 0,731 m²c./m²s. computados sobre la superficie de la zona. De esta edificabilidad podrá destinarse hasta un máximo del 15% a usos terciarios complementarios de la vivienda. De la edificabilidad residencial total, el 39,82%, como mínimo, se destinará a vivienda protegida”.

• **Artículo 6.2.10.2. Normas Específicas;** se incluye un nuevo último apartado con el siguiente texto:

“5. En la presente zona no se precisa la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida, toda vez que, por tipología constructiva y densidad edificatoria, está exenta de dicha obligación; habiéndose previsto que dicha edificabilidad se obtenga en el colindante sector SUNC.S9”.

• **Artículo 6.3.0.1. Características:**

- Texto anterior:

“Corresponde los sectores que se especifican, en los que debido a su grado de desarrollo o ejecución, se mantienen las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1983:

- Sector “Las Lagunetas”.
- Sectores “Los Carrascales” 1ª y 2ª fase.
- Sector “Huerta el Parronal”.
- Sector “Los Alberos”.

- Nuevo texto:

“Corresponde los sectores que se especifican, tanto en suelo urbano consolidado y no consolidado, como en suelo urbanizable ordenado, en los que debido a su especificidad o a su grado de desarrollo o ejecución, se mantienen las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1983:

- Suelo urbano no consolidado:
 - PV.1 (Sector “Las Lagunetas”).
- Suelo urbanizable ordenado:
 - PV.2 (Sector “Los Alberos”).
 - PV.3 (Zona no recepcionada del sector “Huerta el Parronal”).
 - PV.4 (Sector “Los Carrascales” 1ª fase).
 - PV.5 (Sector “Los Carrascales” 2ª fase).
- Suelo urbano consolidado:
 - PV.6 (Zona recepcionada del sector “Huerta el Parronal”).

• Se incluye un nuevo artículo **6.3.0.3. Densidades y edificabilidades globales** que tendrá el siguiente texto:

1) *La densidad del sector de mantenimiento de NNSS 83 PV.1 "Las Lagunetas" es de 50 viviendas por hectárea y la edificabilidad de 0,75 m²c/m²s, computado sobre la superficie del área.*

2) *La densidad del sector de mantenimiento de NNSS 83 PV.6 "Zona recepcionada de Huerta del Parronal" es de 40 viviendas por hectárea y la edificabilidad de 0,70 m²c/m²s, computado sobre la superficie del área.*

• Se incluye un nuevo artículo **7.1.0.4 Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos**, con el siguiente texto:

"Tal como establece la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. En evitación de dicha inducción y del riesgo de la referida formación, las presentes Normas Subsidiarias determinan las medidas relacionadas en los párrafos a), c), d), e) y f) del apartado 2 del anterior artículo 7.1.0.3"

Paradas, abril de 2008
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Juan Ramón Sánchez-Suárez Martín