

P.G.O.U._"ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS N.N.S.S. DEL EL RUBIO, SEVILLA"

ARQUITECTO REDACTOR_MANUEL RAMOS GUERRA

18 DE ABRIL DE 2011

MEMORIA GENERAL

INDICE

I CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1 Concepto de adaptación parcial

1.2 Contenido y alcance de la adaptación parcial

II INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1 Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio

2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico vigente

III DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

3.1 Clasificación y categorías del suelo

3.2 Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

3.3 Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

3.4 Usos, densidades y edificabilidades globales

3.5 Áreas de reparto y aprovechamiento medio

3.6 Espacios, ámbitos o elementos de especial protección

3.7 Previsiones generales de programación y gestión

3.8 Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores

IV ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

V ANEXO DE CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS

VI PLANIMETRÍA

6.01(OE1) Encuadre Territorial

6.02(OE2) Clasificación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable, tras la ADP

6.03(OE1) Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, tras la ADP

6.04(OE1) Ámbitos de Protección, tras la ADP

6.05(OE2) Sistemas Generales en Suelo Urbano, tras la ADP

6.06(OE1) Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, tras la ADP

6.07(OE2) Usos Globales por zonas y por sectores en Suelo Urbano, tras la ADP

6.08(OE1) Usos Globales por zonas y por sectores en Suelo No Urbanizable, tras la ADP

6.09(OE2) Planeamiento desarrollado desde la aprobación de las NNSS hasta la redacción de la ADP

I CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1 Concepto de adaptación parcial

Esta Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las NNSS de El Rubio de 1992, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de El Rubio, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha ley y del Decreto 11/2008 del 22 de Enero.

El presente documento en una adaptación parcial (en lo sucesivo ADP) del planeamiento vigente en el municipio de El Rubio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, del 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las ADP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos para poner suelo urbanizable en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

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

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo NNSS) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, con fecha de 5 de febrero de 1992 y publicada en el BOP con fecha 4 de abril de 1992.

A partir de estas bases el presente documento de Adaptación Parcial se desarrollará a partir de los criterios fijados por el Decreto 11/2008, por entender que recoge y desarrolla el espíritu y contenido de las disposiciones comprendidas en la Ley 7/2002.

1.2 Contenido y alcance de la adaptación parcial

La ADP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de ADP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría 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 LOUA, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

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

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.
Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA 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; entendiendo 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 LOUA.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La ADP 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.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La información necesaria para elaborar este documento de ADP alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
b) Las aprobaciones realizadas por los órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya 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 vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

2.1 Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio

2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por las NNSS de 1992 así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Desde la aprobación de las Normas en 1992 se han formulado un total de 9 figuras de Planeamiento Genereal y de Planeamiento de Desarrollo: 4 modificaciones puntuales, 2 planes parciales de ordenación y 3 estudios de detalle.

Se trata de 9 figuras aprobadas definitivamente según el Registro Municipal de Planeamiento del Ayuntamiento de El Rubio en Sevilla.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente ADP.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	FECHA DE APROBACIÓN	FECHA PUBLICACIÓN BOJA/BOP	ÓRGANO
NNSS	05/02/1992	BOP Nº 101_05/05/1992	CPU
Modificación nº 4 de las NNSS	21/07/2000	BOP Nº 248_25/10/2000	CPOTU
Modificación nº 5 de las NNSS_Sector "Las Viñas"	26/07/2002	BOP Nº 243_19/10/2002	CPOTU
Modificación nº 6 de las NNSS_UA-1 "Nuevo Cueto"	27/07/2004	ORDENADA PUBLICACIÓN	PA
Modificación nº 7 de las NNSS_En solar Cooperativa Olivarera	11/02/2005	BOP Nº 94_17/05/2005	CPOTU
Plan Parcial Industrial nº 1_"Sector industrial Los Viñazos"	12/09/2000	BOP Nº 300_29/12/2000	PA
Plan Parcial Residencial nº3_ "Las Viñas"	24/09/2002	BOP Nº 258_07/11/2002	PA
Estudio de Detalle_c/ Molino, La Fábrica y Callejón de Alpechín	15/09/1993	BOJA Nº 118_30/10/193	PA
Estudio de Detalle_ED-2 "El Parronal"	23/02/1993	BOP_18/03/2010	PA
Estudio de Detalle_Avda. Andalucía esq. Mata del Caballo	30/08/2005	BOP Nº 282_07/12/2005	RES.ALC

2.1.2 Tipología de suelo en el planeamiento urbanístico vigente

Las NNSS establecen tres clases de suelo definidos en el punto 1 del apartado JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA-OBJETO DE LA ORDENACIÓN, definiendo:

_Suelo urbano (Punto 2):

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a equipamientos comunitarios.

Se trata de 7 actuaciones de uso residencial, 3 Unidades de Actuación y 4 Estudios de Detalle que cuentan con ordenación pormenorizada con anterioridad a la fecha de inicio de trámite de aprobación del documento de adaptación, según lo dispuesto en el Decreto 11/2008, Artículo 3.2.b)

_Suelo apto para urbanizar (Punto 3):

Incluye los terrenos que las NNSS clasifican como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y evolución de la ciudad.

Distingue tres situaciones en suelo apto para urbanizar:

a) No programado: suelos en que se prevé pueden ser necesarios para la evolución o crecimiento de la ciudad y para cuya programación en el tiempo no se considera conveniente ni oportuno establecer desde el planeamiento plazos fijos o predeterminados.
b) Programado: suelos que, además de preverse como necesarios para la evolución y el crecimiento de la ciudad, se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados aplicando en su defecto los mecanismos al efecto por la legislación vigente.
c) En ejecución: sectores señalados por las NNSS o unidades de actuación señaladas por el planeamiento parcial que se encuentra en estado activo de desarrollo y ejecución de las NNSS.

Se trata de 3 actuaciones de uso industrial: el PP-1, ya ejecutado; el PP-2, suelo apto para urbanizar de uso industrial, y la Modificación nº 5 de las NNSS sobre el PP-2, que conlleva su segregación en PP-2, suelo urbanizable sectorizado de uso industrial aún por ejecutar y el PP-3, suelo urbanizable de uso residencial, que se encuentra ya ejecutado.

_Suelo no urbanizable (Punto 4):

Incluye los terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso urbanizador, en aras de una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Estas tres clases de suelo se desarrollarán pormenorizadamente en otros tres apartados:

_Suelo urbano (Normas en suelo urbano)

_Suelo apto para urbanizar (Normas para el suelo urbanizable)

_Suelo no urbanizable (Normas para el suelo no urbanizable)

2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el período de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para el desarrollo del mismo, se trata de 7 actuaciones en suelo urbano, 3 de planeamiento general y 4 de planeamiento de desarrollo y 3 actuaciones en suelo urbanizable, todas ellas de planeamiento de desarrollo.

Todas las actuaciones en suelo urbano se realizan sobre suelos de uso residencial, en el caso del suelo urbanizable se dan 2 actuaciones en suelos de uso industrial y una tercera sobre uso residencial.

En cuanto al grado de ejecución resaltamos que tan sólo una de las 3 UA propuestas en las NNSS está ejecutada en su totalidad, por el contrario 3 de los 4 ED propuestos se encuentran ya ejecutados. En el suelo urbanizable se ha completado la ejecución del PP-1, de uso industrial y del PP-3, de uso residencial, quedando por desarrollar el PP-2.

El grado de desarrollo del planeamiento urbanístico vigente se recoge en la siguiente tabla resumen:

CLASE DE SUELO	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	FIGURA	USO	SUPERFICIE	TRÁMITE	PUBLICACIÓN	GRADO DE EJECUCIÓN
URBANO	UA-1_Nuevo Cueto	UA-1 de las NNSS	R	39.983,00 (según modificación nº6 de las NNSS)	AD / PA 27/07/2004	ORDENADA PUBLICACIÓN	NO EJECUTADO
URBANO	UA-2	UA-2 de las NNSS	R	83.261,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO
URBANO	UA-3	UA-3 de las NNSS	R	33.026,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO
URBANO	ED-1	ED	R	30.217,00 (según medición en plano 02OE2 de la adaptación)	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO

URBANO	ED-2_El Parronal	ED	R	-	AD / PA_23/02/1993	BOP_18/03/2010	EJECUTADO
URBANO	ED-3	ED	R	-	-	-	NO EJECUTADO
URBANO	ED-4	ED	R	-	-	-	NO EJECUTADO

CLASE DE SUELO	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	FIGURA	USO	SUPERFICIE	TRÁMITE	PUBLICACIÓN	GRADO DE EJECUCIÓN
URBANIZABLE	PP-1_Los Viñazos	PP	I	111.765,00	AD / PA 12/09/2000	BOP_29/12/2000	EJECUTADO
URBANIZABLE	PP-2	PP	I	98.951,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO
URBANIZABLE	PP- 3_Las Viñas	PP	R	46.871,00 (según el propio plan parcial)	AD / PA 24/09/2002	BOP_07/11/2002	EJECUTADO

2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el período de vigencia de las NNSS de 1993 del municipio de El Rubio han sobrevenido los siguientes proyectos sectoriales:

a) Aprobación del deslinde parcial de la vía pecuaria Descansadero del Baldío de Alcalá, según Resolución de 23 de enero de 2003, de la Secretaría General Técnica, en el término municipal de El Rubio, provincia de Sevilla (VP 761/01), publicado en BOJA, el 19 de febrero de 2003.
b) Proyecto de Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).
c) Proyecto de Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), cuya titularidad corresponde al Consorcio de Aguas "Plan Écija"
d) Publicación del Catálogo de Carreteras de Andalucía de fecha 24 de septiembre de 2008 que introduce los siguientes cambios respecto a la matriculación de las carreteras de la Red Provincial que discurren por el municipio:
    a. SE-8200, Carretera de la Lantejuela a El Rubio.
    b. SE-8202, Carretera de Osuna a El Rubio.
    c. SE-9204, Carretera de El Rubio a Marinaleda.
    d. SE-9205, Carretera de Aguadulce a El Rubio.
    e. SE-9206, Ramal de la SE-9211 a El Rubio.

El documento de ADP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

3.1 Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo:

3.1.1 Suelo Urbano:
Se entiende por SUELO URBANO aquel que el planeamiento vigente señale como tal y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables.

Se establecen dos categorías:

_Consolidado

_No consolidado

SUELO URBANO CONSOLIDADO

El clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. Así pues, el suelo urbano consolidado estará constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
   a. Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 02_CLASIFICACIÓN DEL SUELO de las NNSS, así como en sus innovaciones.
   b. No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
   c. Presenten ordenación detallada directa desde el planeamiento vigente, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 04_ SUELO APTO PARA URBANIZAR de las NNSS y nº 05_UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE de las NNSS, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido con todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

   Dichos terrenos corresponden a las unidades de ejecución y suelos aptos para urbanizar:

PLANO Nº 5	ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	GRADO DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO	ED-2_"El Parronal"	ED AD PA 23/02/1993_BOP 18/03/2010	EJECUTADO
PLANO Nº 4			
SUELO	PPI-1_"Los Viñazos"	PP AD PA 12/09/2000_BOP 29/12/2000	EJECUTADO
URBANIZABLE	PPR-3_"Las Viñas"	PP AD PA 24/09/2002_BOP 07/11/2000	EJECUTADO

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación nº 06_ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES de las NNSS, así como en sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones de planeamiento.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El resto de suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano el plano de ordenación nº 05_UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE de las NNSS, así como en sus innovaciones y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.

Estos suelos quedan reflejados en el siguiente cuadro resumen:

CLASE DE SUELO	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	FIGURA	USO	SUPERFICIE	TRÁMITE	PUBLICACIÓN	GRADO DE EJECUCIÓN
SUNC-1	UA-1	UA-1 de las NNSS	R	39.983,00	AD / PA 27/07/2004	ORDENADA PUBLICACIÓN	NO EJECUTADO
SUNC-2	UA-2	UA-2 de las NNSS	R	83.261,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO
SUNC-3	UA-3	UA-3 de las NNSS	R	33.026,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO
SUNC-4	ED-1_Cementerio	ED	R	30.217,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO
SUNC-5	ED-3	ED	R	-	-	-	NO EJECUTADO
SUNC-6	ED-4	ED	R	-	-	-	NO EJECUTADO

Estas actuaciones cuentan con ordenación pormenorizada en el documento de aprobación de las NNSS de 1993.

3.1.2 Suelo Urbanizable:

Se entiende por SUELO URBANIZABLE aquel que el planeamiento vigente señale como tal o como apto para urbanizar u otras denominaciones equivalentes.

Dentro del suelo urbanizable se establecen tres categorías:

_Ordenado

_Sectorizado

_No sectorizado

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

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

No contamos con esta categoría de suelo en el municipio.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un área o sector apto para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.

Son clasificados como tal el sector PP-2, delimitado en el plano de ordenación nº 04_SUELO APTO PARA URBANIZAR de las NNSS, así como en sus innovaciones.

Este suelo queda reflejados en el siguiente cuadro resumen:

CLASE DE SUELO	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	FIGURA	USO	SUPERFICIE	TRÁMITE	PUBLICACIÓN	GRADO DE EJECUCIÓN
SUBS-1	PP-2	PP	I	98.951,00	AD / CPU 05/02/1993	BOP_05/05/1993	NO EJECUTADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

No contamos con esta categoría de suelo en el municipio.

3.1.3 Suelo No Urbanizable:

Se entiende por Suelo No Urbanizable aquel que el planeamiento vigente señale como tal.

SUELO NO URBANIZABLE

Continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación estructural nº 03_CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE, TRAS LA ADP, que contempla lo dispuesto en el plano nº 01_CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO NO URBANIZABLE Y DE PROTECCIÓN ESPECIAL así como los proyectos sectoriales sobrevenidos , se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. Especial protección por legislación específica: Constituido por la red de Vías Pecuarias y Cauces, SNU del Sistema General de Comunicaciones, la EDAR y la ETAP. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán recogidas en sus legislaciones específicas. Listado de suelos adscritos a esta categoría de suelo:
    - Vías Pecuarias:
        - Descansadero de Baldío de Alcalá en el término de El Rubio.
        - Cañada Real del Término.
        - Cañada Real de Marchena a Lucena.
        - Cañada Real Carril Ancho.
    - Carreteras:
        - SE-8200.
        - SE-8202.
        - SE-9204.
        - SE-9205.
        - SE-9206.
    - Cauces:
        - Laguna de El Rubio.
        - Arroyo Blanco.
        - Arroyo de la Piedra.

2. Especial protección por planificación territorial urbanística: no existen en las NNSS vigentes. Se hace indicar que el cementerio municipal y la zona de aislamiento de basurero grafiadas en las anteriores NNSS quedarán adscritas a esta categoría de suelo, así como los caminos del término. Listado de suelos adscritos a esta categoría de suelo:
    - Caminos:
        - Camino de Écija a El Rubio
        - Camino de la Zorita
        - Camino del Mochuelo
        - Camino de Rondón
        - Camino del Molino Márquez
        - Camino del Cuartel
        - Camino del Rancho Maraver
        - Camino del Pozo de la Cabeza
        - Camino de la Dehesa
        - Camino de los Quinientos Pies
        - Camino de la Venta del Lobo
        - Camino del Tesoro
        - Camino del Cerro Durán
        - Camino Particular
        - Senda de la Retama
        - Senda de la Herrica
    - Cementerio municipal y aislamiento de basurero

3. Carácter natural o rural: Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación, estando constituido por los terrenos de las zonas de Suelo No Urbanizable de usos agrícolas y ganaderos.

4. Hábitat rural diseminado: No encontramos suelos adscritos a esta categoría en el planeamiento vigente.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normas Urbanísticas.

PARCELACIONES URBANÍSTICAS

No se contiene en la memoria informativa de las NNSS 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 vigente.

3.2 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, la ADP 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 LOUA y la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005

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, 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.

Como queda de manifiesto en apartado 2.2, contamos con cinco ámbitos aún por ejecutar:

- ED-1_Cementerio
- UA-1_Nuevo Cueto
- UA-2
- UA-3_El Caño
- PP nº 2

Sin embargo, puesto que cuantan con ordenación pormenorizada con inicio al trámite de aprobación de este documento, quedan eximidos de dicha obligación.

En el caso del PP-2, suelo urbanizable sectorizado, no procede la aplicación del Decreto por tratarse de un suelo de uso global industrial.

3.2.1 Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre

Para aquellos suelos de uso residencial que hayan de desarrollarse a partir de la aprobación de esta Adaptación Parcial se tendrán en cuenta el siguiente coeficiente de homogenización de vivienda protegida/libre con objeto de incluir el 30 % correspondiente a la reserva de terrenos para vivienda protegida.

Se ha establecido un coeficiente con la finalidad de equiparar los valores de venta de la vivienda protegida con respecto a la vivienda libre.

Para ello se ha considerado la relación entre los diversos valores de venta, estableciéndose la unidad en el precio de venta posible- legalmente fijado por el Ministerio de Vivienda – de la vivienda de protección oficial en régimen general:

_Vivienda Protegida: 1.080´90 €/m2

_Vivienda Libre: 1.687´00 €/m2

Estos datos corresponden al tercer trimestre del año 2009 de la provincia de Sevilla. A partir de esta relación se ha establecido el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA (Área de Reparto Residencial)	
VL_vivienda libre	1.00
VP_vivienda protegida	0.64

3.2.2 Corrección de densidad y/o edificabilidad

No contamos actualmente con suelos susceptibles de realizar la corrección de edificabilidad y/o densidad dado que los suelos no ejecutados del municipio cuentan con ordenación detallada con anterioridad o no tienen asignado uso residencial, como es el caso del PP-2.

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

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contemple la ADP para este municipio serán:

PARQUES JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

SS.GG. EE.LL	
Ámbito	m2 previstos
PARQUE "BLAS INFANTE"	6.905,07
Total	**6.905,07**
m^2/habitante	**1,92**

Hemos calculado la ratio de espacios libres por habitante según el nº de habitantes censados en el municipio obtenido de los datos estadísticos del SIMA, lo que arroja un total de 3.587 habitantes.

Una de las más acusadas intenciones en las NNSS dentro de las dotaciones urbanas, es conformar el límite de la ciudad, ayudándose para esto de corredores verdes, bulevares…, que den calidad al espacio urbano frontera con el rural. Es así como se conforma el borde más oriental, la Avenida Tomás y Valiente, aunque está por concluir para rematar según lo que quedó previsto en las normas, no habiéndose ejecutado el resto de las propuestas de borde.

Según el artículo 10 de la LOUA habrá que garantizar, para núcleos de población, una ratio de 5 -10 m^2s/habitante de dotación de espacios libres (dentro del SS.GG de espacios libres).

Actualmente El Rubio cuenta con 6.905,07 m^2 previstos, por lo tanto, tendríamos una ratio de 1,92 m^2s/habitante, no se cumple sobradamente con las determinaciones del artículo 10de la LOUA.

INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Se recogen a continuación los distintos equipamientos ejecutados y previstos pero no ejecutados del municipio, así como sus superficies correspondientes.

	DOC.	DEP.	ASIST.	COM.	SC/ADM.	CULTO	SIPS	INFRAESTR.	
EJECUTADOS									
correos				246,92					
ayuntamiento					166,73				
3º edad			148,55						
auditorio					782,89				
casa cultura					389,20				
consultorio				156,74					
biblioteca					399,08				
guardería	1.093,75								
docente	11.210,98								
deportivo		29.595,87							
piscinas		15.079,51							
SIPS 1º mayo							241,82		
SIPS 1º mayo							241,15		
cementerio			4.814,86						
NO EJECUTADOS									
SIPS en UA-1							1.920,00		
SIPS en UA-2							2.236,25		
DOCENTE EN UA-3	1.656,00								
SIPS e UA-3							408,00		
TOTAL en m2	13.960,73	44.675,38	4.963,41	403,66	1.737,90		5.047,22		70.788,30

DOC. → DOCENTE
DEP. → DEPORTIVO
ASIST. → SANITARIO / ASISTENCIAL
COM. → COMERCIAL
SC/ADM. → SOCIOCULTURAL / ADMINISTRATIVO
SIPS → SIPS NO ESPECIFICADOS

Contamos con una superficie de 70.788,30 m^2 destinados a equipamientos, suponiendo una población de 5.587 habitantes y una ratio de 2´4 habitantes por vivienda, obtenemos una aproximadamente 1.496 viviendas en el municipio, lo que supone una ratio actual de 47´32 m^2/vivienda, lo cual supera ampliamente las el mínimo de 12 m^2/ vivienda exigido por la LOUA.

3.4 Usos densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 exigen a la ADP 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.

USO GLOBAL

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:

- En suelo urbano: Residencial. (Artículo 72, Capítulo X, Normas para el Suelo Urbano)
- En suelo apto para urbanizar: Industrial, Equipamiento y Residencial. (Memoria Justificativa →Justificación de la solución adoptada → Objeto de la Ordenación → punto 3) Suelo Apto para Urbanizar).

Una vez adaptados a lo establecido por el artículo 17.1 de la LOUA se denominarán:

- El Residencial, Industrial y el Equipamiento mantienen su denominación.
- No existe ningún uso en las NNSS que se asemejen al uso Turístico establecido por la LOUA.

**La información referida al uso, densidad y edificabilidad globales de la Adaptación Parcial se recoge en el cuadro adjuntado en el anexo y la planimetría.*

DENSIDAD GLOBAL

Número máximo de viviendas por hectárea (viv. / Ha) que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido.

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En suelo urbano: en las NNSS se establecen dimensiones mínimas de parcela, altura máxima, edificabilidad, etc. pero no determinan una densidad global para esta clase de suelo. Se calcula de modo aproximado por zonas.
  Si establecen una densidad de 0.1 viv. / Ha industrial para el uso residencial complementario al Industrial.
  Consideramos 3 zonas par el uso residencial tal y como figura en el planeamiento vigente:
  Vivienda en manzana cerrada del casco antiguo: 40 viv./Ha. aproximadamente
  Vivienda consolidada: 30 viv./Ha. aproximadamente
  Vivienda de extensión: 40 viv./Ha.
- En suelo apto para urbanizar: las NNSS establecen, en el artículo 86 de las Normas para el Suelo Apto para Urbanizar, una densidad máxima de 40 viv. / Ha para uso residencial, y una densidad de 0.2 viv. / Ha industrial para el uso residencial complementario al industrial.

Una vez adaptadas a lo establecido por el artículo 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 y tipológicos. A partir de sus características se obtendrán unos valores estimados de densidad basados en las tipologías dominantes y en las ordenanzas de aplicación.
- Suelo Urbano No Consolidado: se define una densidad global en función de los parámetros establecidos en las NNSS, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- Suelo Urbanizable Ordenado: se define una densidad global en función de los parámetros establecidos en las NNSS, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- Suelo Urbanizable Sectorizado: se tomará como densidad global para los sectores la recogida en las NNSS, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

**La información referida al uso, densidad y edificabilidad globales de la Adaptación Parcial se recoge en el cuadro adjuntado en el anexo y la planimetría.*

EDIFICABILIDAD GLOBAL

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

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En Suelo Urbano: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes. Con los parámetros extraídos de las NNSS hemos calculado el aprovechamiento y la edificabilidad global del área de reparto que incluye a la totalidad del municipio, obteniendo:

  - Superficie total área de reparto: 1.046.281´49 m^2
  - Superficie uso residencial: 582918´92 m^2
  - Nº de viviendas del municipio:1.495 viviendas
  - Nº viviendas a realizar en UA-1:126 viviendas
  - Nº viviendas a realizar en UA-2: 333 viviendas
  - Nº viviendas a realizar en UA-3: 132 viviendas
  - Nº viviendas a realizar en ED-1:121 viviendas
  - Coeficiente de edificabilidad residencial área de reparto:
    $\sum$ Suelo edificado (casco + viv. Consolidada + viv. extensión) / superficie total suelo residencial = 0.55 m^2t/m^2s

- En Suelo Urbanizable: la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del sector, en m^2 /m^2, 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

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
NOMENCLATURA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2 t / m2 s	DENSIDAD GLOBAL viv. / Ha.
Z1-CH	RESIDENCIAL	0,76	40,00
Z2-VC	RESIDENCIAL	0,49	30,00
Z3-VE	RESIDENCIAL	0,40	40,00
Z4-IND	INDUSTRIAL	0,50	NP

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
IDENTIFICADOR	SECTOR/ A.REFORMA	DENOMINACIÓN	ÁREA DE REPARTO	Nº ZONA	USO CARAC.	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		
							m2 s/ m2 t	Total m2 t	DENSIDAD viv./Ha.
SUNC-1	UA-1	NUEVO CUETO	ÚNICA	Z3-VE	RESIDENCIAL	39.983,00	0,40	15.993,20	40
SUNC-2	UA-2	AVDA. TOMÁS Y VALIENTE	ÚNICA	Z3-VE	RESIDENCIAL	83.261,00	0,40	33.304,40	40
SUNC-3	UA-3	EL CAÑO	ÚNICA	Z3-VE	RESIDENCIAL	33.026,00	0,40	13.210,40	40
SUNC-4	ED-1	CAMINO CEMENTERIO	ÚNICA	Z3-VE	RESIDENCIAL	30.216,74	0,40	12.086,70	40
TOTAL						**186.486,74**		**74.594,70**	

3.5 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 ADP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el Aprovechamiento Tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de Aprovechamiento Medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la ADP no introduce ninguna alteración sobre le área de reparto o el aprovechamiento medio delimitada y definido en el planeamiento vigente pues, como se ha justificado anteriormente, los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial quedan eximidos de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso vivienda protegida, cumpliendo las limitaciones y los requisitos recogidos en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente.

3.6 Espacios, ámbitos y elementos 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.

El municipio de El Rubio no cuenta con Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin embargo cuenta con un catálogo de edificaciones de carácter artístico, tipológico o ambiental incluido en la memoria justificativa de las NNSS aprobadas el 5 de febrero de 1992.

En dicha memoria se establece que todas las construcciones catalogadas son de valor tipológico ambiental y por tanto se permitirán las obras indicadas en las Normas Urbanísticas, siendo objeto de una política protectora por parte del Ayuntamiento. Se trata de 36 edificaciones catalogadas que se enumeran a continuación:

1ª C/ García Lorca, 26A
2ª C/ García Lorca, 26
3ª C/ Molinos, 2
4ª C/ Molinos, 40
5ª C/ Molinos, 24
6ª C/ Virgen del Rosario, 7
7ª C/ Antonio Machado, 6
8ª C/ Salvador de Madriaga, 14
9ª C/ San José, 47
10ª C/ San José, 27
11ª C/ San José, 9
12ª C/ Bécquer, 1
13ª C/ José Pérez Reina, 23

14ª C/ Cristo, 14
15ª C/ Molinos, 62
16ª C/ Molinos, 56
17ª C/ Molinos, 46
18ª C/ Molinos, 19
19ª Avda. / Andalucía, 16
20ª Avda. / Andalucía, 17
21ª Avda. / Andalucía, 34
22ª Avda. / Andalucía, 61
23ª Avda. / Andalucía, 74
24ª C/ Lope de Vega, 3
25ª C/ Blas Infante, 11
26ª C/ Salvador de Madriaga, 7
27ª C/ Salvador de Madriaga, 33
28ª C/ Ramón y Cajal, 13
29ª C/ Manuel de Falla, 2
30ª C/ Manuel de Falla, 26
31ª C/ San José, 7
32ª C/ Salvador de Madriaga, 5
33ª C/ Eloísa Rodríguez esquina a Severo Ochoa
34ª C/ Picasso, 2
35ª C/ Picasso, 8
36ª C/ Francisco Pérez Martín, 7-7A

3.7 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 vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que las NNSS vigentes establecen en su Artículo 6º, Capítulo II, una vigencia indefinida y en su Artículo 7º la posibilidad de revisión/sustitución por parte del Ayuntamiento a los cuatro años de la aprobación definitiva.

Respecto a dicha programación cabe considerar que sólo para las actuaciones expropiatorias y para las unidades de actuación y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderarla, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento ya han sido ejecutadas.

A los efectos de programación se adopta el siguiente criterio:

1. Desarrollo y gestión de sistemas generales no ejecutados -EELL en SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3,SUNC-4, SUNC-5, SUNC-6; SIPS en SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3,SUNC-4,SUNC-5, SUNC-6 y Equipo Docente en SUNC-3-:
    a. Ejecución: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.
2. Desarrollo y gestión del SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4, SUNC-5, SUNC-6:
    a. Ejecución: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.
3. Desarrollo y gestión del SUBS-1:
    a. Ejecución: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.

3.8 Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores

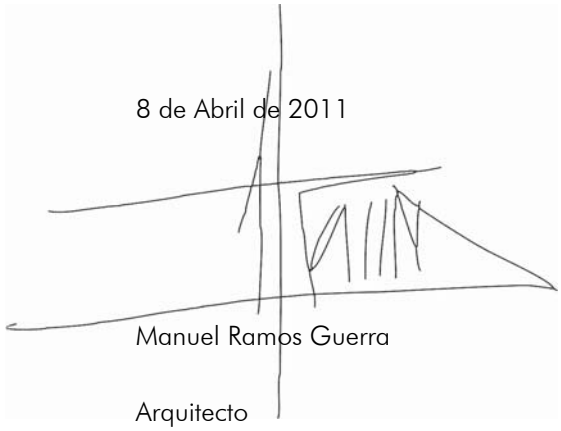
Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la ADP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Contamos con seis ámbitos adscritos al suelo urbano no consolidado y un cuarto ámbito adscrito al suelo urbanizable sectorizado. Los sectores adscritos al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1. de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogidos en la tabla adjunta:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	SUPERFICIE	USO	COEF. EDIF.	EDIFIC.	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº HAB.	EQUIP.	EELL	ART.17 LOUA	RESERVA VPO
SUNC											
SUNC-1	39.983	R	0,4	15.993,2	40 VIV/HA	126	302,4	1.920	8.835	EXIMIDO	EXIMIDO
SUNC-2	83.261	R	0,4	33.304,4	40 VIV/HA	333	799,2	3.330	17.380	EXIMIDO	EXIMIDO
SUNC-3	33.026	R	0,4	13.210,4	40 VIV/HA	132	316,8	2.064	3.338	EXIMIDO	EXIMIDO
SUNC-4	30.217	R	0,4	12.086,8	40 VIV/HA	121	290,4	-	4.532,51	EXIMIDO	EXIMIDO
SUBS											
SUBS-1	98.951	I	0,5	49.475,5	NP	NP	NP	3.354	8.385	CUMPLE	NP

Los sectores adscritos a la categoría de SUNC cuentan con ordenación pormenorizada con anterioridad al inicio del trámite de esta ADP, por lo que quedan exentos de cumplir los estándares del artículo 17º de la LOUA así como la reserva d suelo destinada a VPO u otros regímenes de protección pública, el SUBS-1 cumple con las exigencias del artículo 17º de la LOUA En consecuencia se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el citado artículo.

8 de Abril de 2011



Manuel Ramos Guerra

Arquitecto

P.G.O.U._"ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS N.N.S.S. DEL EL RUBIO, SEVILLA"

ARQUITECTO REDACTOR_MANUEL RAMOS GUERRA

18 ABRIL, 2011

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN EN INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

CAPÍTULO III. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRCUTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

CAPÍTULO IV. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

CAPÍTULO V. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 15. Programación y gestión de la ordenación estructural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ANEXO I

CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de El Rubio, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus modificaciones posteriores (en adelante LOUA)[1.1].

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada ley, 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.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1.- La presente adaptación parcial de planeamiento general vigente en el municipio de El Rubio a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, con planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano.
- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes d la adaptación.

[1.1] Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Rubio aprobada definitivamente conforme al acurdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla de fecha 5 de febrero de 1992. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el período de vigencia del instrumento anterior.

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA), en el plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de El Rubio (09OE2).

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: Integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la Memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE1) y del núcleo urbano (OE2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística [4.1].
- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, como las innovaciones contenidas en el anexo 1 de estas normas.

[4.1] Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforma a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

6.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

- Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
- Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
- Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe emitido.

7.- Se entiende por normativa sectorial o de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de u acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística [6.1], la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y en el del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del Planeamiento vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías de suelo (OE).

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural OE1 y OE2, del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:
   Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística [8.1], e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:
   - El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
   - El suelo urbano no consolidado (SUNC), con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, donde el plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área. Comprendido por los siguientes áreas: SUNC-1 (UA-1 en NNSS), SUNC-2 (UA-2 en NNSS), SUNC-3 (UA-3 en NNSS), SUNC-4 (ED-1 en NNSS), SUNC-5 (ED-3), SUNC-6 (ED-4).

b. Suelo No Urbanizable:
   Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable [8.2] e integrando en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:
   - Especial protección por legislación específica: Constituido por la red de Vías Pecuarias y Cauces, SNU del Sistema General de Comunicaciones. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán recogidas en sus legislaciones específicas. Listado de suelos adscritos a esta categoría de suelo:
     - Vías Pecuarias:
       - Descansadero de Baldío de Alcalá en el término de El Rubio.
       - Cañada Real del Término.
       - Cañada Real de Marchena a Lucena.
       - Cañada Real Carril Ancho.
     - Carreteras:
       - SE-8200.
       - SE-8202.
       - SE-9204.
       - SE-9205.
       - SE-9206.
     - Cauces:
       - Laguna de El Rubio.

[8.3] Artículo 47 de la LOUA y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

[8.4] Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

- Arroyo Blanco.
- Arroyo de la Piedra.

- **Especial protección por planificación territorial o urbanística**: no existen en las NNSS vigentes. Se hace indicar que el cementerio municipal y la zona de aislamiento de basurero grafiadas en las anteriores NNSS quedarán adscritas a esta categoría de suelo, así como la protección de Zonas Húmedas de Río Blanco y La Laguna de El Rubio, las Vías Pecuarias no deslindadas y caminos del término. Listado de suelos adscritos a esta categoría de suelo:
  - Caminos:
    - Camino de Écija a El Rubio
    - Camino de la Zorita
    - Camino del Mochuelo
    - Camino de Rondón
    - Camino del Molino Márquez
    - Camino del Cuartel
    - Camino del Rancho Maraver
    - Camino del Pozo de la Cabeza
    - Camino de la Dehesa
    - Camino de los Quinientos Pies
    - Camino de la Venta del Lobo
    - Camino del Tesoro
    - Camino del Cerro Durán
    - Camino Particular
    - Senda de la Retama
    - Senda de la Herrica
  - Cementerio municipal y aislamiento de basurero
  - Protección de Zonas Húmedas:
    - Margen de Río Blanco
    - Laguna de El Rubio
- **Carácter natural o rural:** Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación, estando constituido por los terrenos de las zonas de Suelo No Urbanizable de usos agrícolas y ganaderos.
- **Hábitat rural diseminado:** No encontramos suelos adscritos a esta categoría en el planeamiento vigente.

c. Suelo Urbanizable

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística [8.3] e integrando en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Sectorizado (SUBS), constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas. Comprendido por los siguientes sectores: SUBS-1 (PP-2 en NNSS).

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo reglado en la vigente legislación urbanística [8.4].

[8.3] Artículo 47 de la LOUA y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

[8.4] Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).

1.- Conforma a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística [9.1], 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 e 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.

2.- Coeficiente de tipología. Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos del mercado que pueden obtenerse para el municipio de El Rubio. Para sistematizarlos coeficientes, se le asigna al valor de la vivienda libre el coeficiente unitario y la vivienda protegida se expresa en función de éste, reflejando así el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Vivienda libre: 1.00
- Vivienda protegida: 0.64

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, 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; entendiendo 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, superna el ámbito de una dotación local.

2.- Los sistemas de espacios libres anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural 4OE2 y 5OE1.

SS.GG. EE.LL	
Ámbito	m2 previstos
PARQUE "BLAS INFANTE"	6.905,07
Total	**6.905,07**
m²/habitante	**1,92**

3.- Los parques, jardines y espacios públicos en el municipio alcanzan la cifra de 14´86 m²/habitante, y se encuentran debidamente representados en los Planos de Ordenación 05OE2 y 06OE1.

	DOC.	DEP.	ASIST.	COM.	SC/ADM.	CULTO	SIPS	INFRAESTR.
EJECUTADOS								
correos				246,92				
ayuntamiento					166,73			
3º edad			148,55					
auditorio					782,89			
casa cultura					389,20			
consultorio				156,74				
biblioteca					399,08			
guardería	1.093,75							
docente	11.210,98							
deportivo		29.595,87						
piscinas		15.079,51						
SIPS 1º mayo							241,82	
SIPS 1º mayo							241,15	
cementerio			4.814,86					
NO EJECUTADOS								
SIPS en UA-1							1.920,00	
SIPS en UA-2							2.236,25	
DOCENTE EN UA-3	1.656,00							
SIPS e UA-3							408,00	

TOTAL en m2	13.960,73	44.675,38	4.963,41	403,66	1.737,90	5.047,22	70.788,30

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural 07OE2 y 08OE1 para el suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando estos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Capítulo III de las Normas del PGOU vigente.

2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle.

ZONAS EN SUELO URBANO			
NOMENCLATURA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2 t / m2 s	DENSIDAD GLOBAL viv. / Ha.
Z1-CH	RESIDENCIAL	0,76	40,00
Z2-VC	RESIDENCIAL	0,49	30,00
Z3-VE	RESIDENCIAL	0,40	40,00
Z4-IND	INDUSTRIAL	0,50	NP

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE			
NOMENCLATURA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2 t / m2 s	DENSIDAD GLOBAL viv. / Ha.
SUBS-1	INDUSTRIAL	0,50	NP

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente resultado de la aplicación de los parámetros que sobre las distintas clases y categorías de suelo se definen en el PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la LOUA.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística [13.1] los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. El municipio de El Rubio no cuenta con Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin embargo cuenta con un catálogo de edificaciones de carácter artístico, tipológico o ambiental incluido en la memoria justificativa de las NNSS aprobadas el 5 de febrero de 1992. En dicha memoria se establece que todas las construcciones catalogadas son de valor tipológico ambiental y por tanto se permitirán las obras indicadas en las Normas Urbanísticas, siendo objeto de una política protectora por parte del Ayuntamiento. Se trata de 36 edificaciones catalogadas que se enumeran a continuación:

1ª C/ García Lorca, 26A
2ª C/ García Lorca, 26
3ª C/ Molinos, 2
4ª C/ Molinos, 40
5ª C/ Molinos, 24
6ª C/ Virgen del Rosario, 7
7ª C/ Antonio Machado, 6
8ª C/ Salvador de Madriaga, 14
9ª C/ San José, 47

10ª C/ San José, 27
11ª C/ San José, 9
12ª C/ Bécquer, 1
13ª C/ José Pérez Reina, 23
14ª C/ Cristo, 14
15ª C/ Molinos, 62
16ª C/ Molinos, 56
17ª C/ Molinos, 46
18ª C/ Molinos, 19
19ª Avda. / Andalucía, 16
20ª Avda. / Andalucía, 17
21ª Avda. / Andalucía, 34
22ª Avda. / Andalucía, 61
23ª Avda. / Andalucía, 74
24ª C/ Lope de Vega, 3
25ª C/ Blas Infante, 11
26ª C/ Salvador de Madriaga, 7
27ª C/ Salvador de Madriaga, 33
28ª C/ Ramón y Cajal, 13
29ª C/ Manuel de Falla, 2
30ª C/ Manuel de Falla, 26
31ª C/ San José, 7
32ª C/ Salvador de Madriaga, 5
33ª C/ Eloísa Rodríguez esquina a Severo Ochoa
34ª C/ Picasso, 2
35ª C/ Picasso, 8
36ª C/ Francisco Pérez Martín, 7-7A

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística [14.1] las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

2.- La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen, en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

3.- Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las NNSS o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.

4.- De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. Del Decreto 11/2008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

1. **Especial protección por legislación específica**: Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán recogidas en sus legislaciones específicas.
    - Vías Pecuarias: se regirá por lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El Rubio cuenta con la aprobación del deslinde de la Vía Pecuaria Descansadero del Baldío de Alcalá, con una anchura legal de 75´22 m, mediante la RESOLUCION de 23 de enero de 2003, de la Secretaría General Técnica, (VP 761/01), publicada en el BOJA Nº 34 19/02/2003.
    - Carreteras: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, así como la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a lo establecido en la Ley 25/1988 de Carreteras y sus Reglamentos, así como a la Ley 8/201 de Carreteras de Andalucía.
    - Cauces: Las zonas de dominio público hidráulico, de servidumbre y policía se ajustarán a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. **Especial protección por planificación territorial o urbanística**: La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Capítulo XVI de las NNSS. Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

5.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 93 del PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.

2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

CAPÍTULO V. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

A los efectos de programación se adopta el siguiente criterio:

1. Desarrollo y gestión del SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4, SUNC-5, SUNC-6
    a. Ejecución: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.

2. Desarrollo y gestión del SUBS-1:
    a. Ejecución: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del presente documento de Adaptación Parcial.

3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA)

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" (PA) al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada [DTP.1] de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 De la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad a la LOUA.

TERCERA. Aplicación de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1.- De conformidad a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo II), el planeamiento de desarrollo de planeamiento general vigente así como los proyectos de urbanización, serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental.

[DTP.1] Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y el 13.3 de la LOUA

CLASE Y CATEGORÍAS DE SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	FIGURA	USO	SUPERFICIE	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
UA-1	UA-1 de las NNSS	RES	39.983,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UA-2	UA-2 de las NNSS	RES	83.261,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UA-3	UA-3 de las NNSS	RES	33.026,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
PP-1	PP	IND	111.765,00	URBANO	CONSOLIDADO
PP-2	PP	IND	98.951,00	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP- 3	PP	RES	46.871,00	URBANO	CONSOLIDADO
ED-1	ED	RES	30.217,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
ED-2	ED	RES	-	URBANO	CONSOLIDADO
ED-3	ED	RES	-	URBANO	NO CONSOLIDADO
ED-4	ED	RES	-	URBANO	NO CONSOLIDADO
Modificación nº 5 (PP-3)	PP	RES	46.871,00	URBANO	CONSOLIDADO
Modificación nº 7 (ED-3)	ED	RES	4.532,00	URBANO	CONSOLIDADO
Modificación nº 6 (UA-1)	MOD. UA-1 de las NNSS	RES	39.983,00	URBANO	CONSOLIDADO

ÍNDICE DE CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS

5.01 Plano nº 1 de NNSS_Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable y de Protección Especial

5.02 Plano nº 2 de NNSS_Clasificación del suelo

5.03 Plano nº 4 de NNSS_Suelo apto para urbanizar

5.04 Plano nº 5 de NNSS_Unidades de Actuación y Estudios de Detalle

5.05 Plano nº 6 de NNSS_Asignación de usos e intensidades

5.06 Plano nº 8 de NNSS_Situación de edificios catalogados

5.07 Copia del Informe Anexo a la aprobación definitiva de las NNSS de El Rubio, fechado el 5 de febrero de 1992

5.08 Modificación nº 7 de las NNSS de El Rubio, Avda. / Andalucía esquina Mata del Caballo.

5.09 Modificación nº 5 de las NNSS de El Rubio, Sector Las Viñas.

5.10 Modificación nº 6 de las NNSS de El Rubio, Urb. Nuevo Cueto, UA-1

Término de Ecija

Término de Osuna

Término de Estepa

Término de Marinaleda

A LA LANTEJUELA

A OSUNA

A AGUADULCE

A MARINALEDA

EL RUBIO

Marinaleda

Cerro de Colarnavia

Cerro de las Cabezas

Cerro Duran

Loma Larga

Rancho de Marayer

LAGUNA

Cañada Real de Marchena a Lucena

Cañada Real de la Zorita

Cañada Real del Camino de Ecija

Carretera de la Lantejuela

Carretera de Osuna

Carril

Camino del Rubio

Camino del Mochuelo

Camino del Molino

Camino del Marquez

Camino del Cuartel

Camino de Rondon

Camino de la Retama

Camino del Pozo de la Cabeza

Camino de la Vereda Real de Lucena

Camino de la Senda de la Herriza

Camino de la Senda de la Zorita

Camino de la Vereda de la Lantejuela

Camino de los Quinientos

Camino del Tesoro

Camino de la Dehesa

Camino del Pico

Camino del Aguadulce

Camino del Cerro Duran

Camino de la Venta del Lobo

Camino del Ancho

Camino del Particular

Camino del Rio

Camino del Cementerio

Camino de la Senda de Ecija

Camino de la Senda de la Zorita

Camino de la Vereda de Lucena

Camino de la Senda de la Lantejuela

Camino de la Vereda de la Lantejuela

Camino de la Senda de la Herriza

Camino de la Senda de la Zorita

Camino de la Vereda de Lucena

Camino de la Senda de la Lantejuela

Camino de la Vereda de la Lantejuela

P.U.

P.D.

RIO

8

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA - 5 FEB. 1992

DILIGENCIA:
Estas normas fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento en pleno el 21 DIC. 1987 y provisionalmente el 4 NOV. 1988 14 DIC. 1990
Certifico.-
EL ALCALDE 11 MAR. 1991
EL SECRETARIO,

(8) MOD. P. NSM CPOTU 26.07.02.

PROTECCION DE CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS	
═══	VIAS PECUARIAS
———	CARRETERAS
========	CAMINOS
	PROTECCION DE ZONAS HUMEDAS
	PROTECCION DEL CEMENTERIO Y AISLAMIENTO BASURERO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
PU	PARQUE URBANO
PD	USO DEPORTIVO

Archivo de Planeamiento
APROBADO: - 5 FEB 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
EL RUBIO (SEVILLA)

TERRITORIO

ORDENACION

CLASIFICACION DEL SUELO:
SUELO NO URBANIZABLE Y DE PROTECCION ESPECIAL

ESCALA 1:10.000

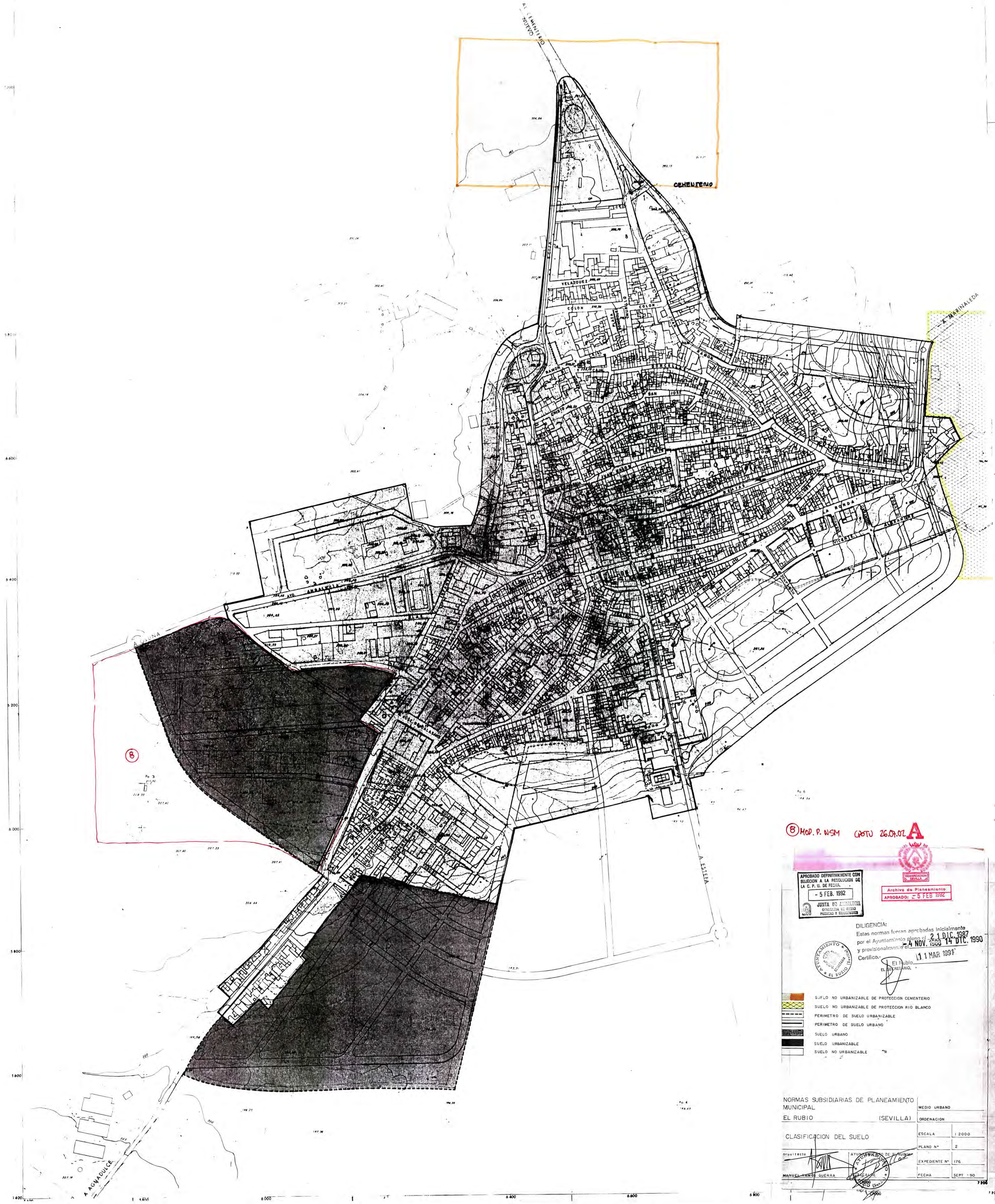
PLANO Nº 1

EXPEDIENTE Nº 176.

FECHA SEPT.- 90

arquitecto
MANUEL RAMOS GUERRA

AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO
EL ALCALDE



(B) MOD. P. NSM GMTU 26.07.02 A

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA.
- 5 FEB. 1992
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DEMARCACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: - 5 FEB 1992

DILIGENCIA:
Estas normas fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento pleno el 21 DIC. 1987
y provisionalmente el - 4 NOV. 1988 14 DIC. 1990
Certifico.- El Rubio 11 MAR 1991
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO EL RUBIO (Sevilla)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CEMENTERIO
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION RIO BLANCO
PERIMETRO DE SUELO URBANIZABLE
PERIMETRO DE SUELO URBANO
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
EL RUBIO (SEVILLA)

CLASIFICACION DEL SUELO

MEDIO URBANO	
ORDENACION	
ESCALA	1 2000
PLANO Nº	2
EXPEDIENTE Nº	176
FECHA	SEPT - 90

arquitecto MANUEL RAMOS GUERRA

AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO
EL ALCALDE



PERIMETRO DELIMITACION DE SUELO URBANO
PERIMETRO DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANO
RESIDENCIAL
EQUIPAMIENTO
ESPACIOS LIBRES LOCALES
EQUIPOS DEL SECTOR

APROBACION: Ayuntamiento Pleno 21 DIC. 1987 - 4 NOV 1988 14 DIC. 1990

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCION A LA C.O.P.U. DE [illegible] - 5

⑧ MOD. P. NSM COPU 26.07.02

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DEMARCACION DE SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: - 5 FEB 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	MEDIO URBANO
EL RUBIO (SEVILLA)	ORDENACION
SUELO APTO PARA URBANIZAR	ESCALA 1 2000
	PLANO Nº 4
arquitecto MANUEL RAMOS GUERRA	AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO EL ALCALDE EXPEDIENTE Nº 176
	FECHA SEPT - 90



(13) MOD. NSM. P.A. 27.07.04

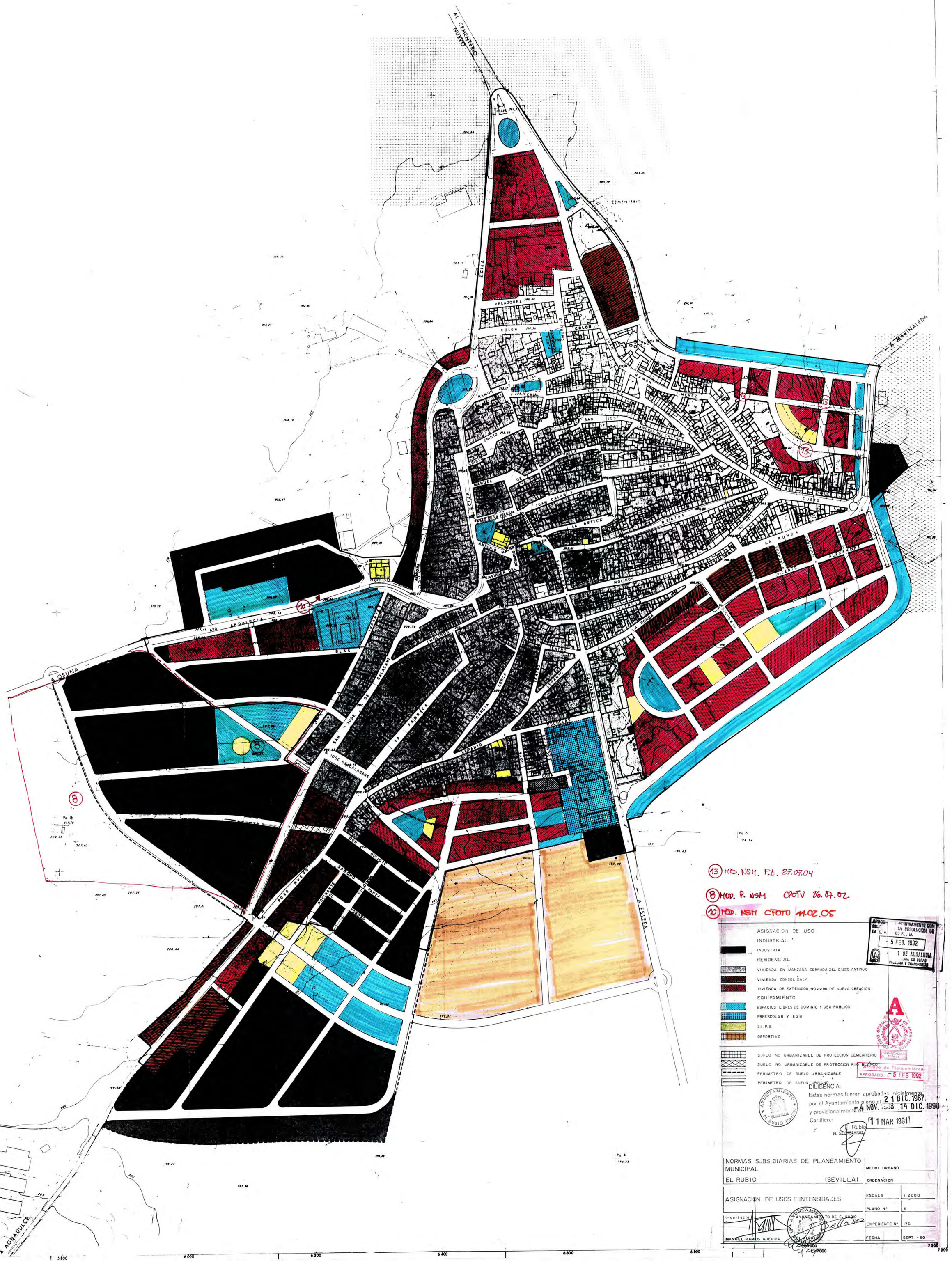
- 4 NOV. 1988 14 DIC. 1990

APROBADO DEF. POR LA C.P.U.T. - 5 JUL.

RESIDENCIAL DE EXTENSION 40 viv./ha
ESPACIOS LIBRES
S.I.P.S.
VIARIO EXISTENTE
VIARIO DE NUEVA FORMACION
ESTUDIO DE DETALLE
UNIDADES DE ACTUACION
ESTUDIOS DE DETALLE

Archivo de Planeamiento
APROBADO: - 5 FEB 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	MEDIO URBANO	
EL RUBIO (SEVILLA)	ORDENACION	
UNIDADES DE ACTUACION Y ESTUDIOS DE DETALLE	ESCALA	1:2000
	PLANO Nº	5
arquitecto MANUEL RAMOS GUERRA	AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO EL ALCALDE	EXPEDIENTE Nº 176
		FECHA SEPT - 90



(13) MOD. NSM. P.E. 27.07.04

(8) MOD. P. NSM CPOTU 26.07.02.

(10) MOD. NSM CPOTU 11.02.05

APROBADO PROVISIONALMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C.P.O.T.U. DE FECHA 5 FEB. 1992 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ASIGNACION DE USO

INDUSTRIAL
- INDUSTRIA

RESIDENCIAL
- VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DEL CASCO ANTIGUO
- VIVIENDA CONSOLIDADA
- VIVIENDA DE EXTENSION 40 viv/ha. DE NUEVA CREACION

EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- PREESCOLAR Y EGB
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CEMENTERIO
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION RIO BLANCO
- PERIMETRO DE SUELO URBANIZABLE
- PERIMETRO DE SUELO URBANO

A

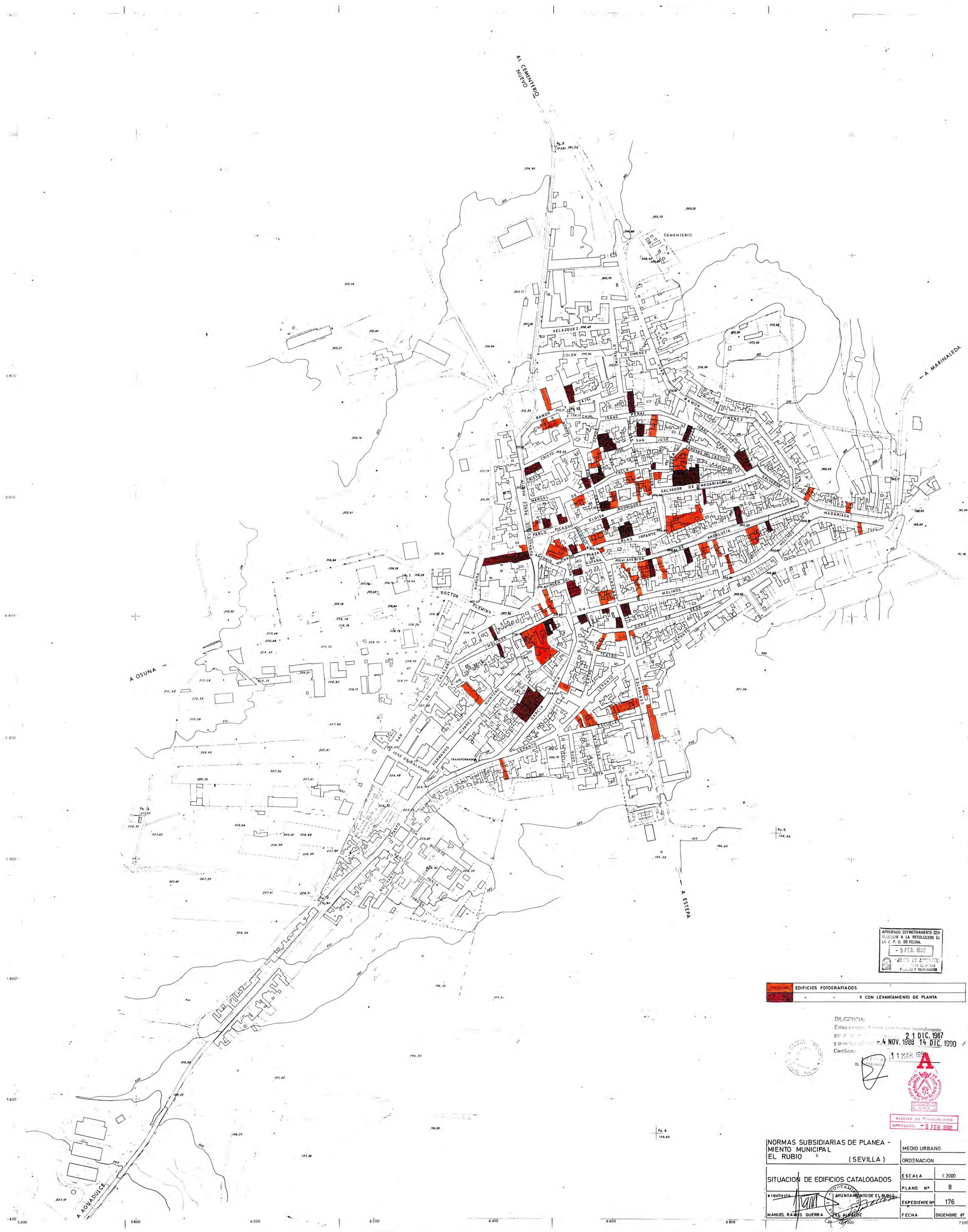
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE SEVILLA DEMARCACION EL RUBIO

Archivo de Planeamiento
APROBADO: - 5 FEB 1992

DILIGENCIA:
Estas normas fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento pleno el 21 DIC. 1987 y provisionalmente el - 4 NOV. 1988 14 DIC. 1990
Certifico.- El Rubio 11 MAR 1991
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO EL RUBIO (Sevilla) SECRETARIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EL RUBIO (SEVILLA)	MEDIO URBANO
	ORDENACION
ASIGNACION DE USOS E INTENSIDADES	ESCALA 1:2000
	PLANO Nº 6
arquitecto MANUEL RAMOS GUERRA	AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO EXPEDIENTE Nº 176
	FECHA SEPT. - 90



APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA C. P. U. DE FECHA.
- 5 FEB. 1992
CONSEJERIA DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

EDIFICIOS FOTOGRAFIADOS

" " Y CON LEVANTAMIENTO DE PLANTA

DILIGENCIA:
Estas normas fueron aprobadas inicialmente por el Pleno [illegible] 21 DIC. 1987
y provisionalmente el 4 NOV. 1988 14 DIC. 1990
Certifico.-
EL SECRETARIO 11 MAR 1991

A

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DELEGACION EN SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: - 5 FEB 1992

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EL RUBIO (SEVILLA)	MEDIO URBANO	
	ORDENACION	
SITUACION DE EDIFICIOS CATALOGADOS	ESCALA	1:2000
	PLANO Nº	8
arquitecto MANUEL RAMOS GUERRA	AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO EL ALCALDE	EXPEDIENTE Nº 176
	FECHA	DICIEMBRE 87

APROBACION NORMAS

Proyecto

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Delegación Provincial
O'Donnell, 21
41001 - SEVILLA

VISTO el Expediente: SE/87/89, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Rubio, promovido por el propio Ayuntamiento.

VISTOS el Real Decreto 58/1987 de 25 de Febrero, sobre modificaciones en la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Andalucía; Decreto 194/83 de 21 de Septiembre, regulador de las competencias de los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía; Ley del Suelo vigente y Normativa Urbanística Complementaria; y Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de Julio de 1.958.

RESULTANDO que con fecha 29 de Noviembre de 1.989, esta Comisión Provincial acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Rubio para que por ese Ayuntamiento se procediera a la subsanación de las deficiencias de orden técnico que existían y que quedaban explicitadas en la referida resolución.

RESULTANDO que en cumplimiento de lo dispuesto por aquella resolución, el Ayuntamiento de El Rubio ha redactado un nuevo documento que corrige satisfactoriamente las deficiencias que contenía el primitivo documento.

El nuevo proyecto ha sido expuesto al público por el período reglamentario y aprobado por el Pleno municipal con fecha 13 de diciembre de 1.991.

Durante el período de exposición pública se ha presentado una alegación por D. Antonio Aguilar Delgado en la que solicita la desvinculación de unos terrenos del sector nº 2 del suelo apto para urbanizar, para clasificarlos como suelo urbano, a la vista de que dichos terrenos reunen las condiciones que se establecen en el artº 78 de la Ley del Suelo.

RESULTANDO que del examen del nuevo Documento presentado por el Ayuntamiento de El Rubio se comprueba que el mismo desarrolla las determinaciones que se establecen en el artº 93 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

.../...

No obstante, se hace preciso mejorar la expresión gráfica de los planos de ordenación, dado que los actuales, por utilizar simbologías similares, llevan al confusionismo de las determinaciones que deben de aplicarse en las distintas zonas.

RESULTANDO que respecto al contenido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Rubio han emitido informe los siguientes Organismos:

- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que especifica:

En la cercanía al río Blanco y a la zona húmeda de Laguna Escalera, toda actuación deberá atenerse a lo establecido en el artº 6 de la Ley de Aguas y artículos concordantes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Igualmente será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo V del Título III del citado Reglamento en todo lo referente a las zonas húmedas.

- La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente establece la cautela que se contiene en las leyes 13/85 del Patrimonio Histórico Español y 12/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, para los yacimientos contenidos en el Catálogo General de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla y los que en un futuro puedan detectarse.

- La Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente, informa favorablemente las citadas Normas Subsidiarias, con sujeción a las condiciones que especifica el informe.

CONSIDERANDO que procede estimar la alegación presentada por D. Antonio Aguilar Delgado, a la vista de que los terrenos que se refiere reunen los requisitos establecidos en el artº 78 de la Ley del Suelo para ser clasificados como suelo urbano.

Dichos terrenos que se desvinculan del sector nº 2 del suelo apto para urbanizar, constituirán una unidad de actuación en el suelo urbano, con un aprovechamiento global de 40 viv/ha., y cuya ordenación pormenorizada se llevará a cabo mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

CONSIDERANDO que a la vista de lo expuesto, procede la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Rubio, introduciendo en sus determinaciones las especificaciones que se contienen en los informes emitidos por los Organismos sectoriales que se relacionan en el

.../...

2

Resultando cuarto de esta Resolución y modificando la clasificación urbanistica de los terrenos objeto de la alegación presentada, en los términos que se señalan en el Considerando primero de esta Resolución.

Por último deberá corregirse la documentación normativa de las Normas Subsidiarias para introducir las modificaciones que se determinan en esta Resolución, mejorando la expresión gráfica de los planos de ordenación, eliminando toda confusión en su interpretación.

De conformidad con la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión del día cinco de febrero de 1.992, por unanimidad, ha

R E S U E L T O :

"APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Rubio, tal como especifica el Artº 41 de la Ley del Suelo, introduciendo las correcciones que se especifican en el considerando último de esta resolución".

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA,

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
SEVILLA

Fdo.: Manuel Vieira Díaz.

2.- MEMORIA DE ORDENACION

Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA

11 FEB 2005

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.3.4.- Usos e intensidades

Las condiciones de ordenación serán las siguientes:

- Superficie total: 4.532 m2.
- Superficie de cesión al Ayuntamiento: 337m2.
- Superficie viario: 1.267 m2.
- Superficie Residencial: 2.928m2
- Número de viviendas: 25 viviendas.
- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar (artª 59 de las Normas Urbanísticas)

Serán de aplicación las Normas generales de la edificación, Capítulo VIII, "Normas comunes para todas las edificaciones" y Capítulo IX, "Ordenanzas de uso", y particularmente el art. 59° del Uso Residencial; así como el Capítulo X, " Ordenanzas Generales", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Rubio.

DILIGENCIA:

fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento en pleno el 21-12-04 y provisionalmente en el 24-1-04

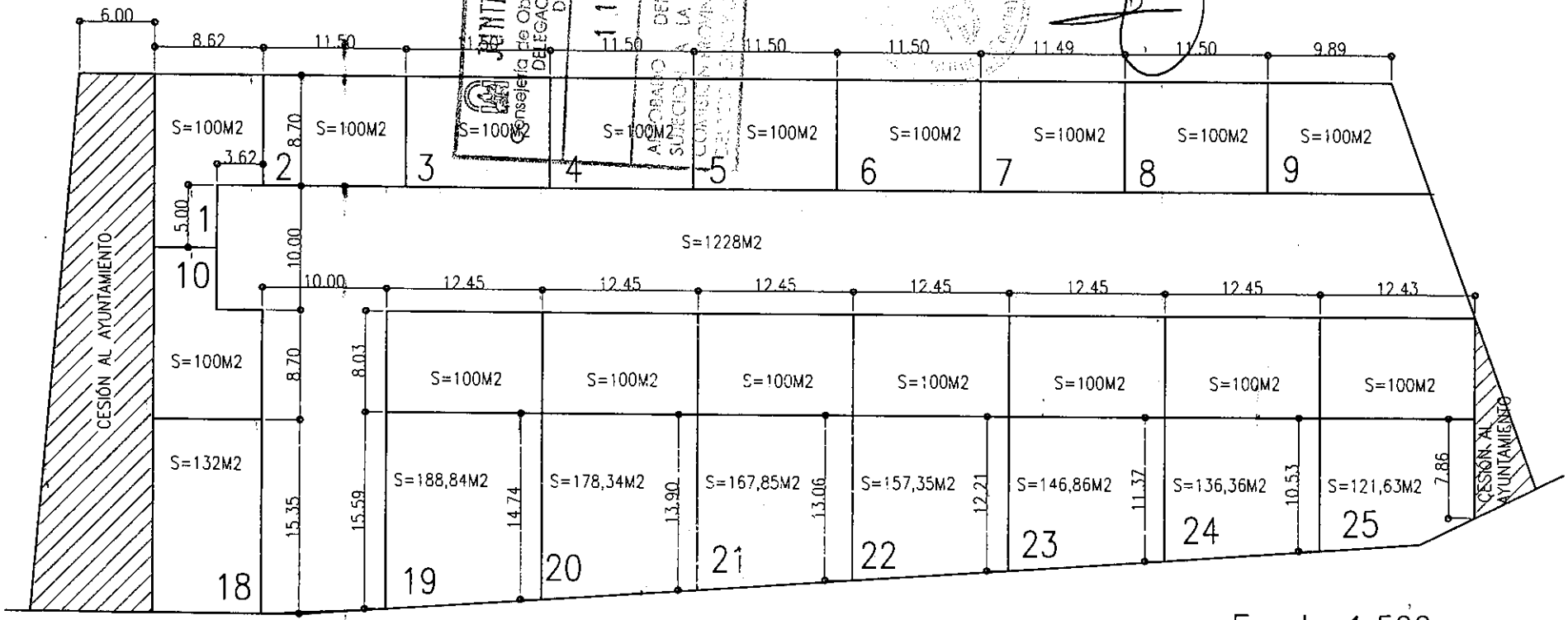
Certifico.- El Rubio 18-8-04

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA:

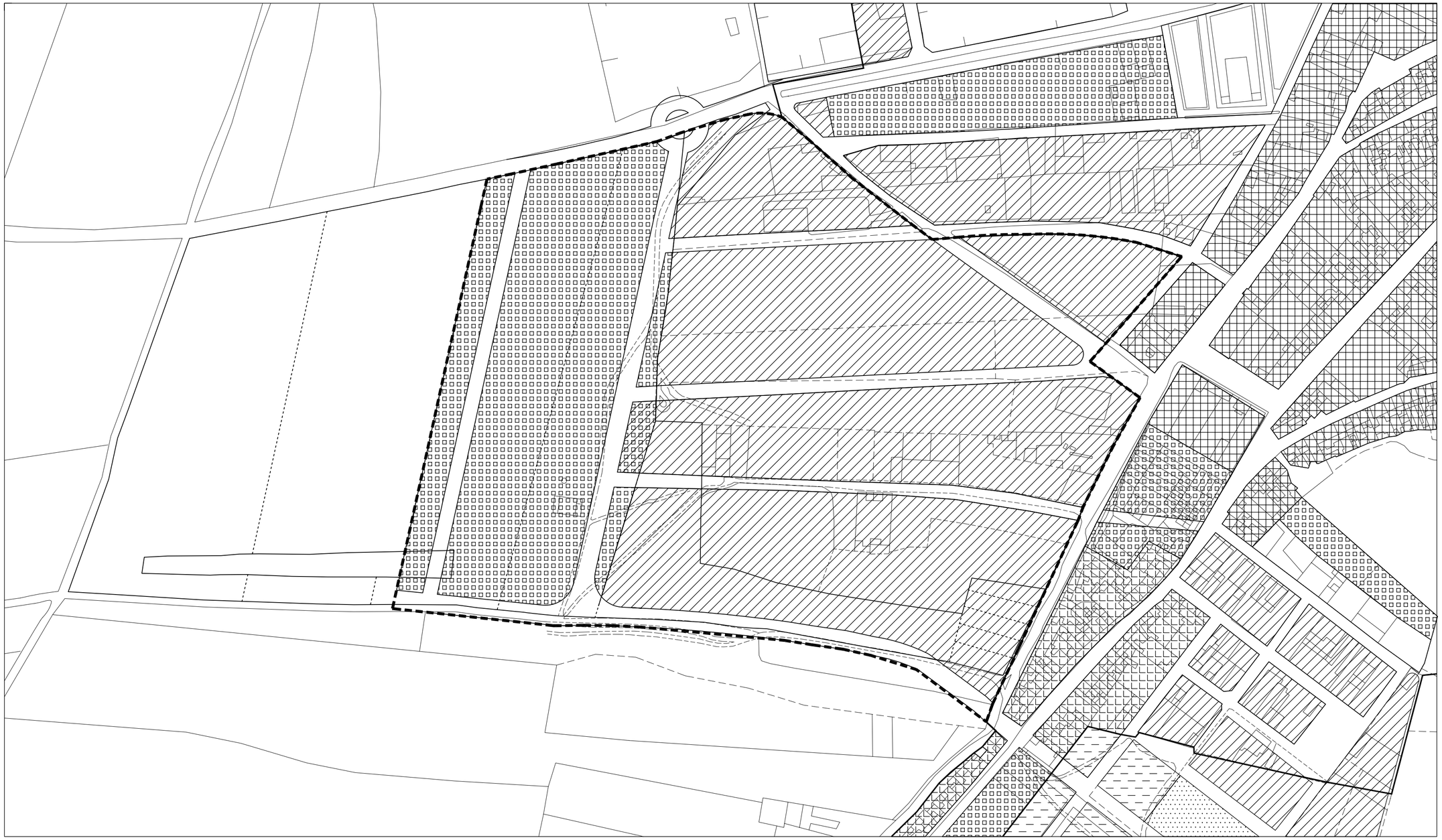
Fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 31-5-04
y provisionalmente el 27-7-04
Certifico.- El Rubio 18-8-04
EL SECRETARIO,

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
11 FEB 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Escala 1:500
Expte.: 03007–Ref5

10



ASIGNACIÓN DE USOS

INDUSTRIAL

- INDUSTRIAL

RESIDENCIAL

- VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DEL CASCO ANTIGUO
- VIVIENDA CONSOLIDADA
- VIVIENDA DE EXTENSIÓN. 45 VIV/HA. DE NUEVA CREACIÓN

EQUIPAMIENTO LOS PP.PP. CORREPONDIENTES DETERMINARÁN SU UBICACIÓN

- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- PREESCOLAR Y EGB.
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO

- SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO
- SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN DEL RÍO BLANCO
- PERÍMETRO DE SUELO URBANIZABLE
- PERÍMETRO DE SUELO URBANO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL RUBIO

LAS VIÑAS, CARRETERA DE OSUNA-EL RUBIO

ESTADO MODIFICADO DEL PLANEAMIENTO. CALIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y VIARIO PRINCIPAL

ARQUITECTO

PROPIEDAD

EXPEDIENTE ARQ.	176-4
PLANO Nº	6
ESCALA	1 : 2000
FECHA	JUNIO 2000

MANUEL RAMOS GUERRA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO. SEVILLA

///.



DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES

P.P. Nº 2

P.P. Nº 3

SUPERFICIES	
ÁREA ANTIGUO P.P. Nº 2	83.850 m2
PLANES PARCIALES. SUPERFICIES MODIFICADAS.	
P.P.	SUPERFICIE m2
Nº 3 (RESIDENCIAL)	46.870,5199
Nº 2 (INDUSTRIAL)	98.950,7525
ÁREA TOTAL	145.821,2724 m2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL RUBIO

LAS VIÑAS, CARRETERA DE OSUNA-EL RUBIO

ESTADO MODIFICADO DEL PLANEAMIENTO. DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES

ARQUITECTO PROPIEDAD

EXPEDIENTE ARQ. 176-4
PLANO Nº 7
ESCALA 1 : 2000
FECHA JUNIO 2000

MANUEL RAMOS GUERRA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO. SEVILLA

/./.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 3

1.1 Antecedentes 3
1.2. Naturaleza de esta modificación 3
1.3. Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal 3
1.4 Información urbanística 3

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA 5

2.1 Fines y objetivos de la Modificación 5
2.2 Justificación de la Modificación 6

3. DETERMINACIONES DE LA NUEVA ORDENACIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN 7

3.1 Delimitación de la Unidad de Actuación 7
3.2 Calificación 7
3.3 Determinación de superficie y estándares de la Unidad de Actuación U. A-1 7

4. INDICE DE PLANOS 8

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
15 ABR 2004
INFORMADO
A los efectos establecidos por los artículos [illegible] de la Ley 7/02 y 14.1.c) del [illegible]

DILIGENCIA:
Estas modificaciones fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento pleno el 22-9-03 y provisionalmente el 22-12-03
Certifico.-
El Rubio 10-2-04
EL SECRETARIO,

Esta modificación fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento pleno el 22-7-03 y provisionalmente el 22-12-03
Certifico.- El Rubio 16-2-04
EL SECRETARIO

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES.

La presente Modificación de las vigentes NNSS de El Rubio, se redacta y formula a petición del Excmo. Ayuntamiento de El Rubio.

El documento ha sido redactado por la Oficina Comarcal de Urbanismo de Estepa perteneciente a la Excma. Diputación Provincial de Sevilla, siendo su personal el siguiente:

Arquitecto redactor:	Cristóbal Mancheño Santana.
Técnico Jurista:	Enrique Derqui-Togores de Benito
Delineante:	Rafaela Rodríguez Gutiérrez
Auxiliar Administrativo:	Pilar Barbero Ocaña

1.2 NATURALEZA DE ESTA MODIFICACIÓN

Esta Modificación de las Normas Subsidiarias es de iniciativa municipal y propone cambiar algunas de las condiciones de ordenación, así como la delimitación prevista por las vigentes NNSS para la Unidad de Actuación nº1 de uso residencial y situada en suelo clasificado s/ art. 78 del TRLS 76 como urbano y pertenecientes a terrenos no completamente consolidados por la edificación, pero que por la conformación de la edificación en sus bordes son considerados por el Ayuntamiento como tales.
Los cambios que se pretenden introducir en las vigentes Normas Subsidiarias deben considerarse como modificación en el sentido del art. 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por tanto, su tramitación se regirá por el art. 36 de dicha Ley especialmente por el apartado 2.b), correspondiendo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Andalucía la emisión de informe previo preceptivo sobre la modificación en plazo no superior a un mes desde la entrega de la documentación. La nueva delimitación que esta Modificación conlleva para la Unidad de Actuación nº1 se realizará en virtud de lo dispuesto en el art. 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
15 ABR 2004
INFORMADO

1.3 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El planeamiento general vigente en El Rubio (Sevilla), lo constituyen las Normas Subsidiarias del Municipio (en adelante NNSS), aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, actualmente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 5 de febrero de 1992.

El Ayuntamiento tiene previsto solicitar próximamente la revisión de las actuales Normas Subsidiarias, lo que implica realizar el cambio de dichas NNSS a Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª en su punto 1º y 2º así como la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La Información Urbanística del presente documento se centra en los aspectos que han sufrido alteración respecto a la información urbanística que consta en las NNSS vigentes.

fueron aprobadas inicialmente por el Pleno el 22-9-04
y provisionalmente por el Pleno el 22-12-04
Certifico.-
EL SECRETARIO,
10-2-04

1.4.1 SITUACIÓN

Los terrenos de la Unidad de Actuación nº1, afectados por la presente Modificación de las NNSS, están situados al Nordeste del núcleo urbano de El Rubio y tiene su acceso en la carretera de salida hacia Marinaleda. La ubicación se define gráficamente en el Plano de Ordenación nº 5 "Unidades de Actuación y Estudios de Detalle" de las NNSS de El Rubio y en el Plano de Información I.1 del presente documento.
Dichos terrenos tienen forma irregular, quedando sus lados definidos de la siguiente forma: al norte y este edificaciones existentes y terrenos clasificados como no urbanizables, el resto del perímetro linda con edificaciones y calles incluidas en suelo urbano. La superficie total de los terrenos objeto del Estudio es según establecen las NNSS de 36.060m2. Ahora con la nueva delimitación de la Unidad de Actuación la superficie se establece en 39.983 m2.

1.4.2 ESTADO ACTUAL. RED VIARIA, EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

A. RED VIARIA EXISTENTE.

Están ejecutadas las calles que ordenan la zona norte de la unidad de actuación: en el sentido longitudinal, la calle más al norte y que divide la zona residencial con los espacios libres locales, y paralelamente por el sur la calle que linda con las restantes manzanas residenciales de la unidad; en el sentido transversal, las calles que conforman una de las manzanas residenciales con edificación ejecutada, y una calle que procede de la antigua implantación de un sendero o camino y que se ha trazado en base a una ordenación distinta a la prevista en las Normas Subsidiarias motivando la redacción de la presente Modificación.

B. INFRAESTRUCTURAS

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
15 ABR 2004
A los efectos establecidos por los artículos
de la Ley 7/02 y 14.1.c) del Decreto

Actualmente se hallan ejecutadas las siguientes infraestructuras dentro de la zona norte de la Unidad de Actuación:

1.- Viarios: Se encuentran ejecutadas al completo la vía norte que separa la zona de espacios públicos con las manzanas residenciales hasta su unión con el camino o sendero trasversal, así como las vías que rodean a la manzana de viviendas M1, con acerados de 1,5 m de anchura con acabado de baldosa hidráulica, calzada de asfalto y bordillos de hormigón prefabricados.
El resto de las vías que se encuentran en el sector norte de la UA1 se encuentran con la calzada en terrizo y el encintado de los bordillos ejecutados.
La calle trasversal que discurre por el antiguo sendero, objeto de la presente Modificación, se encuentra con la calzada en terrizo, el encintado de los bordillos ejecutados y las instalaciones urbanas terminadas.

2.- Infraestructuras: Se encuentran en las calles replanteadas y ejecutadas (ya sea en parte o totalmente) las conducciones de agua y saneamiento enterradas discurriendo las de conducción de agua por el acerado y las de saneamiento por el eje de la calzada. Se hallan ejecutados los imbornales en las intersecciones de las calles y en los puntos de registro necesarios (generalmente en el centro de la calle). La instalación de electricidad también se halla ejecutada enterrada bajo el acerado y con las arquetas de registro colocadas.

C. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Se encuentran edificaciones y obras en diversas etapas de su construcción:

La manzana M1 esta ejecutada al completo y habitada desde prácticamente el año 1990.
La manzana M2 tiene una promoción de 12 viviendas en ejecución, una promoción de 8 viviendas paralizada con proyecto ya redactado y 6 viviendas de un total de 13 de autoconstrucción también en ejecución en varias etapas.

y provisionalmente
22-7-03
Certifico
22-12-03
EL SECRETARIO
10-2-04

La zona de espacios públicos y jardines que discurre longitudinalmente en la Unidad de Actuación, al norte de la misma, esta terminada al completo en una de sus dos parcelas.

1.4.3 DETERMINACIONES DE LAS NNSS VIGENTES.

Las determinaciones urbanísticas establecidas por las vigentes NNSS para el ámbito objeto de la Modificación son las siguientes:

A. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Se establece en el Plano de Ordenación nº 5 "Unidades de Actuación y Estudios de Detalle" (Plano I.2 de la Modificación). La superficie reflejada en dicho plano es, según los datos que se establecen en la memoria justificativa de las NNSS de 36.060m2.

B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

De acuerdo con el Plano de Ordenación nº 2 "Clasificación del Suelo" a escala 1/2000 (Plano I.2 del presente documento), se establece la clasificación de "suelo urbano".

C. CALIFICACIÓN:

De acuerdo con el Plano de Ordenación nº 6 "Asignación de Usos e Intensidades" a escala 1/2000 (Plano I.3 de la Modificación"), se establecen los siguientes usos: Residencial de Extensión de nueva creación con una densidad de 40 viv /ha., Espacios Libres de Dominio y Uso Público y S.I.P.S., para el ámbito de la Modificación.

D. ORDENANZAS PARTICULARES D E LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1.

Se establecen en el Plano de Ordenación nº 5 " Unidades de Actuación y Estudios de Detalle" (Plano I.2 del presente documento) y en la Memoria Ordenación de las NNSS dentro del apartado "Justificación de la Ordenación Adoptada" para el suelo urbano, donde se establece:

UA-1:	
Sup. Total:	36.060m2
Nº de viviendas	144
Areas Libres	8.835m2
S.I.P.S.	1.920m2
10% aprovechamiento	1.445m2

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
15 ABR 2004
INFORMADO
A los efectos establecidos por los artículos [illegible] de la Ley 7/02 y [illegible] del Decreto

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha indicado en el apartado anterior, el objetivo de la presente Modificación de las NNSS sobre la Unidad de Actuación nº 1 de El Rubio busca la reordenación de parte del viario no estructurante, a causa del estado actual de las obras de infraestructuras y edificaciones ya ejecutadas y de la idoneidad del nuevo trazado del viario, además de la re-delimitación de la Unidad de Actuación y el cambio de localización de los Espacios Públicos para Zonas Verdes así como parte de los SIPS.

Esta modificación, fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno provisionalmente el 22-12-13

Certifico.- El Rubio 10-2-14

EL SECRETARIO

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación viene justificada por la necesidad de reordenar las parcelas resultantes a causa de la variación del trazado viario ajustándose a la realidad existente y que introduce un factor de coherencia en la nueva ordenación más realista y lógica que la anterior propuesta, puesto que el nuevo viario se acomoda a la preexistencia de un camino o sendero que discurría por la unidad y que debe tener continuidad de tránsito con las vías nuevas proyectadas, como salida de la Unidad de Actuación. La variación del trazado viario no implica cambios estructurales en la Ordenación puesto que el viario no se considera viario estructurantes en las vigentes NNSS.

Esto motiva una redefinición de las parcelas y sus respectivas geometrías, acomodándose al nuevo.
También se hace necesaria la redistribución de las parcelas destinadas a SIPS y Espacios Públicos de Zonas Verdes, a causa de los motivos siguientes, todos de enorme importancia:

1. La situación y geometría de las parcelas de cesión para SIPS en las actuales NNSS, provoca una distribución de parcelas, para uso residencial, imposibles de ejecutar debido a una geometría excesivamente compleja.
2. A su vez, la propia parcela de cesión para SIPS posee una geometría igualmente difícil y compleja, poco razonable para un aprovechamiento óptimo de la superficie, lo que hace necesaria su redistribución
3. Dividir la superficie destinada a SIPS, de tal forma que exista un equilibrio en la ordenación. Además, debido a la realidad existente de viarios y edificaciones, la división de los SIPS permite ejecutar en fases la construcción de los mismos facilitando el proceso urbanizador y constructivo acorde con la problemática real.
4. La existencia de Espacio Público de Zona Verde al Sur de la ordenación, crea igualmente parcelas con una geometría enormemente difícil y que no garantiza el aprovechamiento óptimo y racional, conforme a lo descrito en el apartado 1, del uso residencial. Es más razonable su traslado a parcela contigua a los SIPS que crearía una imagen más cuidada de la trama urbana. Es necesario también dejar constancia, para el traslado de dicha zona verde, que existen acuerdos firmados entre los propietarios y el Ayuntamiento de cesión de la superficie necesaria para cumplir los estándares fijados.

Por todo ello la nueva propuesta es enormemente más razonable, está acorde con la realidad física y de gestión de la propia Unidad de Actuación y garantiza los estándares fijados por la vigentes NNSS; obteniendo una proporción mayor respecto del número de viviendas puesto que éste ha descendido conforme al inicialmente previsto en las NNSS.

El cambio en la delimitación de la unidad de actuación viene motivado por un hecho incuestionable: de ejecutarse la unidad de actuación prevista en las vigentes NNSS, quedaría una bolsa de suelo actualmente en desuso y que no garantiza la uniformidad de la estructura urbana ni la continuidad en la trama. Es por ello que se hace necesaria la incorporación de éste suelo a la unidad de actuación para que quede ordenado adecuadamente configurando una imagen continua del casco urbano.
Respecto a la conexión de la unidad de actuación en su zona suroeste, se desplaza la apertura de la nueva vía de acceso puesto que los acuerdos con las parcelas a expropiar –ya efectuados- hacen posible la incorporación rápida de la unidad al resto de la trama urbana, facilitando a su vez un tránsito más fluido con la nueva ordenación interior de la propia unidad.

Estas modificaciones fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 22-9-03 y provisionalmente el 22-12-03 Certifico.- El Pubio 10-2-04

EL SECRETARIO,

3 DETERMINACIONES DE LA NUEVA ORDENACIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

Se establece en el Plano de Ordenación nº 1 *"Nueva delimitación de la Unidad de la U.A.-1 y Estructura General"*. La superficie reflejada en dicho plano es de 39.983 m2, existiendo un aumento respecto de la superficie correspondiente a la anterior delimitación de la Unidad de Actuación de 3.923 m2.

3.2. CALIFICACIÓN:

De acuerdo con el Plano de Ordenación nº 2 *"Calificación del Suelo"* a escala 1/2000, se establecen los siguientes usos para la U.A-1: Residencial de Extensión de nueva creación, con una densidad inferior a 40 viv/ha., Espacios Libres de Dominio y Uso Público y S.I.P.S., para el ámbito de la Modificación.

3.3. DETERMINACIONES DE SUPERFICIES Y ESTÁNDARES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A-1:

Para la Unidad de Actuación nº 1, delimitada según el Plano de Ordenación nº 1 de la presente Modificación, *"Nueva delimitación de la U.A.-1 y Estructura General"*, se establecen los siguientes parámetros:

- Superficie total: 39.983 m2.
- Nº de viviendas: 126
- Áreas libres: 8.835 m2
- S.I.P.S.: 1.920 m2
- 10% aprovechamiento: 1.720 m2

Estepa, 2 de Julio de 2003
El arquitecto redactor:

Cristóbal Mancheño Santana

DIPUTACIÓN DE SEVILLA SOCIEDAD Sevilla Activa Oficina Comarcal de Urbanismo ESTEPA

JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

15 ABR 2004

INFORMADO

A los efectos establecidos por los artículos 31.2.C de la Ley 7/02 y 14.1.c) del Decreto 153/03



CALIFICACIÓN			MODIFICACIÓN NNSS		NN VIGENTES	
	MANZANAS	M2				
RESIDENCIAL (*)	3	2.705,78				
	5	4.338,88				
	6	1.228,38				
	8	236,80				
	9	1.763,67				
	10	2.243,68				
	12	762,49				
	15	2.592,29				
	16	525,03				
			TOTAL	16.397 m2	TOTAL	
			Nº VIVIENDAS	126	Nº VIVIENDAS	144
ESPACIOS PÚBLICOS	MANZANAS	M2				
(ZONAS VERDES Y JARDINES) (*)	1	2.136,55				
	2	4.412,66				
	7	388,18				
	11	542,56				
	13	914,96				
	17	440,09				
			TOTAL	8.835 m2	TOTAL	
SIPS (*)	MANZANAS	M2				
	4	716.89				
	14	1.203,11				
			TOTAL	1.920 m2	TOTAL	
VIARIO				12.831 m2		
10% APROVECHAMIENTO				1.639,70 m2		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UA-1				39.983 m2		36.060 m2

(*) DOTACIONES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/1978 DEL 13 DE JUNIO; SEGÚN LOUA art. 17 Y SEGÚN DOTACIONES ESTIPULADAS EN LAS VIGENTES NNSS DE EL RUBIO

RESIDENCIAL

VIVIENDA DE EXTENSIÓN 40viv. ha. DE NUEVA CREACIÓN

EQUIPAMIENTO

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

S.I.P.S.

DELIMITACIÓN DE U.A.-1

DILIGENCIA:
Estas modificaciones fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 22-7-04 y provisionalmente el 22-9-04
Certifico.-
El Rubio 10-2-05
EL SECRETARIO,

DIPUTACIÓN DE SEVILLA
SEVILLA ACTIVA

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE EL RUBIO
REORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO

OFICINA COMARCAL DE URBANISMO COMARCA DE ESTEPA

ORDENACIÓN MODIFICADA
" CALIFICACIÓN DEL SUELO"

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DE SEVILLA
15 ABR 2004
INFORMA

EL ARQUITECTO:

CRISTOBAL MANCHEÑO SANTANA

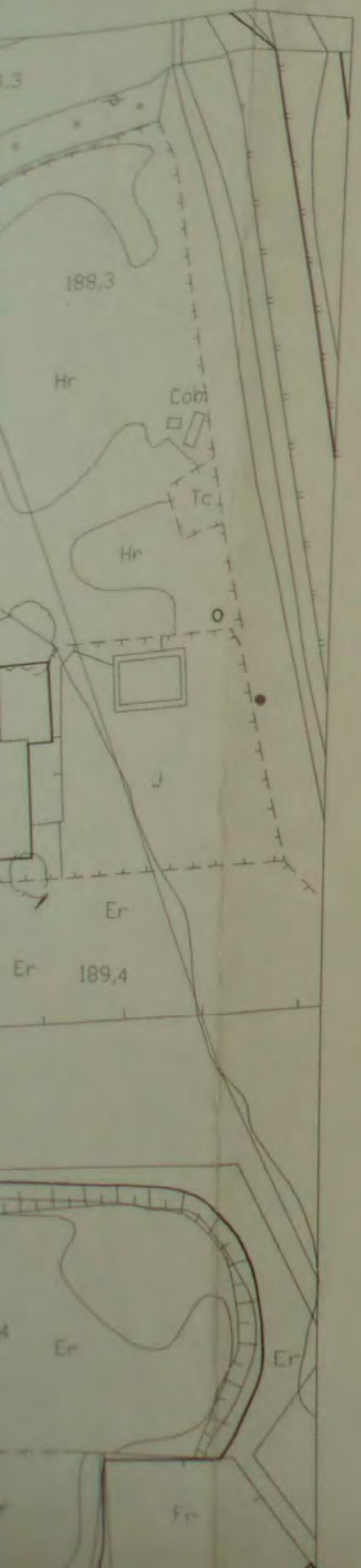
ESCALA 1:1.000

SEVILLA, JULIO DE 2003

DELINEANTE, RAFAELA RODRIGUEZ

PLANO Nº
P.2


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17



CALIFICACIÓN			MODIFICACIÓN NNSS		NN VIGENTES	
RESIDENCIAL (*)	MANZANAS	M2				
	3	2.705,78				
	5	4.338,88				
	6	1.228,38				
	8	236,80				
	9	1.763,67				
	10	2.243,68				
	12	762,49				
	15	2.592,29				
	16	525,03				
			TOTAL	16.397 m2	TOTAL	
			Nº VIVIENDAS	126	Nº VIVIENDAS	144
ESPACIOS PÚBLICOS (ZONAS VERDES Y JARDINES) (*)	MANZANAS	M2				
	1	2.136,55				
	2	4.412,66				
	7	388,18				
	11	542,56				
	13	914,96				
	17	440,09				
			TOTAL	8.835 m2	TOTAL	
SIPS (*)	MANZANAS	M2				
	4	716.89				
	14	1.203,11				
			TOTAL	1.920 m2	TOTAL	
VIARIO				12.831 m2		
10% APROVECHAMIENTO				1.639,70 m2		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UA-1				39.983 m2		36.060 m2

(*) DOTACIONES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/1978 DEL 13 DE JUNIO; SEGÚN LOUA art. 17 Y SEGÚN DOTACIONES ESTIPULADAS EN LAS VIGENTES NNSS DE EL RUBIO

RESIDENCIAL

VIVIENDA DE EXTENSIÓN 40viv. ha. DE NUEVA CREACIÓN

EQUIPAMIENTO

DILIGENCIA:

Estas modificaciones fueron aprobadas inicialmente

ÍNDICE DE PLANOS

6.01 (OE1) Encuadre Territorial

6.02 (OE2) Clasificación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable

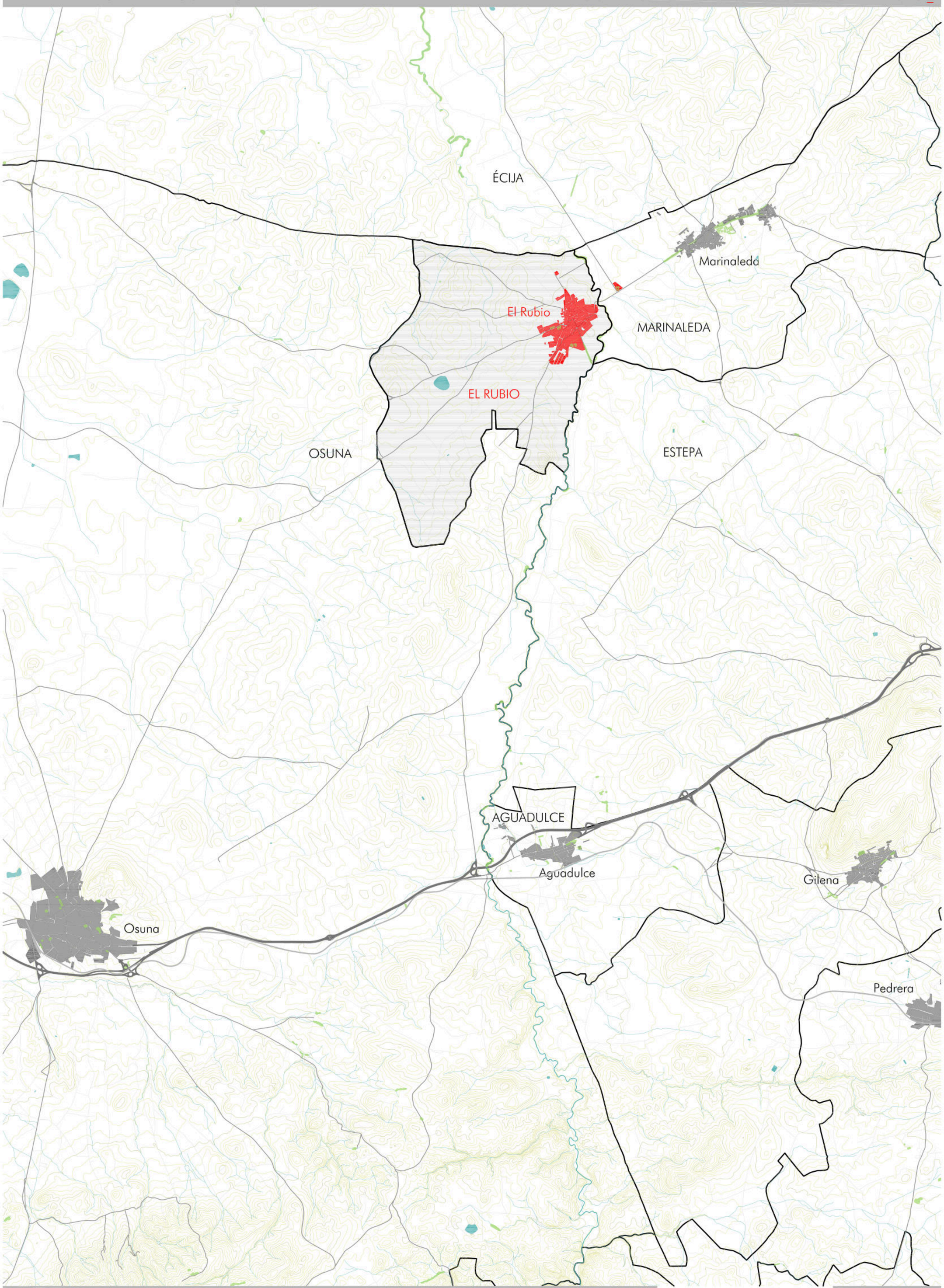
6.03 (OE1) Clasificación del suelo. Categorías de Suelo No Urbanizable. S.S.G.G.

6.04 (OE2) Sistemas Generales en Suelo Urbano

6.05 (OE2) Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en Suelo Urbano

6.06 (OE2) Situción de Edificios Catalogados

6.07 (OE2) Planeamiento desarrollado desde la aprobación de las NNSS hasta la redacción de la ADP



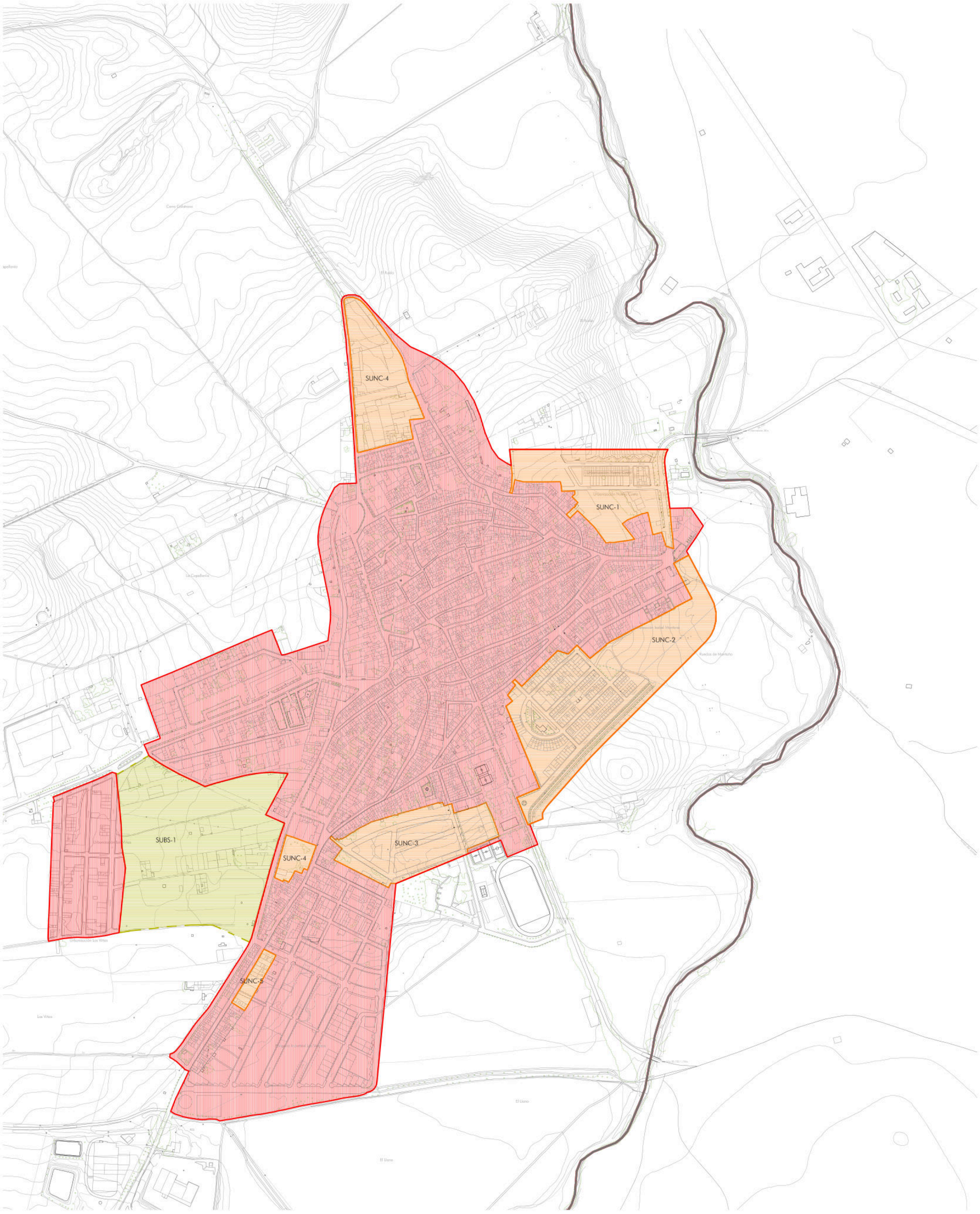
ENCUADRE TERRITORIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE "EL RUBIO"
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ.	400
PLANO Nº	01OE1
ESCALA	1/50.000
FECHA	18 ABRIL, 2011



SUELO URBANO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

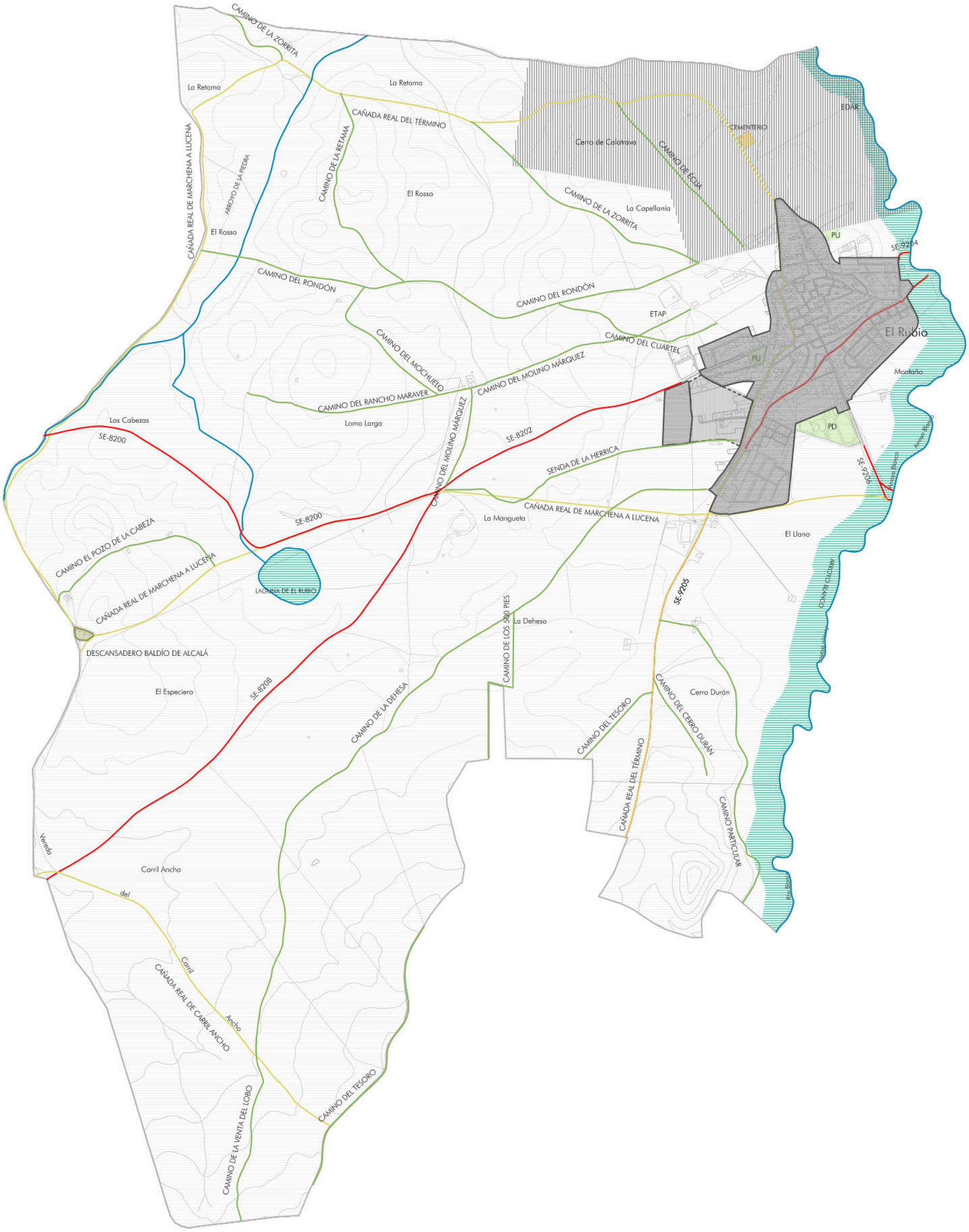
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE "EL RUBIO"
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ.	400
PLANO Nº	02OE2
ESCALA	1/5000
FECHA	18 ABRIL, 2011



SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SNU DE CARÁCTER NATURAL
- SNUEP-LE-CAUCES
- SNUEP-LE-CARRETERAS
- SNUEP-LE-VIAS PECUARIAS
- SNUEP-LE-VIAS PECUARIAS
- SNUEP-LE-ZONA DE MARGENES DE RIBERAS. SERVIDUMBRE DE 5M SEGUN LEY DE AGUAS Y REGLAMIENTO DEL DOMINIO PUBLICO URBANO

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- SNUEP-PU-CAMINOS Y SENDAS
- SNUEP-PU-PROTECCIÓN DE ZONAS HÚMEDAS
- SNUEP-PU-CEMENTERIO Y BASURERO

S.S.G.G. EN SNU

- SSGG-EELL-PU-PARQUE URBANO
- SSGG-EELL-PD-USO DEPORTIVO
- SSGG-EQUIPAMIENTOS -CEMENTERIO

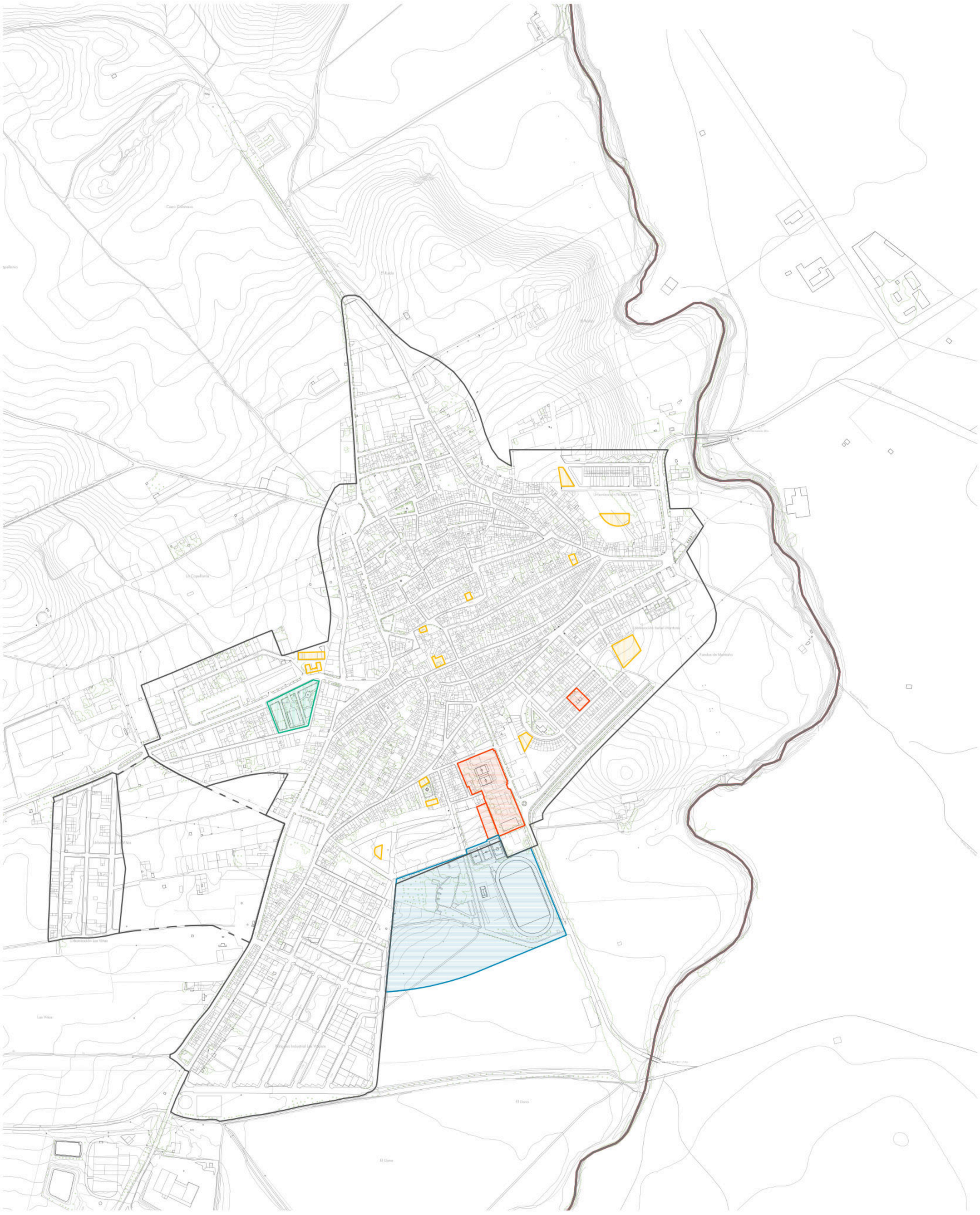
CLASIFICACIÓN DE SUELO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. S.S.G.G.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE "EL RUBIO"
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ.	400
PLANO Nº	03OE1
ESCALA	1/15.000
FECHA	18 ABRIL, 2011



DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

SISTEMA GENERAL DE E.E.L.L.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS-DOCENTE

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS-SIPS

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS-DEPORTIVO

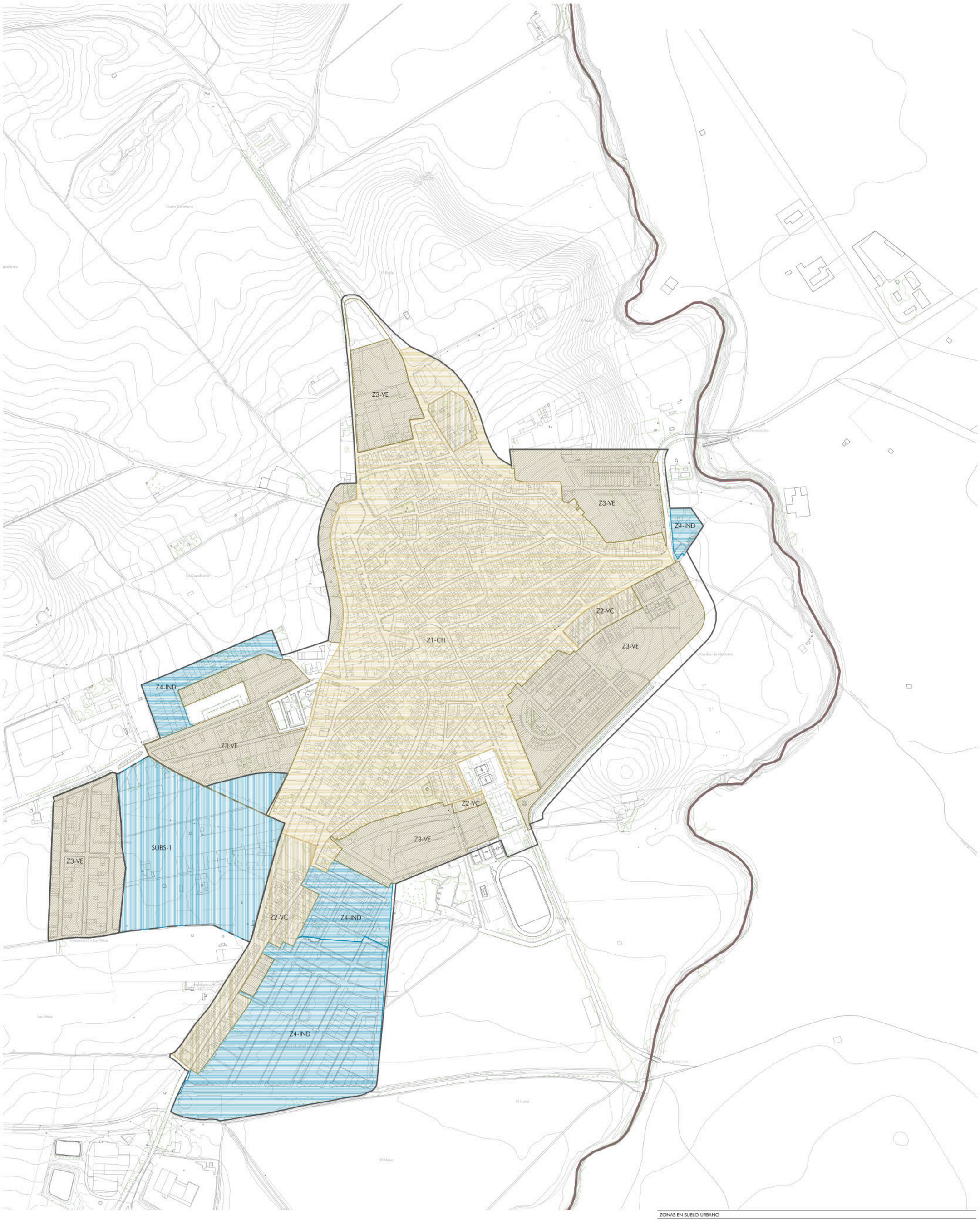
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE "EL RUBIO"
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ.	400
PLANO Nº	04OE2
ESCALA	1/5000
FECHA	18 ABRIL, 2011



DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

USO RESIDENCIAL

Z1-CH_VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DEL CASCO ANTIGUO

Z2-VC_VIVIENDA CONSOLIDADA

Z3-VE_VIVIENDA DE EXTENSIÓN DE NUEVA CREACIÓN

USO INDUSTRIAL

Z4-IND_INDUSTRIAL

SUBS-1

ZONAS EN SUELO URBANO

NOMENCLATURA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2 t / m2 s	DENSIDAD GLOBAL viv. / Ha.
Z1-CH	RESIDENCIAL	0,76	40,00
Z2-VC	RESIDENCIAL	0,49	30,00
Z3-VE	RESIDENCIAL	0,40	40,00
Z4-IND	INDUSTRIAL	0,50	NP

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

NOMENCLATURA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2 t / m2 s	DENSIDAD GLOBAL viv. / Ha.
SUBS-1	INDUSTRIAL	0,50	NP

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE 'EL RUBIO'
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ. 400
PLANO Nº 05OE2
ESCALA 1/5000
FECHA 18 ABRIL, 2011

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

EDIFICIOS FOTOGRAFIADOS

EDIFICIOS FOTOGRAFIADOS Y CON LEVANTAMIENTO DE PLANTA

SITUACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE "EL RUBIO"
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ.	400
PLANO Nº	06OE2
ESCALA	1/5000
FECHA	18 ABRIL, 2011



DESARROLLO TOTAL O PARCIAL
SIN DESARROLLAR
USO RESIDENCIAL
USO INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL
UNIDAD DE ACTUACIÓN
PLAN PARCIAL
ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN-5_LAS VIÑAS MODIFICACIÓN-6_NUEVO CUETO MODIFICACIÓN-7_AVDA. ANDALUCÍA ESQ. MATA DEL CABALLO

UA-1_NUEVO CUETO UA-2_AVDA. TOMÁS Y VALIENTE UA-3_EL CAÑO UA-4_EN LAS NNSS

PP-1_INDUSTRIAL_LOS VIÑAZOS PP-2_INDUSTRIAL PP-3_RESIDENCIAL_LAS VIÑAS

ED-1_CEMENTERIO ED-2_EL PARRONAL ED-3_C/ MOLINO, C/ LA FÁBRICA, CALLEJÓN DEL ALPECHÍN ED-4_EN NNSS ED-5_AVDA. ANDALUCÍA ESQ. MATA DEL CABALLO

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MANUEL RAMOS GUERRA
ARQUITECTO
COLEGIADO C.O.A.S. 1668

AYUNTAMIENTO DE "EL RUBIO"
PROMOTOR

EXPEDIENTE ARQ.	400
PLANO Nº	07OE2
ESCALA	1/5000
FECHA	18 ABRIL, 2011