

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, sobre subsanación, inscripción y publicación de la modificación núm. 11-E del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Almonaster la Real.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de fecha 28 de octubre de 2014 sobre Subsanción, Inscripción y Publicación, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 12 de febrero de 2014, relativo a la Modificación núm. 11-E, del término municipal de Almonaster la Real. Expediente CP- 198/2011.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 11 de noviembre de 2014 y con el número de registro 6307, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 12 de febrero de 2014 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, relativa al expediente: CP-198/2011 (Anexo I).
- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 11-E DEL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMONASTER LA REAL. CP-198/2011

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia, y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Almonaster la Real, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 11-E de las Normas Subsidiarias del citado municipio. La presente modificación a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente, tiene por objeto pretender a grandes rasgos, realizar las adecuaciones oportunas en el instrumento de planeamiento para posibilitar una actuación de viviendas protegidas promovidas por el propio Ayuntamiento de Almonaster la Real.

Segundo. Constan en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere:

- Informe de 28.10.11 del Servicio de Prevención y Control Ambiental de la Delegación Provincial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la innecesariedad del sometimiento del proyecto a ninguno de los instrumentos y procedimientos de prevención ambiental de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Informe de 19.10.11 de la compañía suministradora ENDESA sobre las condiciones para el suministro de la actuación prevista, incluyendo una previsión del punto de conexión y de los costes de las operaciones técnicas necesarias.

- Informe de 2.11.11 de la compañía suministradora GIAHSA sobre la suficiencia y capacidad de las redes de abastecimiento y depuración, concluyendo que las actuales infraestructuras disponen de capacidad suficiente para las previsiones de la innovación.

- Informe de 25.11.11 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico dependiente de la Delegación Provincial en Huelva de la Consejería de Cultura, en sentido favorable condicionado a la incorporación de las especificaciones que sobre protección del patrimonio se especifican en el mismo. Asimismo, se emite informe de 28.12.12 en sentido favorable, al haberse subsanado los extremos señalados en la anterior Resolución.

- Informe de 15.12.11 del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Provincial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la imposibilidad de la emisión del informe solicitado, debido a la necesidad de aportar documentación complementaria. Asimismo, se emite informe de 18.3.13 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en sentido favorable, una vez corregidos e incorporados los extremos apuntados en el anterior informe.

- Informe de 6.9.12 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en sentido favorable condicionado a la incorporación por el instrumento de planeamiento de las observaciones plasmadas en dicho informe, teniendo en cuenta que las mismas corresponden tanto a aspectos de la ordenación estructural como de la pormenorizada.

- Informe de 15.2.13 de Incidencia Territorial emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Huelva, concluyendo que la modificación no tiene incidencia territorial negativa, si bien se aportan una serie de observaciones que deben ser tenidas en cuenta por el instrumento de planeamiento de forma previa a su aprobación definitiva.

- Informe de 7.7.13 del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial en Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en sentido favorable sobre el establecimiento de los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas en la UE-2.1.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, y el Decreto 151/2012, de 5 de junio.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A la presente modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Tercero. El contenido documental de la presente Modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

R E S O L U C I Ó N

Primero. Aprobar definitivamente de conformidad con el artículo 33.2, apartado b) de la LOUA, la Modificación núm. 11-E de las Normas Subsidiarias de Almonaster la Real, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en los apartados siguientes, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de las mismas.

En ese sentido, por parte de la Corporación Municipal se deberá elaborar un texto unitario omnicomprensivo que refunda los distintos documentos de la Modificación, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas. De dicho documento, una vez ratificado por el Pleno Municipal, se deberán remitir dos ejemplares en formato papel y uno en soporte informático, de conformidad con lo establecido en el artículo

33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, al objeto de su debido registro y publicación.

Segundo. En lo relativo a la documentación, se consideran cuestiones formales a subsanar, las siguientes:

- Se traslada al Ayuntamiento la necesidad de que el contenido documental de instrumento de planeamiento venga debidamente encuadrado, al objeto de evitar la alteración del contenido o incluso la pérdida o extravío de parte del mismo, que hagan imposible ulteriores consultas de la nueva ordenación.

- Del mismo modo, se ha detectado que en el expediente no consta copia del instrumento de planeamiento con diligencias de Aprobación Inicial, por lo que deberá aportarse un ejemplar como elemento integrante de aquel.

- En el Anexo 2 (pág. 17) que supone la integración en el documento de las determinaciones emanadas del Informe de Aguas, parece que la dicción «Se asumen como potestativas las siguientes consideraciones obligatorias y/o recomendaciones...» creemos que está queriendo decir que «Se asumen como preceptivas las siguientes consideraciones obligatorias y/o recomendaciones...».

A nivel de contenido, la documentación definitiva deberá abordar lo siguiente: En el art. 10, Sistemas pertenecientes a la Ordenación Estructural (determinaciones modificadas, pág. 10), deberían aparecer los datos relativos a la cuantificaciones definitivas de población y superficies de los Sistemas Generales de Espacios Libres, una vez incorporadas las compensaciones emanadas del incremento de densidad de vivienda previstas. Dichos datos sustituirán a los valores originales o ratios vigentes o previos a la presente innovación.

Tercero. En lo relativo al contenido sustantivo de la modificación, respecto a las afecciones a los Sistemas Generales de Espacios Libres, la Modificación requiere, ante el incremento de densidad y de población vinculada a las nuevas viviendas, una compensación en las reservas de Sistemas Generales de Espacios Libres, al objeto de no mermar la ratio del mismo definida por el Plan General. En virtud de ello, la innovación establece la necesidad de contemplar una reserva de suelo de 329,60 m² que, como Sistema General de Espacios Libres, servirá para mantener la ratio de 15,26 m²/hab fijada actualmente para el municipio. Esta compensación se produce por aplicación de la ratio del municipio sobre el incremento de viviendas netas previstas (9 viviendas), a razón de 2,4 hab/viv (Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico). Independientemente de ello, en relación a estas previsiones debemos plantear las siguientes observaciones:

- La compensación de terrenos destinados a Sistema General, están calculados de manera conjunta para el incremento total de viviendas, de manera que resulta oportuno que se desdoblen y cuantifiquen por cada una de las dos subunidades resultantes, toda vez que la gestión y ejecución se va a producir de manera independiente.

- Esta diferenciación deberá tener su correspondencia en la documentación gráfica y en las fichas, de manera que en cada uno de estos documentos, los suelos destinados a Sistema General tengan una calificación y cuantificación independiente de los sistemas locales, sin perjuicio de que funcionalmente puedan y deban agruparse para mejor desempeño de las funciones urbanas que acogen.

- En la nueva ordenación prevista, se aprecia que la UE-2.1 plantea los espacios libres en continuidad con el sistema estructural SUC-EL que discurre frente a la travesía de la A-470, lo que contribuye a la consolidación de este espacio libre de carácter estructural. En este sentido, este acertado planteamiento debería reproducirse hacia la UE-2.2, grafiando en la Ficha del ámbito, la zonificación vinculante de espacios libres prevista en el plano OP-02 del Plan General, dando con ello respaldo a la literatura incluida en el apartado V - Determinaciones Vinculantes de la Ficha.

Cuarto. En relación a los parámetros zonales, la actuación prevista supone un incremento de Densidad en un ámbito del suelo urbano perteneciente a la Zona de Ensanche de la Ciudad. En este sentido, el apartado 3.4 de la Memoria General de la Adaptación Parcial, establece los parámetros de Edificabilidad y Densidad Global máximas para esta Zona, por lo que el instrumento de planeamiento deberá justificar cuál es el alcance de la innovación respecto a los mismos. Esta justificación servirá, además, para llevar un balance de las innovaciones que afecten a la Edificabilidad y Densidad en suelo urbano, de manera que, mediante un Registro Municipal que se recomienda instaurar, se acredite y controle en cada momento qué variaciones se han causado, al objeto de poder determinar cuándo se producirá una superación de estos umbrales de Zona, fundamentales para incardinar el carácter de las futuras innovaciones que afecten a los mismos.

Quinto. Sobre las previsiones de reservas dotacionales y criterios para la ordenación detallada, la presente Modificación aprovecha la división de la UE-2 en dos ámbitos independientes, para asignar unas condiciones de ordenación propias a cada una de ellas, de manera que puedan acometer de forma independiente su gestión y ejecución futuras. De este modo, para la UE-2.1 (pública), se establece su ordenación pormenorizada directamente desde el propio Plan, la cual se complementa con una serie de determinaciones sobre los distintos usos y construcciones que se integran en una Ficha. Paralelamente, para la UE-2.2 (privada), se establecen similares condiciones urbanísticas plasmadas en otra Ficha, pero remitiendo la ordenación final del ámbito a la redacción de un Plan Especial. Respecto a estas previsiones, se realizan las siguientes consideraciones:

- Al tratarse de ámbitos de suelo urbano no consolidado equiparados a ARI's, las variaciones propuestas sobre reservas dotacionales locales, Aprovechamiento medio, programación, etc, serían condiciones propias de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, conforme a lo previsto por el art. 10.2.A.b), por lo que conforme a lo ya adelantado al Ayuntamiento en las fases de tramitación previas, deberían haberse incardinado en la Modificación 11-P (pormenorizada), por el distinto alcance y régimen competencial que para la aprobación definitiva dispone, siendo razonable que la presente Modificación núm. 11-E incluya sólo los cambios que afecten a las determinaciones estructurales mencionadas: adscripción a clases y categorías de suelo, incremento de densidad, eventual variación de parámetros zonales y afecciones al sistema general de espacios libres.

- Sin perjuicio de lo anterior, deben ser tenidas en cuenta las siguientes consideraciones respecto a dicha ordenación pormenorizada:

- Respecto a las previsiones sobre dotaciones públicas, se comprueba que no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo con la nueva ordenación, por lo que no deberán arbitrarse medidas compensatorias respecto a las reservas dotacionales iniciales, si bien, tampoco debería producirse un detrimento de las ya previstas. En este sentido, se verifica que inicialmente las reservas dotacionales totales quedaban representadas por 2.100 m² de espacios libres y 40 plazas de aparcamiento, que ahora quedan sustituidas por 2.149 m² de espacios libres totales (es decir, SSSL y SSGG), 582 m² de equipamiento y 36 plazas de aparcamiento, lo que se traduce en una merma de reservas de aparcamiento de 4 plazas totales, que no llegan a alcanzar el mínimo deseable de 1 plaza/viv.

- Respecto a las condiciones para la ordenación pormenorizada de los dos ámbitos resultantes, se verifica que la ordenación prevista desde el Plan General para el ámbito de la UE-2, se contiene únicamente en el esquema que se incluye dentro de la Ficha del ámbito, considerándose la documentación técnica del instrumento de planeamiento del todo insuficiente para acometer la ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, capacidad que la LOUA otorga a los suelos ordenados desde el Plan General. Por todo ello, se considera oportuno que para poder acometer la urbanización con un mínimo rigor y garantías, se exija la previa redacción, como mínimo, de un Estudio de Detalle, con el alcance y contenidos previstos en el art. 15 de la LOUA, el cual sirva de base para la redacción del Proyecto de Urbanización.

- Respecto a la adscripción de la parcela de Moviestar al suelo urbano consolidado, se aprecia la aparición de una edificación en tipología aislada, por lo que deberá justificarse que tal tipología es admisible en la zona de ordenanza donde se inserta, y que las condiciones urbanísticas que presenta el inmueble encajan en la regulación de esta tipología, al objeto de acreditar si aquella quedaría en situación legal de fuera de ordenación o no.

- Respecto a las previsiones sobre Programación y Gestión de las actuaciones, deberán aclararse las condiciones temporales fijadas para la ejecución, de manera que se pormenoricen los plazos para llevar a cabo la ejecución física y jurídica del planeamiento, y queden los tiempos encajados de forma coherente con los plazos fijados para el inicio y terminación de las Viviendas Protegidas.

Sexto. Esta Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Vicepresidenta 2.^a de la Comisión Provincial, Josefa I. González Bayo.

ANEXO II

A continuación se transcriben los artículos tal y como quedan después de la presente modificación o normativa

1. Objeto.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la de innovar las determinaciones de carácter estructural del planeamiento vigente en el municipio de Almonaster la Real, a fin de poder llevar a cabo una promoción de viviendas de protección oficial, promovidas por el propio Ayuntamiento de Almonaster la Real.

2. Encargo.

Se redacta la presente Modificación Puntual por encargo del Ayuntamiento de Almonaster la Real. Se encarga el referido trabajo al arquitecto don Juan Alfonso Asuero Mantero, colegiado núm. 108 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y residencia profesional en Valverde del Camino.

3. Antecedentes. Marco urbanístico vigente.

El marco urbanístico vigente en el municipio de Almonaster la Real está formado por las siguientes figuras:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	TRÁMITE	FECHA	ÓRGANO
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	APR.DEF.	27-10-1994	CPU
Disgregación de la UE 4 en dos unidades UE 4a Y 4b	APR.DEF.	09-02-1998	CPU
Delimitación de la altura de edificación a dos plantas en UE 1	APR.DEF.	20-10-1997	CPU
Delimitación de la altura de edificación a 3 plantas CI Ignacio Fossi	APR.DEF.	20-10-1997	CPU
Modificación de uso industrial a residencial de Viv. Unif. Entremedianeras en zona 6 anexa a CI Cristo.	APR.DEF.	13-04-1998	CPU
Modificación de uso de parte de la UE 1 de jardín privado a uso residencial	APR.DEF.	21-11-1999	CPU
Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano en la Aldea de El Patras.	APR.DEF.	12-04-1999	CPU
Modificación para obtención de suelo uso terciario lúdico-turístico en subzona 13b	APR.DEF.	12-11-1999	CPU
Modificación para cambio de uso docente a hostelero de suelo urbano en Carretera A470	APR.DEF.	10-07-2000	CPU
Modificación para reubicación de la zona B5 de uso deportivo y ampliación de la zona industrial	APR.DEF.	20-12-2002	CPU
Modificación Capítulo V «régimen del suelo no urbanizable» en el punto 1 y 2 del art. 75 «Zona 11 a Caseríos»	APR.DEF.	19-06-2002	CPU
Modificación para compatibilizar uso industrial declarado de interés social con el uso forestal, agrícola y ganadero en zona 12b cercana a aldea de Cueva de La Mora	APR.DEF.	25-07-2006	AYUNT.
Modificación para ampliación suelo urbano con cambio de clasificación en Aldea de Calabazares.	APR.DEF.	18-05-2006	CPU
Modificación para elevación de techo edificable en la zona 13b para edificaciones con destino socio-asistencial	APR.DEF.	11-12-2007	CPU
Innovación para reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado en zona Casa Cuartel	APR.DEF.	14-07-2009	CPU
Plan Especial para ampliación de explotación minera de Aguas Teñidas	APR.DEF.	17-02-2009	CPU
Plan General de Ordenación Urbana. Adaptación Parcial a la LOUA	APR.DEF.	15-03-2011	CPU

4. Justificación legal.

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento.

Así, en el citado texto legal se establece que:

«Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar

los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

De ordenación:

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesidad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de esta Ley.

Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

De procedimiento:

La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.»

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento afectan de manera importante las determinaciones de carácter estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación del Planeamiento de carácter general.

5. Descripción y justificación de las modificaciones propuestas.

Como ya hemos comentado, todas las modificaciones que aquí se plantean afectan a la ordenación estructural vigente. También se ha comentado que el motivo de la Modificación es adecuar el planeamiento para poder llevar a cabo una promoción de viviendas de protección oficial.

En las siguientes líneas desgranamos los aspectos a modificar, para luego, en los dos subapartados siguientes reflejar el estado actual de esas determinaciones por un lado y cómo quedan después de la innovación por otro.

Los aspectos de carácter estructural sobre los que intervenimos son los siguientes:

- Clasificación y categorización del suelo.

La modificación se centra en unos terrenos clasificados como urbanos y categorizados como urbanos no consolidados por el planeamiento vigente; son los definidos como Unidad de Ejecución UE-2. Este ámbito de suelo urbano no consolidado se modifica, pasando a la categoría de urbano consolidado una parcela existente en la unidad, propiedad de la Compañía Moviestar, que a día de hoy cuentan con todas las infraestructuras y requisitos señalados en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para ser considerados

como tal, además del trazado de la Calle Carmona que discurre por el centro del ámbito descrito y que lo divide en dos partes. El resto del suelo que no se considera urbano consolidado queda categorizado como suelo urbano no consolidado, y definido como ámbito núm. 2. En cada una de las dos unidades resultantes existen zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, que corresponden en concreto a las zonas de Dominio Público y de Servidumbre de los arroyos innominados que atraviesan el sector.

La justificación de esta actuación se sustenta en la adecuación real de la situación existente, con parcelas que están incluidas hoy día en un suelo sin consolidar pero que poseen todos los atributos para pasar a la categoría de suelo consolidado.

- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial.

En la actualidad y una vez redactada la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes, se ha reservado suelo para este tipo de viviendas en la Unidad de actuación UE-2 y UE-4, si bien esos terrenos son privados y la gestión de ellos, debido a su amplia extensión y al número de propietarios que en ellos concurren es compleja y difícil. Baste decir al respecto que estos suelos ya provenían incluso del planeamiento anterior a las actuales Normas Subsidiarias y, hasta la fecha, no han sido transformados.

Con esta innovación del planeamiento se pretende mantener la reserva de viviendas de protección oficial, el preceptivo 30% de la edificabilidad de carácter residencial en los suelos no consolidados que son de propiedad privada y que ya figura así en la Adaptación Parcial a la LOUA y darle el 100% en una parcela de suelo no consolidado que es de propiedad municipal.

Con esta actuación sobre el suelo público, unida a la división del suelo urbano no consolidado (resultante de esta modificación) en ámbitos de gestión más reducidos, tal y como se plantea en la Modificación Puntual núm. 11-P que se tramita conjuntamente a ésta, vamos a conseguir poner en el mercado unos suelos con alta disposición para poder ejecutar viviendas de protección oficial.

- Cambio en la zonificación y en los parámetros de densidad y edificabilidad global.

Con esta innovación se modifican las zonas que se delimitaron en la Adaptación Parcial redactada en 2011. Se opera en la Unidad de Ejecución 2, subdividiéndola en dos unidades o ámbitos (ARI 2.1 y ARI 2.2) en los que se modifica la densidad y se eleva en muy poca medida el aprovechamiento medio, manteniendo por supuesto las reservas de vivienda de protección oficial del 30% en la ARI 2.2 y se destina toda la edificabilidad residencial (100%) para viviendas de protección oficial en la ARI 2.1. A este último ámbito, el ARI 2.1, con uso global residencial, se le dan unos parámetros de densidad y edificabilidad acordes a la inclusión en esta zona de la totalidad de viviendas de protección oficial.

En este sentido cabe destacar que se aumenta el aprovechamiento medio del sector debido a que en el planeamiento anterior no se clasificaba la zona de Dominio Público y de Servidumbre de los arroyos del sector como Suelo No Urbanizable y por lo tanto dichos terrenos se tenían en cuenta en el cálculo del aprovechamiento. Por lo tanto en realidad se aumenta el aprovechamiento en la medida que se excluyen del cálculo dichos terrenos de Suelo No Urbanizable y no se aumenta la edificabilidad del mismo pero si la densidad, en consonancia con la inclusión de viviendas de protección oficial. La justificación de la determinación de los parámetros de densidad y edificabilidad resultantes en estas dos zonas se muestra de manera exhaustiva en un Anexo adjunto. Se justifica la inclusión de esta justificación en un Anexo aparte porque para desarrollar la justificación se utilizan parámetros de la ordenación pormenorizada, tales como el aprovechamiento medio de las dos áreas de reparto que se han definido en el ámbito mediante la Modificación Puntual núm. 11-P, que se tramita conjuntamente a ésta.

- Definición de los sistemas generales.

Mediante el documento elaborado en 2011 y titulado Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente de Almonaster la Real se definieron los sistemas generales, así como la ratio de Espacios Libres del Sistema General por habitantes totales proyectados, obteniéndose una cuantificación de 15,26 m²/habitante.

Fruto del documento que ahora redactamos, mediante la modificación de densidad, en el suelo urbano no consolidado definido como ámbito 2 se obtiene una cantidad máxima de viviendas de 17 en el ARI 2.1 y de 22 en el ARI 2,2, un total de 39 viviendas. Toda vez que en el ámbito UE-2, suprimido por esta Innovación, la cantidad de viviendas a incluir era de 30, estamos sumando 9 unidades a las nuevas viviendas a desarrollar en suelos no consolidados. Esta ampliación del número total de viviendas en suelos no desarrollados, viene justificada por el aumento de densidad para incluir el mayor número de viviendas de vpo posibles ya que estas necesitan menos edificabilidad y por lo tanto se puede aumentar la densidad y no aumentar edificabilidad, elevándose el aprovechamiento medio del sector desde los 0,3289 que marca los cálculos de la Adaptación Parcial a la LOUA, hasta los 0,3565 del ARI 2.1 y los 0,3904 del ARI 2.2, debido a la exclusión de los Terrenos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, no tenidos en cuenta en el anterior documento de planeamiento.

Toda vez que el cálculo de la población futura se hace, a efectos de determinar el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitantes, aplicando sobre el suelo urbano consolidado la población existente

y sobre los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y asignando 2,4 habitantes/vivienda proyectada, obtenemos ahora un aumento de superficie de espacios libres de 329,60 m² para poder mantener el estándar de 15,26 m²s por habitante marcado por la Adaptación Parcial a la LOUA, llegando a una población total estimada previsible de 2.295 habitantes. Ahora bien, la compensación de 329,60 m² causada por el aumento de viviendas, 9 en concreto, es necesario repartirlas en la proporción justa entre los dos ámbitos resultantes, ARI 2.1 y ARI 2.2, con el fin de cuantificarlos y cualificarlos tanto en memoria justificativa como en planos específicos. Para ello y teniendo en cuenta que el reparto de número de viviendas totales es de 17 viviendas para el ARI 2.1 y de 22 viviendas para el ARI 2.2, el % correspondiente de dicha superficie para cada una de ellas será del 43,59% para el ARI 2.1 y del 56,41 % para el ARI 2.2. Por todo lo anteriormente expuesto las superficies totales de Sistema General de Espacios Libres para cada una de las áreas de reparto es el siguiente:

$$\text{SGEL ARI 2.1} = \text{Superf. Sector} \times 17,49\% + 329,60 \text{ m}^2 \times 43,59\% = 3.447 \text{ m}^2 \times 0,1749 + 329,60 \text{ m}^2 \times 0,4359$$

$$\text{SGEL ARI 2.1} = 746,55 \text{ m}^2.$$

$$\text{SGEL ARI 2.2} = \text{Superf. Sector} \times 17,49\% + 329,60 \text{ m}^2 \times 56,41\% = 5.085 \text{ m}^2 \times 0,1749 + 329,60 \text{ m}^2 \times 0,5641$$

$$\text{SGEL ARI 2.2} = 1.075,29 \text{ m}^2.$$

El reparto, por tanto, entre SG y SL es el siguiente:

$$\text{ARI 2.1} = \text{SG} + \text{SL} = 746,55 \text{ m}^2 + 143,45 \text{ m}^2 = 890 \text{ m}^2$$

$$\text{ARI 2.2} = \text{SG} + \text{SL} = 1.75,29 \text{ m}^2 + 183,71 \text{ m}^2 = 1.259 \text{ m}^2$$

- Previsiones generales de Programación y Gestión de la ordenación estructural.

En este documento se dan las determinaciones sobre programación y gestión de los suelos modificados, con especial referencia a la parcela de titularidad municipal que alberga el 100% de su edificabilidad lucrativa residencial para uso de vivienda de protección oficial.

En los siguientes apartados exponemos en primer lugar las determinaciones vigentes de carácter estructural a modificar y posteriormente, como viene siendo tradicional en estos documentos, las determinaciones modificadas.

Como nota aclaratoria debemos comentar que el documento que se modifica con esta innovación es el denominado Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Almonaster la Real, por contener éste las determinaciones con el carácter de estructurales. En la presentación de las modificaciones seguimos el orden que en ese documento se plantea, conteniéndose una Memoria, un Anexo de Normas Urbanísticas y un Anejo de Tablas.

Para facilitar el seguimiento de las innovaciones, hemos señalado en *negrita cursiva* los aspectos a modificar en las determinaciones vigentes así como lo modificado en las determinaciones propuestas. Asimismo y por contener el documento a modificar algunas determinaciones que no siendo estrictamente de su competencia si se entendían como «estimadas», las modificaciones de éstas se señalan en *cursiva* y *negrita*.

5.1. Determinaciones vigentes de carácter estructural a modificar.

Memoria.

3.1. Clasificación y categorías del suelo.

(...)

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir todas, a excepción de la UE-1, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

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, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación parcial.

En este sentido, y en relación a los sectores de desarrollo del plan, no será exigible dicha reserva ya que todos los terrenos cuentan con ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento vigente, si bien por mutuo acuerdo entre Ayuntamiento y propietarios y ante la inminente elaboración del nuevo PGOU en redacción, se decide hacer la reserva necesaria para cubrir las necesidades de vivienda protegida, alterándose en consecuencia las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas.

Tabla 7. Reserva para cubrir necesidades de vivienda protegida

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif.Global m ² t/m ² s	Espacios libres	dotacional	%vpo
Callejón Carmona-CI Cristo	UE 2	R	12.005	4.202	0,35	2.100 C1	-	30% 12 viv
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0,30	2.010 C1	-	30% 6 viv
Casa Cuartel	P01R	R- T	17.221	7.131	0,4454	2.318,89	720	30% 20 viv

(...)

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

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos. En dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural, como perteneciente al Sistema General de Espacios Libres aquellos suelos así considerados en el artículo 20.1 de la sección 3.ª de las Normas Subsidiarias del planeamiento vigente:

- Los terrenos situados en la margen oeste del límite de suelo urbano como conexión entre CI Cristo, Carretera A470 y zonas deportivas al noroeste.

- Zona reservada a espacio libre situada contigua a C/ Cristo, por su dimensión y situación.

- La zona de espacio libre alrededor del Castillo-Mezquita.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie total de 34.689,55 m² comporta un **estándar de 15,26 m²s por habitante** (1.849 habitantes en 2008 + 424 de previsión = 2.273 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

(...)

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, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) del artículo 3.2 del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- **Uso global:** Es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

- **Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global:** Efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos,

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

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integraran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio:

Tabla 8. Zonas en suelo urbano en el núcleo urbano de Almonaster la Real

Zonas en suelo urbano consolidado	Superficie	Techo estimado	Viviendas estimadas	Uso Global	Edificabilidad global	Densidad global
	m ² s	m ² t	viv		m ² t/m ² s	Viv/ha
Zona Ciudad Histórica (BIC)	97.997	58.798	452	Residencial	0,60	46
Zona Ciudad Ensanche	47.365	23.682	197	Residencial	0,50	42
Zona Industrial norte	3.371	2.156		Industrial	0,64	
Zona industrial CI Cristo	10.842			Industrial	0,50	
Zona Aldea Aguafría	23.192	7.800	65	Residencial	0,34	28
Zona Aldea Calabazares	24.753	14.520	121	Residencial	0,60	48
Zona Aldea Acebuche	17.708	7.560	63	Residencial	0,43	35
Zona Aldea El Arroyo	16.556	8.520	71	Residencial	0,52	43
Zona Aldea Gil Márquez	28.388	5.640	47	Residencial	0,20	18
Zona Aldea El Patrás	47.049	9.720	81	Residencial	0,21	17
Zona Aldea Cueva de La Mora	39.981	12.600	105	Residencial	0,32	26
Zona Aldea Mina Concepción	57.492	11.400	95	Residencial	0,20	16
Zona Aldea Escalada	27.153	4.800	40	Residencial	0,18	15
Zona Aldea Veredas	48.816	21.840	182	Residencial	0,46	37

Para la estimación del techo en las distintas zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a una, dos o tres plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza

aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en el Planeamiento, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un modulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima).

En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.

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 adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, salvo la reserva dentro de ellos del 30% previsto para viviendas de protección oficial, pero sin aumentar la edificabilidad global prevista

en sectores del suelo urbanizable de uso global residencial. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

ANEXO DE NORMATIVAS URBANÍSTICAS

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).

1. Conforme 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 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.

En este sentido, y en relación a los sectores de desarrollo del plan se elabora la siguiente tabla donde se especifica la reserva necesaria para cubrir las necesidades de vivienda protegida, alterándose en consecuencia las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif.Global m ² t/m ² s	Espacios libres	dotacional	%vpo
Callejón Carmona-Ci Cristo	UE 2	R	12.005	4.202	0,35	2.100 C1	-	30% 12 viv
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0,30	2.010 C1	-	30% 8 viv
Casa Cuartel	P01R	R- T	17.220	7.131	0,4454	2.318,89	720	30% 20 viv

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; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Desde este punto de vista hay que incluir en este apartado los terrenos destinados a la futura e inminente edificación de la Planta de Transferencia de Residuos sólidos Urbanos en la finca conocida como «El Pago», polígono 4, parcela 790. La Planta está destinada a la recepción de los residuos sólidos de toda la Mancomunidad Sierra Occidental, por lo que la actuación tiene carácter supramunicipal.

2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural O.E.1 Almonaster la Real, O.E.2 Acebuche, O.E.3 Aguafría, O.E.4 Calabazares, O.E.5 Cueva de la Mora, O.E.6 El Arroyo, O.E.7 El Patrás, O.E.9 Gil Márquez, O.E.10 Mina Concepción, O.E.11 Las Veredas.

El conjunto de Sistemas Generales de Espacios Libres, con una superficie total de 34.689,55 m² comporta un **estándar de 15,26 m²s por habitante** (1.849 habitantes en 2008 + 424 de previsión = 2.2763 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ANEXO DE TABLAS

Tabla 7. Reserva para cubrir necesidades de vivienda protegida

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif.Global m ² t/m ² s	Espacios libres	dotacional	%vpo
Callejón Carmona-Ci Cristo	UE 2	R	12.005	4.202	0,35	2.100 C1	-	30% 12 viv
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0,30	2.010 C1	-	30% 6 viv
Casa Cuartel	P01R	R- T	17.220	7.131	0,4454	2.318,89	720	30% 20 viv

Tabla 10. Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado de Almonaster la Real

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Callejón Carmona-Ci Cristo	UE 2	R	12.005	UE2-SUNC	URBANO	NO CONSOLIDADO
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	UE4-SUNC	URBANO	NO CONSOLIDADO

5.2. Determinaciones de carácter estructural modificadas.

Memoria

3.1. Clasificación y categorías del suelo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir todas, a excepción de la UE-1, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado. **El ámbito denominado UE-2 por aplicación de las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual, pasa en parte a ser considerado suelo urbano consolidado y en parte a integrar el ámbito de suelo urbano no consolidado núm. 2, integrando la UE 2.1 y la UE 2.2. En cada una de estas dos unidades resultantes existen zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, que corresponden en concreto a las zonas de Dominio Público y de Servidumbre de los arroyos innominados que atraviesan el sector.**

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, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación parcial.

En este sentido, y en relación a los sectores de desarrollo del plan, no será exigible dicha reserva ya que todos los terrenos cuentan con ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento vigente, si bien por mutuo acuerdo entre Ayuntamiento y propietarios y ante la inminente elaboración del nuevo PGOU en redacción, se decide hacer la reserva necesaria para cubrir las necesidades de vivienda protegida, alterándose en consecuencia las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas.

Tabla 7. Reserva para cubrir necesidades de vivienda protegida

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif.Global m ² t/m ² s	Espacios libres	dotacional	%vpo
Callejón Carmona-Ci Cristo	UE 2.1	R	4.020-573*= 3.447	1574	0,35	746,55(C1) 143,45 (SL)	122	100% 17 viv
Callejón Carmona-Ci Cristo	UE 2.2	R	6.149-532*= 5.085	2131	0,39	1.075,29(C1) 143,45 (SL)	460	30% 7 viv
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0,30	2.010 C1	-	30% 6 viv
Casa Cuartel	P01R	R- T	17.221	7.131	0,4454	2.318,89	720	30% 20 viv

* Superficie suelo no urbanizable especial protección (DPH)

(...)

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

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos. En dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural, como perteneciente al Sistema General de Espacios Libres aquellos suelos así considerados en el artículo 20.1 de la sección 3.ª de las Normas Subsidiarias del planeamiento vigente:

- Los terrenos situados en la margen oeste del límite de suelo urbano como conexión entre C/ Cristo, Carretera A470 y zonas deportivas al noroeste.

- Zona reservada a espacio libre situada contigua a C/ Cristo, por su dimensión y situación.

- La zona de espacio libre alrededor del Castillo-Mezquita.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie total de 34.689,55 m² comporta un **estándar de 15,26 m²s por habitante** (1.849 habitantes en 2008 + 424 de previsión = 2.273 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Toda vez que el cálculo de la población futura se hace, a efectos de determinar el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitantes, aplicando sobre el suelo urbano consolidado la población existente y sobre los suelos urbanos no consolidados y urbanizables asignando 2,4 habitantes/vivienda proyectada, obtenemos ahora un aumento de superficie de espacios libres de 329,60 m² para poder mantener el estándar de 15,26 m²s por habitante marcado por la Adaptación Parcial a la LOUA, llegando a una población total estimada previsible de 2.295 habitantes.

(...)

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, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- **Uso global:** Es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

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

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integraran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio, reflejando los cambios establecidos por la inclusión de la modificación puntual núm. 11-E, en cuanto a aumento de edificabilidad y densidad global en la zona Ciudad Ensanche:

Tabla 8. Zonas en suelo urbano en el núcleo urbano de Almonaster la Real

Zonas en suelo urbano consolidado	Superficie	Techo estimado	Viviendas estimadas	Uso Global	Edificabilidad global	Densidad global
	m ² s	m ² t	viv		m ² t/m ² s	Viv/ha
Zona Ciudad Histórica (BIC)	97.997	58.798	452	Residencial	0,60	46
Zona Ciudad Ensanche	47.365	23.185	206	Residencial	0,49	43
Zona Industrial norte	3.371	2.156		Industrial	0,64	
Zona industrial CI Cristo	10.842			Industrial	0,50	
Zona Aldea Aguafría	23.192	7.800	65	Residencial	0,34	28
Zona Aldea Calabazares	24.753	14.520	121	Residencial	0,60	48
Zona Aldea Acebuche	17.708	7.560	63	Residencial	0,43	35
Zona Aldea El Arroyo	16.556	8.520	71	Residencial	0,52	43
Zona Aldea Gil Márquez	28.388	5.640	47	Residencial	0,20	18
Zona Aldea El Patrás	47.049	9.720	81	Residencial	0,21	17
Zona Aldea Cueva de La Mora	39.981	12.600	105	Residencial	0,32	26
Zona Aldea Mina Concepción	57.492	11.400	95	Residencial	0,20	16
Zona Aldea Escalada	27.153	4.800	40	Residencial	0,18	15
Zona Aldea Veredas	48.816	21.840	182	Residencial	0,46	37

Para la estimación del techo en las distintas zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a una, dos o tres plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en el Planeamiento, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un modulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). **Con respecto a la edificabilidad lucrativa de la UE 2 resaltamos que en la adaptación parcial de las NN.SS. tiene asignado un techo de 4.202 m² quedando el total tras esta modificación reducida hasta 3.705 m² de techo de uso residencial ya que corresponden 1574 m² al ARI 2.1 y 2.131 m² al ARI 2.2., por lo que la edificabilidad global de la zona queda en 23.185 m². En cambio el número máximo de viviendas en estos ARI queda incrementado en 9 viviendas, tal y como se refleja en apartados anteriores de esta modificación. Por otro lado estos cambios producen una ligera reducción en la edificabilidad global de la zona, pasando de 0,50 a 0,49 y un ligero aumento de la densidad de vivienda que pasa de 42 a 43 viv/ha. Todo ello es debido a la inclusión de una mayoría de viviendas de vpo frente a una minoría de viviendas de renta libre, lo cual produce una disminución de la edificabilidad al necesitar la vpo menos metros de desarrollo de la vivienda y en cambio un aumento de numero de viviendas para compensar la pérdida del aprovechamiento.**

(...)

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 adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, salvo la reserva dentro de ellos del 30% previsto para viviendas de protección oficial, pero sin aumentar la edificabilidad global prevista en sectores del suelo urbanizable de uso global residencial. **Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, salvo para el caso de la UE2 que por aplicación de las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual, pasa en parte a ser considerado suelo urbano consolidado y en parte a integrar el ámbito de suelo urbano no consolidado núm. 2, integrando la UE 2.1 y la UE 2.2, aumentándose en ellas el aprovechamiento medio en la medida que no se tienen en cuenta en el cálculo los terrenos del Dominio Público Hidráulico y de Servidumbre de los arroyos innominados del sector, al ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pero variándose las condiciones de densidad y edificabilidad, aunque en muy menor medida.**

3.7. Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la AdP 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.

Como ya se ha comentado en el apartado destinado a describir la normativa urbanística vigente en este municipio, no existe nada relacionado con determinaciones sobre programación y gestión de las actuaciones, ni de las estructurales ni de las pormenorizadas.

Este documento de AdP, cree necesario establecer una programación específica sobre las actuaciones de programación y gestión de la ordenación estructural adaptada.

Así, se establece la prioridad del desarrollo de las Unidades de Ejecución UE-2.1 y UE-2.2 del núcleo de Almonaster la Real sobre las demás, por contener éstas reserva de viviendas de protección oficial. Para estas dos unidades de ejecución se fija un plazo para el inicio de la tramitación de un año para el ARI 2.1 y de dos años para el ARI 2.2; si pasado este plazo no se hubieran iniciado las gestiones, se faculta al Ayuntamiento para que cambie el sistema de actuación. Así mismo se fija un plazo de 2 años para el comienzo de las obras de edificación de las viviendas de promoción pública del ARI 2.1 y de 3 años a contar desde el anterior para la puesta en servicio de dichas viviendas.

Además de esto y en aras de facilitar la gestión de la ejecución del planeamiento en un municipio de escasos recursos técnicos como éste, la previsión de la programación de las actuaciones será la que se estime en el momento adecuado a cargo de los poderes públicos en el marco de sus respectivas competencias y de la legalidad vigente, sin más recomendaciones que las de conseguir un crecimiento urbano armónico y ordenado.

ANEXO DE NORMATIVAS URBANÍSTICAS

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).

1. Conforme 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 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.

En este sentido, y en relación a los sectores de desarrollo del plan se elabora la siguiente tabla donde se especifica la reserva necesaria para cubrir las necesidades de vivienda protegida, alterándose en consecuencia las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif.Global m ² t/m ² s	Espacios libres	dotacional	%vpo
Callejón Carmona-CI Cristo	UE 2.1	R	4.020-573*= 3.447	1574	0,35	746,55(C1) 143,45 (SL)	122	100% 17 viv
Callejón Carmona-CI Cristo	UE 2.2	R	6.149-532*= 5.085	2131	0,39	1.075,29(C1) 143,45 (SL)	460	30% 7 viv
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0,30	2.010 C1	-	30% 6 viv
Casa Cuartel	P01R	R- T	17.221	7.131	0,4454	2.318,89	720	30% 20 viv

* Superficie Suelo no Urbanizable Especial Protección (DPH)

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; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Desde este punto de vista hay que incluir en este apartado los terrenos destinados a la futura e inminente edificación de la Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos en la finca conocida como «El Pago», polígono 4, parcela 790. La Planta está destinada a la recepción de los residuos sólidos de toda la Mancomunidad Sierra Occidental, por lo que la actuación tiene carácter Supramunicipal.

2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural OE.01 Almonaster la Real, OE.02 Acebuche, OE.03 Aguafría, OE.04 Calabazares, OE.05 Cueva de La Mora, OE.06 El Arroyo, OE.07 El Patrás, OE.09 Gil Márquez, OE.10 Mina Concepción, OE.11 Las Veredas.

El conjunto de Sistemas Generales de Espacios Libres, con una superficie total de 34.689,55 m² comporta un **estándar de 15,26 m²s por habitante** (1.849 habitantes en 2008 + 424 de previsión = 2.273 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Toda vez que el cálculo de la población futura se hace, a efectos de determinar el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitantes, aplicando sobre el suelo urbano consolidado la población existente y sobre los suelos urbanos no consolidados y urbanizables asignando 2,4 habitantes/vivienda proyectada, obtenemos ahora un aumento de superficie de espacios libres de 329,60 m² para poder mantener el estándar de 15,26 m²s por habitante marcado por la Adaptación Parcial a la LOUA, llegando a una población total estimada previsible de 2.295 habitantes. Ahora bien, la compensación de 329,60 m² causada por el aumento de viviendas, 9 en concreto, es necesario repartirlas en la proporción justa entre los dos ámbitos resultantes, ARI 2.1 y ARI 2.2, con el fin de cuantificarlos y cualificarlos tanto en memoria justificativa como en planos específicos. Para ello y teniendo en cuenta que el reparto de número de viviendas totales es de 17 viviendas para el ARI 2.1 y de 22 viviendas para el ARI 2.2, el % correspondiente de dicha superficie para cada una de ellas será del 43,59% para el ARI 2.1 y del 56,41 % para el ARI 2.2. Por todo lo anteriormente expuesto las superficies totales de Sistema General de Espacios Libres para cada una de las áreas de reparto es el siguiente:

$$SGEL \text{ ARI } 2.1 = \text{Superf. Sector} \times 17,49\% + 329,60 \text{ m}^2 \times 43,59\% = 3.447 \text{ m}^2 \times 0,1749 + 329,60 \text{ m}^2 \times 0,4359$$

$$SGEL \text{ ARI } 2.1 = 746,55 \text{ m}^2$$

$$SGEL \text{ ARI } 2.2 = \text{Superf. Sector} \times 17,49\% + 329,60 \text{ m}^2 \times 56,41\% = 5.085 \text{ m}^2 \times 0,1749 + 329,60 \text{ m}^2 \times 0,5641$$

$$SGEL \text{ ARI } 2.2 = 1.075,29 \text{ m}^2$$

El reparto, por tanto, entre SG y SL es el siguiente:

$$\text{ARI } 2.1 = \text{SG} + \text{SL} = 746,55 \text{ m}^2 + 143,45 \text{ m}^2 = 890 \text{ m}^2$$

$$\text{ARI } 2.2 = \text{SG} + \text{SL} = 1.75,29 \text{ m}^2 + 183,71 \text{ m}^2 = 1.259 \text{ m}^2$$

ANEXO DE TABLAS

Tabla 7. Reserva para cubrir necesidades de vivienda protegida

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif.Global m ² t/m ² s	Espacios libres	dotacional	%vpo
<i>Callejón Carmona-CI Cristo</i>	UE 2.1	R	4.020-573*= 3.447	1574	0,35	746,55(C1) 143,45 (SL)	122	100% 17 viv
<i>Callejón Carmona-CI Cristo</i>	UE 2.2	R	6.149-532*= 5.085	2131	0,39	1.075,29(C1) 143,45 (SL)	460	30% 7 viv
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0,30	2.010 C1	-	30% 6 viv
Casa Cuartel	P01R	R- T	17.221	7.131	0,4454	2.318,89	720	30% 20 viv

Tabla 10. Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado de Almonaster la Real

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
<i>Callejón Carmona-Ci Cristo</i>	<i>UE 2.1</i>	<i>R</i>	<i>4.020-573*= 3.447</i>	<i>UE2-SUNC</i>	<i>URBANO</i>	<i>NO CONSOLIDADO</i>
<i>Callejón Carmona-Ci Cristo</i>	<i>UE 2.2</i>	<i>R</i>	<i>6.149-532*= 5.085</i>	<i>UE2-SUNC</i>	<i>URBANO</i>	<i>NO CONSOLIDADO</i>
Carretera-Instalaciones deportivas	UE 4	R	8.960	UE4-SUNC	URBANO	NO CONSOLIDADO

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD GLOBAL EN LA ZONA UE 2

Como ya se expresó en la Memoria de la presente Modificación Puntual, el aumento de los parámetros de densidad y edificabilidad global de la zona UE 2 no se determinan de forma caprichosa ni aleatoria, sino que son el resultado de la voluntaria aplicación del Ayuntamiento de Almonaster la Real del criterio contenido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, que regula la redacción del documento titulado Plan General de ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA, que es el que regula las determinaciones urbanísticas de carácter estructural en el municipio de Almonaster la Real.

Así pues, la determinación de estos parámetros se ha hecho con la condición del mantenimiento del aprovechamiento medio de los ámbitos de planeamiento de desarrollo definidos para el ámbito de suelo urbano no consolidado UE 2.1 y UE 2.2, establecido en esta Modificación.

El hecho de partir de una determinación, el aprovechamiento medio, que es materia de ordenación pormenorizada y que se define en la Modificación Puntual núm. 11-P, que se tramita conjuntamente a ésta, hace que la justificación de los parámetros de densidad y edificabilidad definidos no entren a formar parte de la Modificación Puntual núm. 11-E como contenido sustantivo y se expresen en el presente Anexo.

Para la definición de estos parámetros, vamos a partir de una serie de datos. En primer lugar, decir que para el ámbito de suelo urbano no consolidado UE 2, la Modificación Puntual núm. 11- E define dos Áreas de Reforma Interior, cada una de ellas definida también como Unidad de Ejecución. Cada una de ellas se erige en un Área de Reparto, con su preceptivo Aprovechamiento Medio, que es el dato de partida que hemos comentado que vamos a mantener dentro de los límites de tener o no tener en cuenta en los cálculos del mismo la superficie que ocupan los Suelos No Urbanizables de Especial Protección del dominio público hidráulico y de servidumbre de los arroyos del sector que no se tuvieron en cuenta en la Adaptación, aunque aumente la densidad y edificabilidad.

Otro dato de partida que vamos a necesitar son los coeficientes de homogeneización entre usos, que se han definido en la Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento Vigente y que exponemos a continuación:

	R.U.AISLADO	R.U.HILERA	VPO IMA	VPO RG	VPO R.E. Y JOVENES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO	1,00	1,15	1,20	1,41	1,67
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA	0,87	1,00	1,04	1,22	1,45
VPO IMA	0,83	0,96	1,00	1,17	1,39
VPO REGIMEN GENERAL	0,71	0,82	0,85	1,00	1.18
VPO R. ESPECIAL Y JÓVENES	0,60	0,69	0,72	0,84	1,00

Una vez obtenidos los coeficientes de homogeneización y con la salvaguarda del aprovechamiento medio comentado, obtenemos la fórmula que nos permite corregir la edificabilidad, aumentándola a fin de no perjudicar los suelos a desarrollar al incluir las reservas de VPO en relación a los otros que no deben reservar suelo para esta «dotación».

Debemos aclarar el marco legal que regula la reserva de suelos para VPO. Por un lado, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que el 30% de la edificabilidad residencial de un ámbito debe destinarse a este fin. Por otro lado, el actual Plan Andaluz de Vivienda, establece que el 35% de las viviendas que se hagan de protección oficial deben ser para los grupos con menor índice de renta, esto es, las de protección oficial de régimen especial.

Como quiera que se mezclan los conceptos de edificabilidad y vivienda, y no es lo mismo el 30% de edificabilidad que el 30% de viviendas, en la fórmula para establecer la nueva edificabilidad resultante para la corrección, se ha establecido que para lo establecido en Ley, del 30% de la edificabilidad, el 19,50% sea para vivienda vpo de régimen general y el 10,5% para vpo de régimen especial, ya que éstas son de menor tamaño

que las primeras. En el caso de la ARI 2.1 que contempla un 100% de vpo, el 65% de la edificabilidad debe corresponder a vpo en régimen general y el 35% restante a vpo de régimen especial.

Así, para cada uno de los aprovechamientos medios definidos en el documento en cada una de las Áreas de Reforma Interior definidas en la Modificación con uso global residencial obtendremos la nueva edificabilidad máxima permitida.

En cuanto a la corrección de densidad, en la que la legislación sobre la Adaptación Parcial no establece baremación, hemos establecido la lógica al aplicar una edificabilidad «lógica» a cada tipo de vivienda, es decir, la vpo de régimen general ronda los 100 m² construidos, la de régimen especial 80 m² construidos y a partir de la relación entre éstas y la edificabilidad para vivienda libre obtenemos una densidad «lógica» y siempre por debajo de los estándares definidos en el artículo 17 de la LOUA.

A continuación mostramos unas fichas resumen de la resultante para cada uno de los dos ARI definidos, recordando que para el ámbito denominado ARI 2.2 se incluye la reserva del 30% de la edificabilidad de carácter residencial con destino a viviendas de protección oficial y para el ARI 2.1 se incluye el 100% de la edificabilidad de carácter residencial para viviendas de protección oficial. Para este último los coeficientes de la fórmula general se verán cambiados por ser la reserva mayor.

AREA DE REPARTO ARI 2.1

	Superficie	Coef. Edif.	Aprov. Objetiv	Coef	APROVECHAMIENTO			APROVECH	OBJETIVO
					Homogen	subjetivo	exceso/defec	Particulares	Administ
	m ²	m ² t/m ² s	m ² t	homogen	m2uuua	m2uuua	m2uuua	m ² t	m ² t
vpo.reg.gen	640	1,71	1.094	0,82	897	719		877	
vpo.reg.esp.	314	1,53	480	0,69	331	387		561	
Dotacional	122								
Esp. Libres	890								
Viario	1.481								
S.N.UB.E.P.	573								
TOTAL Sect	4.020-573= 3447				1.228,90	1.106	122,89		
TOTAL SG	0								

Aprovechamiento Medio Area de Reparto AR1 =

0,35651227

APROVECHAMIENTO

Sectores	1.106,01
Admon	122,89
S.G.	0,00 0,00
TOTAL	1.228,90

ARI 2.1

Datos de partida:

Superficie: 4.020 m².

Aprovechamiento medio: 0,3565.

Densidad edificatoria actual (UE 2): 25 viv/Ha.

Aplicación de fórmula para vivienda libres tipo adosadas.

Datos resultantes:

Nueva edificabilidad lucrativa global: 0,39.

Total edificabilidad lucrativa global: 1.574 m²c.

Edificabilidad total para vivienda libre: 0 m²c.

Edificabilidad total para vpo general: 1.574 m²c (1.094 para régimen general y 480 para régimen especial).

Nueva densidad edificatoria: 43 viv/Ha.

Número estimado de viviendas totales: 17 uds.

Número estimado de viviendas libres: 0 uds.

Número estimado de viviendas vpo general: 17 uds (11 para vpo régimen general y 6 para vpo régimen especial).

AREA DE REPARTO ARI2.2

	Superficie	Coef. Edif.	Aprov. Objetiv	Coef	APROVECHAMIENTO			APROVECH	OBJETIVO	
					Homogen	subjetivo	exceso/defec	Particulares	Administ	
	m ²	m ² t/m ² s	m ² t	homogen	m2uuua	m2uuua	m2uuua	m ² t	m ² t	
vivienda libre	1.160	1,28	1.485	1,00	1.485	1.251		1.251		
vpo.reg. esp.	174	1,3	226	0,69	156	188		272		
vpo.reg. gen.	323	1,3	420	0,82	344	348		425		
dotacional	460									183
espacio libre	1.259									
viario	2.241									
S.N.U.B.E.P.	-532									
TOTAL Sect	6.149-532= 5.085				1.985,20	1.787	198,52			

TOTAL SG

Aprovechamiento Medio Area de Reparto AR1 = 0,39040236

APROVECHAMIENTO	
Sectores	1.786,68
Admon	198,52
S.G.	0,00 0,00
TOTAL	1.985,20

ARI 2.2

Datos de partida:

Superficie: 6.149 m².

Aprovechamiento medio: 0,3904.

Densidad edificatoria actual (UE 2): 25 viv/Ha.

Aplicación de fórmula para vivienda libres tipo adosadas.

Datos resultantes:

Nueva edificabilidad lucrativa global: 0,35.

Total edificabilidad lucrativa global: 2.131 m²c.

Edificabilidad total para vivienda libre: 1.485 m²c.

Edificabilidad total para vpo general: 646 m²c (420 para vpo régimen genarl y 226 para vpo régimen especial).

Nueva densidad edificatoria: 36 viv/Ha.

Número estimado de viviendas totales: 22 uds.

Número estimado de viviendas libres: 15 uds.

Número estimado de viviendas vpo general: 7 uds. (7 para vpo régimen genarl y 3 para vpo régimen especial).

ANEXO 2. ASUNCIÓN DE CONDICIONES EMITIDAS POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE EN MATERIA DE AGUAS PARA ESTA FASE DE PLANEAMIENTO Y FUTURAS ACTUACIONES

Se asumen como preceptivas las siguientes consideraciones obligatorias y/o recomendables que se han comunicado en informe previo y preceptivo por parte de la delegación de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente para el desarrollo de esta unidad de ejecución.

1. En cuanto a la prevista urbanización de parte de la zona de servidumbre del primer arroyo innominado en el sector ARI 2.1, con el objeto de permitir la conexión de la Calle Real, el planeamiento, en dicha zona, sólo podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal, no permitiéndose la instalación de viales rodados. Además, dichas obras deberán ser concretadas en la figura de desarrollo del planeamiento, y autorizadas, previamente a su ejecución, por la Administración Hidráulica.

3. Las obras de acondicionamiento del tramo del primer arroyo innominado que discurre actualmente libre, deberán concretarse en la figura de desarrollo del planeamiento, y deberán ser autorizadas, previamente a su ejecución, por la Administración Hidráulica.

El planeamiento urbanístico dará un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas

4. Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde a las Entidades Locales la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos.

5. En la zona de Dominio Público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

6. En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

7. En la zona de policía de cauces la ordenación urbanística de los terrenos deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico. La zona de policía incluirá la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo de las aguas, en las que solo podrán ser autorizadas, por la Administración Hidráulica competente, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.

8. No se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes.

9. Todas las construcciones que previstas ejecutar en la zona de policía del arroyo innominado, así como las posibles siembras o plantaciones de especies arbóreas en zona de servidumbre, de deberán ser autorizadas y aprobadas, previamente a su ejecución, por la Administración Hidráulica.

10. En los cauces se prohibirán, con carácter general, nuevos entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación el dominio público hidráulico. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

11. En referencia a la obra de paso ya ejecutada sobre el primer arroyo innominado, la misma deberá ser legalizadas por la Administración Hidráulica. Dicha infraestructura de paso deberá ser calculada y diseñada atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Deberá ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) No se colocarán tubos, bóvedas o marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, con objeto de reponer el lecho natural del cauce.

c) Los apoyos y estribos deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Estas estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

12. El planeamiento deberá contener medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua.

13. Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento deberán disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios. Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios que no dispongan de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas deberán regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.

14. En el caso de que la E.D.A.R. de Santa Ana la Real, prevista por la Administración Hidráulica Andaluza, no estuviese ejecutada previamente al otorgamiento de la licencia de ocupación del nuevo desarrollo urbanístico planeado en las Modificaciones Puntuales núm. 1-E y núm. 11-P, el planeamiento de desarrollo de las mismas deberá establecer la ejecución de una E.D.A.R. propia, en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales generadas en los sectores previstos desarrollar.

15. En todo caso, para la E.D.A.R. de Santa Ana la Real, de manera previa a que comience su puesta en funcionamiento y con ello el vertido de las aguas residuales depuradas al Dominio Público Hidráulico, se deberá solicitar y obtener autorización de vertido de la Administración Hidráulica. En Almonaster la Real, octubre de 2012. Fdo.: Juan Alfonso Asuero Mantero. Arquitecto.

A N E X O

INFORME SOBRE INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 11-E DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE ALMONASTER LA REAL

Como se ha especificado en la justificación de la memoria de este documento el objeto de la presente Modificación Puntual es la de innovar las determinaciones de carácter estructural del planeamiento vigente en el municipio de Almonaster la Real, a fin de poder llevar a cabo una promoción de viviendas de protección oficial, promovidas por el propio Ayuntamiento de Almonaster la Real.

La modificación se centra en unos terrenos clasificados como urbanos y categorizados como **urbanos no consolidados** por el planeamiento vigente; son los definidos como Unidad de Ejecución **UE-2**. Este ámbito de suelo urbano no consolidado se modifica, pasando a la categoría de urbano consolidado una parcela existente en la unidad, propiedad de la Compañía Movistar, que a día de hoy cuenta con todas las infraestructuras y requisitos señalados en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para ser considerados como tal, además del trazado de la Calle Carmona que discurre por el centro del ámbito descrito y que lo divide en dos partes. El resto del suelo que no se considera urbano consolidado queda categorizado como suelo urbano no consolidado, y definido como ámbito núm. 2. En cada una de las dos unidades resultantes existen zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, que corresponden en concreto a las zonas de Dominio Público y de Servidumbre de los arroyos innominados que atraviesan el sector.

La justificación de esta actuación se sustenta en la adecuación real de la situación existente, con parcelas que están incluidas hoy día en un suelo sin consolidar pero que poseen todos los atributos para pasar a la categoría de suelo consolidado.

En la actualidad y una vez redactada la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes, se ha reservado suelo para viviendas protegidas en la Unidad de actuación UE-2 y UE-4. Si bien esos terrenos son privados y la gestión de ellos, debido a su amplia extensión y al número de propietarios que en ellos concurren es compleja y difícil, decir al respecto que estos suelos ya provenían incluso del planeamiento anterior a las actuales Normas Subsidiarias y, hasta la fecha, no han sido transformados.

Con esta innovación del planeamiento se pretende mantener la reserva de viviendas de protección oficial, el preceptivo 30% de la edificabilidad de carácter residencial en los suelos no consolidados que son de propiedad privada y que ya figura así en la Adaptación Parcial a la LOUA y darle el 100% en una parcela de suelo no consolidado que es de propiedad municipal.

Con esta actuación sobre el suelo público, unida a la división del suelo urbano no consolidado (resultante de esta modificación) en ámbitos de gestión más reducidos, tal y como se plantea en la Modificación Puntual núm. 11-P que se tramita conjuntamente a ésta, vamos a conseguir poner en el mercado unos suelos con alta disposición para poder ejecutar viviendas de protección oficial, sin que exista prácticamente ninguna incidencia, o casi nula, en el territorio, manteniendo los estándares correspondientes de sistemas generales de espacios libres, aumentándolos en la medida que se aumentan el número de viviendas y por lo tanto la futura población de la unidad de ejecución o área de reparto.

Fruto del documento que ahora redactamos, mediante la modificación de densidad, en el suelo urbano no consolidado definido como ámbito 2 se obtiene una cantidad máxima de viviendas de **17 en el ARI 2.1 y de 22 en el ARI 2.2, un total de 39 viviendas**. Toda vez que en el ámbito UE-2, suprimido por esta Innovación, la

cantidad de viviendas a incluir era de 30, estamos sumando **nueve** unidades a las nuevas viviendas a desarrollar en suelos no consolidados. Esta ampliación del número total de viviendas en suelos no desarrollados, viene justificada por el aumento de densidad para incluir el mayor número de viviendas protegidas posibles ya que estas necesitan menos edificabilidad y por lo tanto se puede aumentar la densidad y no aumentar edificabilidad, elevándose el aprovechamiento medio del sector desde los 0,3289 que marca los cálculos de la Adaptación Parcial a la LOUA, hasta los 0,3565 del ARI 2.1 y los 0,3904 del ARI 2.2, debido a la exclusión de los Terrenos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, no tenidos en cuenta en el anterior documento de planeamiento.

Toda vez que el cálculo de la población futura se hace, a efectos de determinar el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitantes, aplicando sobre el suelo urbano consolidado la población existente y sobre los suelos urbanos no consolidados y urbanizables asignando 2,4 habitantes/vivienda proyectada, obtenemos ahora un aumento de superficie de espacios libres de 329,60 m² para poder mantener el estándar de 15,26 m²s por habitante marcado por la Adaptación Parcial a la LOUA, llegando a una población total estimada previsible de 2.295 habitantes, 22 habitantes más de lo que preveía la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, es decir el PGOU de Almonaster la Real. Por lo que la incidencia es mínima y en cambio se aumenta la inclusión de más vivienda protegida que la que marca dicho planeamiento.

Ahora bien, en las NN.SS., art. 20.3 se cita literalmente:

«En el sistema de espacios libres se incluyen, aquellos espacios, de titularidad privada, con uso de huertos y jardines de carácter privado (clave C4). Estos espacios desempeñan un papel fundamental en las características del paisaje urbano y deben mantenerse en su uso actual.

Estos espacios se contabilizarán, a nivel de superficie de parcela, conjuntamente con la parte correspondiente a la zona edificable de la misma parcela. No se admiten en ellos ningún tipo de edificación.»

En el art. 41 de las citadas NN.SS. se dice literalmente:

*«Zona 2: Manzanas con patio. Corresponde a aquellos sectores donde la edificación se ha dispuesto de forma que ha dado lugar a manzanas cerradas con patio interior, Zona 2.ª, o a semimanzanas que dejen alguna de sus fachadas libres de edificación y ocupadas por patios, jardines o huertos, **Zona 2b. Los espacios libres de estas semimanzanas se conservarán en su uso actual, por ello se califican de C4, y tienen la consideración de huerto o jardín privado.**»*

Estos espacios libres en clave C4, ligados al sistema de carácter estructural clave C1 y situados en la Subzona 2b, se mantienen en su totalidad en donde los situaba dichas NN.SS. Los comprendidos en el ARI 2.2, aun cuando no pertenecen a Subzona 2b sino a zonas 5 y 3, quedaran con la misma ordenación del plano de Zonificación de las citadas normas. Los que quedan incluidos en el ARI 2.1 tienen una justificación diferente, ya que por un lado la Subzona marcada como 2b no incluye ningún espacio libre en clave C4 y la zona 3 que contiene un espacio C4 está tan desvirtuada en la realidad que es imposible incluirla, ya que por una lado comparte el espacio libre mitad dentro de la parcela del edificio de telefónica, que se excluye del suelo urbano no consolidado, y por otro lado la otra mitad abarca casi la totalidad de la zona de servidumbre del arroyo innominado que atraviesa la zona y que no se tuvo en cuenta en la ordenación de las NN.SS. en vigor. Hay que decir además, tal y como se justifica en la Adaptación Parcial de las citadas NN.SS. del año 2011, que la zona ha sufrido importantes cambios que hacen no coincidir la ordenación pormenorizada existente en las normas con la realidad física del sector, ya que, al ejecutarse el trazado de la calle de la Urbanización La Real, esta se modifica sobre el original de las NN.SS. complicándose con el cambio sustancial del trazado de la Calle de Los Naranjos, la cual, para evitar el arroyo antes mencionado, se desvía impidiéndose la conexión de esta última con la calle Cristo, tal y como estaba previsto en las NN.SS. y terminando, en una conexión casi en bucle, en la calle de la urbanización La Real.

Algo parecido ocurre con la parcela de Moviestar, parcela heredada y consolidada con todos sus servicios con anterioridad a la adaptación parcial. Ello hace que se quede descolgada de la tipología residencial, pero teniendo en cuenta que su uso es dotacional privado o en todo caso terciario, puede encajar en la zona de ordenanza del sector, considerándose a su vez que la zonificación por usos la deja en hilera con la parcela del dotacional propuesto y lindando con el sistema de espacios libres para un mejor encaje global. Todo ello hace que no se considere fuera de ordenación.

Toda vez que esta justificación comporta una lectura de la ordenación pormenorizada de ambos sectores, y como resumen, se aclara que en el ARI 2.2 la ordenación se puede y se deja tal cual en la NN.SS. y en el ARI 2.1 se adecúa a una realidad física que le es inherente y de la cual se puede tener una lectura clara acudiendo a la Modificación Puntual 11-P (pormenorizada) que se tramita a continuación de esta. En Almonaster la Real, octubre de 2012. Fdo.: Juan Alfonso Asuero Mantero. Arquitecto.

ANEXO DE PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE VPO EN LOS SECTORES ARI 2.1 Y ARI 2.2 (UE 2.1 Y UE2.2)

En el punto 3.2 de la Modificación Puntual Núm. 11-E de Almonaster la Real se especifica lo siguiente:

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, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación parcial.

En este sentido, y en relación a los sectores de desarrollo del plan, no será exigible dicha reserva ya que todos los terrenos cuentan con ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento vigente, si bien por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y propietarios y ante la inminente elaboración del nuevo PGOU en redacción, se decide hacer la reserva necesaria para cubrir las necesidades de vivienda protegida, alterándose en consecuencia las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas.

Tabla 7. Reserva para cubrir necesidades de vivienda protegida

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	TME m ²	Edif..Global m ² t/m ² s	Espacios libres	Dotacional	% VPO
Callejón Carmona- C/ Cristo	UE 2.1	R	4.020-573*=3.447	1.574	0.35	746,55 (C1) 143,45 (SL)	122	100 % 17 Viv.
Callejón Carmona-C/ Cristo	UE 2.2	R	6.149-532*=5.085	2.131	0.39	1.075,29 (C1) 143,45 (SL)	460	30 % 7 Viv.
Carretera-Instalaciones Deportivas	UE 4	R	8.960	2.688	0.30	2.010 (C1)	-	30 % 7 Viv.
Casa Cuartel	PO1R	R-T	17.221	7.131	0,4454	2.318,89	720	30 % 20 Viv

Según el punto 3.7 de la misma Modificación Puntual:

3.7. Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que en la AdP 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 estas hubiesen quedado desfasadas.

Como ya, se ha comentado en el apartado destinado a describir la normativa urbanística vigente en este municipio, no existe nada relacionado con determinaciones sobre programación y gestión de las actuaciones, ni de las estructurales ni de las pormenorizadas.

Este documento AdP, cree necesario establecer una programación específica sobre las actuaciones de programación y gestión estructural adaptada.

Así, se establece la prioridad del desarrollo de las Unidades de Ejecución UE 2.1 y UE-2.2 del núcleo de Almonaster la Real sobre las demás, por contener éstas reserva de vivienda de protección oficial. Para estas dos Unidades de Ejecución se fija un plazo para inicio de la tramitación de dos años; si pasado este plazo no se hubieran iniciado las gestiones, se faculta al Ayuntamiento para que cambie el sistema de actuación.

Además de estos y en aras de facilitar la gestión de la ejecución del planeamiento en un municipio de escasos recursos económicos como este, la previsión de la programación de las actuaciones será la que se estime en el momento adecuado a cargo de los poderes públicos en el marco de sus respectivas competencias y de la legalidad vigente sin mas recomendaciones que las de seguir un crecimiento urbano armónico y ordenado.

Ahora bien, debido a la programación de actuaciones por parte de este ayuntamiento de velar por la necesidad de la creación de viviendas de protección pública, los terrenos de la UE 2.1 han sidos adquiridos por el Ayuntamiento con la intención de gestionar por su propia cuenta la construcción de las viviendas contempladas en dicha Unidad de Ejecución, por lo que su ejecución será lo mas pronto sea posible tras la aprobación definitiva tanto de la Modificación 11-E como la de la 11-P (Pormenorizada de la UE 2.1), objeto de dichas modificaciones.

Por ello los plazos de ejecución serán los siguientes:

1. Un año para la ejecución del Proyecto de Urbanización y Parcelación de los terrenos pertenecientes a la UE 2.1, contados a partir de la aprobación definitiva de las dos modificaciones puntuales antes mencionadas, la 11-E y la 11-P.

2. Un año y seis meses para la ejecución de la Vivienda en Régimen de Protección Pública, contados a partir de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización antes mencionadas en el sector.

Los plazos para la ejecución de las Viviendas Protegidas contemplados en la Unidad UE 2.2 no tienen carácter prioritario y por tanto seguirán con el plazo de dos años antes mencionados en el punto 3.7.

Tanto las volumetrías como las alineaciones de dichas edificaciones de viviendas están reflejadas en los planos de la modificación 11-P pormenorizadas. Almonaster la Real, 20 de mayo de 2013. Fdo.: Juan Alfonso Asuero Mantero. Arquitecto.

Huelva, 28 de octubre de 2014.- La Vicepresidenta 3.^a de la Comisión, Josefa I. González Bayo.