



## ÍNDICE

### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**
- II.- PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- III.- SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**
- IV.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES.**
  - IV.1- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio.
  - IV.2- Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de viviendas Protegidas.
  - IV.3- Suelos de Sistemas Generales.
  - IV.4- Usos, densidades y edificabilidades globales.
    - IV.4.1- Suelo urbano.
    - IV.4.2- Suelo urbanizable.
  - IV.5- Suelo Urbanizable. (Ordenado y sectorizado). Justificación del coeficiente de ponderación.
    - IV.5.1- Suelo urbanizable ordenado.
    - IV.5.2- Suelo urbanizable sectorizado.
    - IV.5.3- Justificación del coeficiente de ponderación.
  - IV.6- Espacios, ámbito y elementos de Espacios Protegidos.
  - IV.7- Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la Ordenación Estructural. Definición de la Red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal. Identificación de los Sistemas Generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

### 2.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

- I.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.**
  - I.1- Clasificación del Suelo.
  - I.2- Calificación del Suelo: Usos globales y pormenorizados.
  - I.3- Sistemas de actuación en Suelo Urbanizable: reordenación del Suelo ordenado y sectorizado.
  - I.4- Cálculo comparativo por usos y zonas. Conclusión. Medidas correctoras.
- II.- NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

### 3.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE MARACENA PUBLICADAS EN EL BOP DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.996. DESARROLLO URBANÍSTICO ACTUALIZADO A DICIEMBRE DE 2.009 Y LOUA.

- I.- FINES Y OBJETIVOS A DESARROLLAR.**
- II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**
- III.- CÁLCULO DE DOTACIONES EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**
- IV.- CÁLCULO COMPARATIVO POR USOS Y ZONAS. CONCLUSIÓN. MEDIDAS CORRECTORAS.**



## 4.- PLANIMETRÍA.

### TIPOLOGÍA DE PLANOS:

**A-** INFORMACIÓN NNSS 96.

**B-** PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DICIEMBRE 2009.

**C-** PROPUESTA ADAPTACIÓN LOUA.

### TIPOLOGÍA A.

0.A.1- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 1/6.

0.A.2- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 2/6.

0.A.3- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 3/6.

0.A.4- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 4/6.

0.A.5- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 5/6.

0.A.6- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 6/6.

1.A- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

2.A- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

3.A- AMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES.

4.A- SISTEMAS GENERALES.

5.A- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES: POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZALBE SECTORIZADO.

### TIPOLOGÍA B.

1.B- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

2.B- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

3.B- AMBITOS DE PROTECCIÓN.

4.B- SISTEMAS GENERALES.

5.B- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES: POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZALBE SECTORIZADO.

### TIPOLOGÍA C.

1.C- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

2.C- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

3.C- AMBITOS DE PROTECCIÓN.

4.C- SISTEMAS GENERALES.

5.C- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES: POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZALBE SECTORIZADO.

6.C- RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, APARCAMIENTOS Y DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS.



## 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

### II.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

### III.- SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

### IV.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES.

IV.1- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio.

IV.2- Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de viviendas Protegidas.

IV.3- Suelos de Sistemas Generales.

IV.4- Usos, densidades y edificabilidades globales.

IV.4.1- Suelo urbano.

IV.4.2- Suelo urbanizable.

IV.5- Suelo Urbanizable. (Ordenado y sectorizado). Justificación del coeficiente de ponderación.

IV.5.1- Suelo urbanizable ordenado.

IV.5.2- Suelo urbanizable sectorizado.

IV.5.3- Justificación del coeficiente de ponderación.

IV.6- Espacios, ámbito y elementos de Espacios Protegidos.

IV.7- Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la Ordenación Estructural. Definición de la Red de Tráfico motorizado, no motorizado y peatonal. Identificación de los Sistemas Generales existentes de incidencia o interés regional o singular.



## I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE MARACENA se aprueba definitivamente y se publica en el Boletín Oficial de la Provincia número 218 de fecha 20 de septiembre de 1.996. A lo largo de este tiempo se ha desarrollado suelo urbano y urbanizable, éste último en menor escala.

En este Documento se pretende realizar la Adaptación Parcial a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de la Revisión de las NN.SS. de Maracena. Se redacta por iniciativa del Excmo. Ayto. de Maracena en cumplimiento del Decreto 11/2.008, de 22 de enero y Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la Ley 7/2.002.

Así pues, el contenido y alcance de la presente adaptación se adecua a la previsiones del art. 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, con las limitaciones recogidas en el apartado 3 del citado precepto, teniendo por objeto de forma preferente la clasificación de suelo para la construcción de viviendas protegidas, mediante:

- a) Adaptación Parcial del Planeamiento vigente a la LOUA de acuerdo con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda regulando su contenido, plazo y alcance.
- b) Procedimiento de urgencia para la reducción de plazos previstos en la Ley 7/2.002, para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de Planeamiento relativos a reservas de terrenos para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, destinados mayoritariamente a viviendas protegidas, en desarrollo del Art. 74.3 Ley 7/2.002.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

**Primera.** Disposiciones de inmediata aplicación: régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

**1.** Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

*1ª) Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:*

*a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.*

*Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.*

*b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.*



c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

e) En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten aún con Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo previsto en la disposición transitoria séptima.

2ª) Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equiparán a todos los efectos a las previstas en ésta.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

3ª) Infracciones urbanísticas y sanciones:

a) La aplicación de lo dispuesto en el título VII no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su inicio.

**2.** Hasta que los Planes de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

**Segunda.** Planes e instrumentos existentes.

**1.** Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

**2.** No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

**3.** Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.



*Dicha Adaptación Parcial tendrá consideración como tal cuando se alcancen el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos del Art. 10.1 de dicha Ley.*

**Artículo 10. Determinaciones.**

**1.** Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.<sup>2</sup>

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.



B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) La disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia este apartado

b) será exigible desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 13/2005, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptado o no a la Ley 7/2002.

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

#### CONTENIDO Y ALCANCE ART. 3 DEL DECRETO 11/2008:

El contenido y alcance de dicha Adaptación viene regulado por el Art. 3 del Decreto 11/2008.

1. La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

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

7/2002, de 17 de diciembre.

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

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

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

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



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

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

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

*g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.*

*Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:*

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

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



## II.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Actualmente el Planeamiento General del Municipio de Maracena se encuentra enmarcado por el Documento de Revisión de las NN.SS. de Planeamiento aprobado en 1.996. Además del Planeamiento desarrollado durante este periodo de tiempo hasta marzo de 2009, tales como: Estudio de Detalle, Plan Especial, Planes Parciales, Modificación Puntual, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con un total de 42 figuras de Planeamiento; estas son:

- 10 Modificaciones Puntuales.
- 5 Modificaciones Ordenanzas Edificatorias.
- 4 Innovaciones.
- 1 Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- 4 Planes Parciales.
- 6 Planes Especiales.
- 29 Estudios de Detalle.

De los **Planes Parciales** se han tramitado cuatro, estos son los siguientes:

- UEU-1: Aprobación Definitiva, incluido P. de Reparcelación y P. de Urbanización.
- UEU-12: Aprobación Definitiva, falta P. de Reparcelación y P. de Urbanización.
- UEU-13: Aprobación Definitiva, P. de Reparcelación y P. de Urbanización.
- UEU-14: Aprobación Definitiva, P. de Reparcelación y falta P. de Urbanización.

En cuanto a las **Modificaciones Puntuales** de las NN.SS. se han tramitado 10 de las cuales tan sólo 8 se han finalizado. Se han realizado 4 **Innovaciones** de las cuales 3 se han finalizado. Y se han llevado a cabo 5 **Modificaciones de Ordenanzas Edificatorias**.

### LISTADO DE MODIFICACIONES PUNTUALES, INNOVACIONES Y MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS EDIFICATORIAS NN.SS.

#### MODIFICACIONES PUNTUALES:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1.- Recalificación de Suelo Municipal para ejecución de Viviendas de Protección Oficial. *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2.- Cambio de Uso Público: Equipamental Cultural a Equipamental Asistencial en solar C/Horno. *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3.- Modificación Ordenanza para el Uso de Manzana Cerrada Extensiva I (retranqueo ático). *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4.- Reordenación de la Unidad de Ejecución UE-15 y su entorno. *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5.- Viviendas sobre rasante. Norma 28.3: "Condiciones mínimas de las viviendas". *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6.- Reordenación C/Horno, C/Caniche y Plaza de Castillejos. *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7.- *SIN FINALIZAR.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8.- Ocupación en planta semisótano. *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9.- Edificio para Ayuntamiento y Usos Múltiples Municipales. *FINALIZADA SU TRAMITACIÓN.*
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº10.- Cambio de uso y ordenación de estación depuradora de aguas. *SIN FINALIZAR.*

#### INNOVACIONES:

- INNOVACIÓN Nº1.-
- INNOVACIÓN Nº2.-
- INNOVACIÓN Nº3.-
- INNOVACIÓN Nº4.- *ANULADA SU TRAMITACIÓN.*

#### MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS EDIFICATORIAS:

- MODIFICACIÓN PARCIAL ORDENANZA MUNICIPAL "Edificación Tipología Manzana Cerrada".
- MODIFICACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL "Tramitación Administrativa de Concesión de Licencias Urbanísticas".
- MODIFICACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL "Espacios Libres de Uso Público y Titularidad Privada".
- MODIFICACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL "Edificación Tipología Vivienda Extensiva Unifamiliar II".

*TODAS APROBADAS DEFINITIVAMENTE.*



## CUADRO RESUMEN PLANEAMIENTO VIGENTE DESARROLLADO:

FIGURA URBANÍSTICA PLANEAMIENTO	Nº	APROBACIÓN INICIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZACIÓN	EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	FECHA B.O.P./ Núm.	FIGURA URBANÍSTICA PLANEAMIENTO	Nº	APROBACIÓN INICIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZACIÓN	EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	FECHA B.O.P./ Núm.	
MOD. PUNTUAL NN.SS. 96 INNOVACIÓN	1	■	29-01-97				04-03-1997	ESTUDIO DETALLE	UE-2		25-04-96				23-05-96	
	2	■	29-01-97				04-03-1997		UE-3	27-03-07	■					
	3	■	01-07-97				09-08-1997		UE-4	27-03-07	■					
	4	■	09-05-01				20-06-2001		UE-5 (Industrial)			30-03-99				22-05-99 (115)
	5	■	03-11-98				21-12-1998		UE-6	■	11-12-02	■	■	■	■	23-12-02 (293)
	6	■	07-06-99				14-07-1999		UE-7	■	11-12-02	■	■	■	■	23-12-02 (293)
	7	■	■						UE-8	■	10-10-00	■	■	■	■	16-01-01 (11)
	8	■	05-06-00				21-07-2000		UE-9	■	31-10-00	■	■	■	■	18-12-00
	9	■	05-06-00				28-07-2000		UE-10	■	29-09-94	■	■	■	■	
	10	■	■						UE-11	■	25-04-96	■	■	■	■	23-11-96 (117)
	INNOV. 1	■	27-09-05				29-12-2005 (246)		UE-12	■	20-05-03					21-06-03 (140)
	INNOV. 2	■	28-07-05				NO PUBLICADO		UE-14	■	12-02-08					31-03-08 (59)
	INNOV. 3	27-09-05	■						UE-15		18-07-01					04-09-01
	INNOV. 4	■	05-04-06				NO APROBADO		UE-17	■	26-09-94	■	■	■	■	10-11-94 (259)
DELIMITACIÓN SUELO			29-06-04				27-07-2004 (123)		UE-19	■	■	■	■	■		
PLAN PARCIAL	UEU-1 Barrales	■	19-12-01	■	■	■	18-05-2002		UE-20	■	■					
	UEU-12	■	30-03-07	■	■		03-05-2007 (84)		UE-24	08-01-02		■	■	■		
	UEU-13	■	29-04-08	■	■		23-05-2008 (96)		UE-25	■	05-09-95	■	■	■	02-10-95 (226)	
	UEU-14	■	23-02-09	■			03-06-2009 (104)		Avda. Los Claveles		24-07-06				10-08-06 (152)	
PLAN ESPECIAL	SI-A.B	■	29-04-04				28-05-2004 (102)		C/Granada		24-07-06				10-08-06 (152)	
	UE-1	■	29-04-08				04-06-2008 (104)	C/Miguel Cervantes esq. Tamayo Rubio 24		24-07-06				10-08-06 (152)		
	UE-2	■	01-02-00	■	■	■	28-03-2000	Modif.de vial		05/06/01				19-06-2001		
	UE-15	■	09-07-01	■	■	■	20-07-2001	C/Rio Dilar, Guadalquivir		24-07-06				10-08-06 (152)		
	UE-16	16-01-07						C/Santa Adela 28		02-10-07				15-11-07 (220)		
	UE-18	■	05-06-01	■	■	■	19-06-2001	C/Eva 1-3		20-12-07				28-01-08 (17)		
							Camino Eriales y Avd. Cuatro Cantillos par. 7		12-06-08					04-07-08 (126)		
							C/Santa Eulalia 26		07-04-09					30-04-09 (81)		
									05-04-06					08-05-06 (85)		

## LEYENDA: ■ FASE EJECUTADA.

\*Las unidades de ejecución número 10 y 20 deberán ser objeto de tramitación administrativa y publicación los correspondiente instrumentos de desarrollo de forma que se produzca la adecuación de la realidad física desarrollada al desarrollo jurídico de la misma, para su validez y eficacia.



### III.- SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Actualmente el Planeamiento vigente de Maracena se basa en el Documento de Revisión de las NN.SS., aprobado en 1.996 y su desarrollo a mayo de 2.009 cuenta con 59 figuras Urbanísticas desarrolladas, finalizadas en gran parte de las mismas.

La entrada en vigor de la actual Ley del Suelo de Andalucía, Ley 7/2002 afecta directamente a gran parte del Plan de desarrollo que en este momento se gestiona, entrando en contradicciones del mismo, dificultando a su vez la finalización de los mismos. Es por todo ello por lo que entendemos la necesidad de la Adecuación del Planeamiento vigente a la Ley 7/2002 mediante un documento que adecue las determinaciones de esa figura de Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002.



#### IV.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES.

En virtud del Art. 3 del Decreto 11/2008.

1. La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

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

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

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo

10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

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

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

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

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

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

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

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

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



3. La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

En virtud del Decreto 150/2003, de 10 de junio, el término municipal de Maracena ha sido declarado municipio de relevancia territorial.

#### IV.1- CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO MUNICIPAL.

Las NN.SS. vigentes de Maracena clasifican el suelo:

- Urbano.
- Urbanizable.
- No urbanizable.

La Ley 7/2002 LOUA en su Cap. I y Art. 44, 45, 46 y 47 establece las distintas clases de suelo, si bien establece dentro de ellas distintas categorías que necesariamente deben ser recogidas en la presente documento de adaptación. Así tenemos:

- Suelo Urbano: Consolidado  
No consolidado
- Suelo Urbanizable: Sectorizado: Ordenado y No Ordenado  
No sectorizado

- Suelo No urbanizable: De especial Protección por legislación específica  
De especial Protección por Planificación territorial o Urbanística  
De carácter rural o natural

El criterio a seguir en este Documento de Adaptación Parcial no es otro que el de mantener las categorías de suelo siguientes que cumplan con los preceptos de la actual LOUA en función del estado de gestión o desarrollo que hayan adquirido las distintas clases de suelo. Así pues en Suelos Urbanos se ha tenido en consideración la diferencia de consolidado o no consolidado y poder actualizar una planimetría real, según fases de desarrollo, y sus deberes y derechos de los mismos. Teniendo en cuenta el carácter "preceptivo" de las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.
- 3) La adaptación parcial no podrá:
  - a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1
  - b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
  - c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.
  - d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
  - e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
  - f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

**SUELO URBANO:**

*Artículo 4. Criterios para los ajustes en la clasificación del suelo.*

*1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:*

*a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.*

*b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.*

*En todo caso, se clasificarán 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*

*c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

**SUELO URBANIZABLE:**

*2. Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:*

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

*b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.*

*c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.*

**SUELO NO URBANIZABLE:**

*3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.*

*A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.*

*4. Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.*



#### IV.2- DISPOSICIONES QUE GARANTIZAN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Las NN.SS. vigentes de Maracena de 1996 no hacen referencia a las Viviendas Protegidas ni prevén suelo para su construcción.

En virtud a la LOUA Art. 10.1A) y Art. 23 Ley 13/2005 Medidas para las Viviendas Protegidas y el Suelo, por el que se modifica el citado art. 10 y además el 17, 18, 61 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en orden a establecer medidas en materia de suelo que aseguren la disponibilidad de suelo para vivienda protegida y el aseguramiento de su ejecución, y en concreto el art. 3 del Decreto 11/2008, que en su apartado 2. b) dice así:

*A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

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

Todas las Unidades de Ejecución cuya ordenación pormenorizada haya sido aprobada inicialmente con anterioridad a la fecha de referencia de 20 de enero de 2007, quedan exentas de la obligación de reservar terrenos destinados al menos al 30% de la edificabilidad residencial para cubrir necesidades de vivienda protegida. Según se desprende del *Cuadro Resumen de Planeamiento vigente desarrollado* del presente documento, las restantes Unidades de Ejecución tendrán dicha obligación que se detallará en el correspondiente Documento de Ordenación Pormenorizado.

#### IV.3- SUELOS DE SISTEMAS GENERALES.

Los suelos de los Sistemas Generales están constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público; siendo estos de **ordenación estructural**.

*Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:*

*1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.*

*Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.*

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

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

En virtud al Decreto 150/2003, de 20 de junio, por el que se determina a los Municipios de Relevancia Territorial y el Art. 3.2 Decreto 11/2008, se deberá incluir:

*1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, reflejado en el Plano 6C.*

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

Los Sistemas Generales de las NN.SS. vigentes, además de los señalados por el POT AUG quedan reflejados en el Plano N° 4 A, B y C.

La obtención de los mismos ha sido producto del desarrollo del suelo y su gestión marcada en las NN.SS. del 96, tales como Espacios Libres, Equipamientos y Sistema Viario.



#### IV.4- USOS, DENSIDADES, Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

En relación al Art. 3.2.d) Decreto 11/2008 se procede a establecer 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 los parámetros establecidos en las vigentes NN.SS. 96, pudiendo ser modificadas en virtud al apartado B) del mismo Art. 3.2.

##### IV.4.1.- SUELO URBANO.

Así mismo para este tipo de suelo y en lo relativo a usos, densidades y edificabilidades global para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, se estará al contenido del artículo 10.1.A.d de la LOUA.

##### Uso Global:

Se define Uso Global el uso predominante en la zona, el característico de esa zona de suelo.

- En el Planeamiento vigente se definen 3 usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

- En la Adaptación Parcial se definen 3 usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

##### Densidades:

Se define Densidad como el nº máximo de viviendas por Ha, quedando definido en el Art. 17 de la LOUA.

- En el Planeamiento vigente:

- En caso del suelo urbano consolidado no existen parámetros de densidad, siendo la resultante de la configuración actual, edificabilidad y ocupación prevista en el planeamiento general.
- En suelo urbano no consolidado, las diferentes Unidades de Ejecución fijan una densidad de Viv/Ha en dicho ámbito.

- En la Adaptación Parcial:

\*En suelo urbano consolidado no se marca densidad.

\*En suelo urbano no consolidado, el resto de Unidades de Ejecución sin desarrollar se marcan

Art. 17 LOUA, en cada ficha de cada Unidad.

##### Edificabilidades:

Se define como la edificabilidad como la máxima superficie construida en metros cuadrados de techo que se puede materializar en un suelo concreto.

- En el Planeamiento vigente:

- En el suelo urbano consolidado se define por la Ordenanza Edificatoria de cada suelo.
- En suelo urbano no consolidado, viene definido por el parámetro establecido en cada ficha de la Unidad de Ejecución, Edificabilidad Global.

- En la Adaptación Parcial:

- En el suelo urbano consolidado se define por la Ordenanza de cada suelo.
- En suelo urbano no consolidado, viene definido por el parámetro establecido en cada ficha de la Unidad de Ejecución.

##### IV.4.2.- SUELO URBANIZABLE.

- En el Planeamiento vigente se definen 2 usos en Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado.

- Residencial.
- Industrial.

- En la Adaptación Parcial se definen 2 usos:

- Residencial.
- Industrial.

##### Densidades:

- En el Planeamiento vigente:

- En Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado: se rigen por las condiciones marcadas en cada sector.



- En la Adaptación Parcial:
  - En Suelo Urbanizable sectorizado no ordenado y ordenado: será el resultante del instrumento de desarrollo, dentro de los parámetros fijados en la legislación en vigor y ficha que se contiene en el presente documento, que con respecto al principio de jerarquía normativa posibilita la previsión y desarrollo de vivienda protegida.

*A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

#### Edificabilidades:

- En Suelo Urbanizable ordenado: es el suelo desarrollado con los parámetros de la ficha técnica de cada sector.
- En Suelo Urbanizable sectorizado: se tomará como Edificabilidad Global la resultante del Aprovechamiento medio del Área de Reparto con el coeficiente de homogenización correspondiente. Cuando se trate de Viviendas Protegidas según Art. 3.2.b) Decreto 11/2008 no se considera alteración sustancial el cambio de densidad de vivienda edificatoria para mantener el Aprovechamiento Urbanístico general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el Art. 17 LOUA, utilizando como coeficiente de homogenización para el cálculo de la edificabilidad para el régimen de Vivienda Protegida.

#### **IV.5.- SUELO URBANIZABLE (ORDENADO Y SECTORIZADO). JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN.**

EL Suelo Urbanizable clasificado en las NN.SS. 96 aparece como una única Área de Reparto tanto en el suelo Residencial como en el Industrial. El Área Residencial engloba una superficie de 733.657 m<sup>2</sup>, tiene diecisiete unidades, de los cuales dos de ellos son Sistemas Generales Equipamental y Espacios Libres adscritos a dicha Área y se marcan con un aprovechamiento tipo de 0.645.

El Área de Reparto Industrial tiene una superficie de 323.955 m<sup>2</sup> y aprovechamiento tipo de 0.550. Se plantea en cuatro unidades, SI-1, SI-2, SI-3 y SI-4.

Todo el suelo urbanizable, tanto de uso residencial como industrial, que no cuenta con urbanización consolidada, deberá contribuir a los costes de creación de sistemas generales externos a la unidad, pero imprescindibles para la implantación de nuevos asentamientos y desarrollos, tales como la infraestructura necesaria para el sistema general eléctrico, subestación de energía eléctrica, sistema general de depuración de vertidos, e implantación de servicios de dispensación obligatoria conforme al art. 26 de la Ley 7/1985, de 12 de abril, de Bases de Régimen Local, derivados de los incrementos poblacionales, tales como servicios sociales y extinción de incendios, los que inicialmente ha sido presupuestado en 11.961.000 Euros. Dicha distribución se realizará en función de los metros de suelos inicialmente aportados, constituyéndose a tales efectos y los prevenidos en el art. 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía una carga suplementaria de planeamiento que será abonada junto con los desembolsos procedentes para materializar la urbanización y en todo caso con carácter previo a la recepción de la misma por la Administración actuante.



#### IV.5.1.-SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

##### - SUELO RESIDENCIAL:

Actualmente el Suelo Urbanizable Residencial clasificado en las NN.SS. 96 se encuentra en cuatro sectores como Suelo Ordenado: UEU-1, UEU-12, UEU-13 Y UEU-14, en las siguientes fases de gestión:

\* UEU-1: Desarrollado mediante Plan Parcial, urbanizado y recepcionado por el Ayto.

\* UEU-12: Desarrollado mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparación y Urbanización, obras en curso de ejecución.

\* UEU-13: Desarrollado mediante Plan Parcial, proyecto de reparcelación y urbanización, obras en curso de ejecución.

\* UEU-14: Desarrollado mediante Plan Parcial, proyecto de reparcelación y urbanización.

#### IV.5.2.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Es el Suelo Urbanizable incluido en el Área de Reparto clasificada en las NN.SS. 96, y aún no se ha desarrollado totalmente, con las condiciones de ordenación de las propias NN.SS. 96.

Hay que distinguir entre el Residencial y el Industrial.

##### - SUELO RESIDENCIAL:

- El Suelo Urbanizable Residencial de las NN.SS. ha sido desarrollado parcialmente, en los Sectores UEU-1, UEU-12, UEU-12 Y UEU-14. Quedando el resto del suelo en una única Área de Reparto con trece unidades.
- Resto de Suelo Urbanizable Residencial NN.SS. 96,, que constituye una única área de reparto.

##### - SUELO INDUSTRIAL:

- Actualmente el Suelo Urbanizable Industrial clasificado en las NN.SS. 96 se encuentra en una sola Área de Reparto, en cuatro unidades: SI-1, SI-2, SI-3 Y SI-4 .

**ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL AR-1:**

UNIDADES QUE LO INTEGRAN:

<u>NN.SS. 96</u>	<u>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</u>	<u>ADAPTACIÓN PARCIAL</u>						
UEU-1:	51.055	Finalizado su desarrollo (S. Urbano Consolidado)						
UEU-12:	38.202	Suelo Ordenado.						
UEU-13:	57.544	Suelo Ordenado.						
UEU-14:	54.483	Suelo Ordenado.						
UEU-2:	34.689	<p style="text-align: center;"><b>CONFORMACIÓN AR-1 :</b></p> <p>- 532.373 m<sup>2</sup>: Procedentes de Sectores anteriores.</p> <p>- 65.935 m<sup>2</sup>: Sistemas Generales Adscritos.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>35.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>Espacios Libres.</td> </tr> <tr> <td>25.000 m<sup>2</sup>:</td> <td>Equipamientos.</td> </tr> <tr> <td>5.935 m<sup>2</sup>+9.000 m<sup>2</sup> = 14.935 m<sup>2</sup>:</td> <td>Viales.</td> </tr> </table> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px auto; width: fit-content;">           AR-1: 607.308 m<sup>2</sup> → 2 AÑOS         </div>	35.000 m <sup>2</sup> :	Espacios Libres.	25.000 m <sup>2</sup> :	Equipamientos.	5.935 m <sup>2</sup> +9.000 m <sup>2</sup> = 14.935 m <sup>2</sup> :	Viales.
35.000 m <sup>2</sup> :	Espacios Libres.							
25.000 m <sup>2</sup> :	Equipamientos.							
5.935 m <sup>2</sup> +9.000 m <sup>2</sup> = 14.935 m <sup>2</sup> :	Viales.							
UEU-3:	30.353							
UEU-4:	46.441							
UEU-5:	54.521							
UEU-6:	55.554							
UEU-7:	NO EXISTE							
UEU-8:	NO EXISTE							
UEU-9:	26.209							
UEU-10:	26.900							
UEU-11:	42.864							
UEU-15:	81.047							
SE-1:	71.072							
SE-2:	62.723							

TOTAL SUPERFICIE: 733.657 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,645

A continuación reflejamos el Cuadro de Reparto de Edificabilidad del Sector Único Residencial AR-1.



<b>FICHA:</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL AR-1 ORDENACIÓN GENERAL DE LAS UNIDADES QUE LA INTEGRAN</b>	
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO :	607.308 m <sup>2</sup>
DENSIDAD viv/ha:	75 [ n <sup>o</sup> máximo viviendas ≤ 4.555 viv ]
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,645 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> → 391.713 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	0,580 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> → 352.238 UA
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,775 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovechamiento Objetivo: 0,775 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Subjetivo: 0,580 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>REPARTO DE APROVECHAMIENTO POR USOS: USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL</b>	
AP. RESIDENCIAL:	75%[391.713 UA] = 293.784 UA
AP. TERCIARIO:	25%[391.713 UA] = 97.928 UA
<b>CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL: 293.784 UA</b>	
AP. RESIDENCIAL:	293.784 UA
RESERVA S. VPO:	30%[293.784 UA] = 88.135 UA
AP. RESIDENCIAL LIBRE:	70%[293.784 UA] = 205.649 UA
<b>REPARTO DE EDIFICABILIDADES:</b>	
USO RESIDENCIAL:	
VIVIENDA LIBRE:	COEF. DE USO: 1,000 AP. MÁXIMO: 205.649 UA EDIF. MÁXIMA: 205.649 UA / 1 = 205.649 m <sup>2</sup> t [ n <sup>o</sup> máximo viviendas ≤ 2.455 viv]
VIVIENDA VPO:	COEF. DE USO: 0,616 AP. MÁXIMO: 88.135 UA EDIF. MÁXIMA: 88.135 UA / 0,616 = 143.076 m <sup>2</sup> t [ n <sup>o</sup> máximo viviendas ≤ 2.100 viv]
	Σ= 348.725 m <sup>2</sup> t
USO TERCIARIO:	
COEF. DE USO:	0,800
AP. MÁXIMO:	97.928 UA
EDIF. MÁXIMA:	97.928 UA / 0,800 = 122.410 m <sup>2</sup> t
	Σ= 122.410 m <sup>2</sup> t
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:</b>	
ESPACIOS LIBRES:	62.723 m <sup>2</sup> + 35.000 m <sup>2</sup> : 97.723 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS:	25.000 m <sup>2</sup> + 71.072 m <sup>2</sup> : 96.072 m <sup>2</sup>
VIALES:	5.935 m <sup>2</sup> + 64.000 m <sup>2</sup> : 69.935 m <sup>2</sup>
	Σ= 263.730 m <sup>2</sup> /suelo
<b>SISTEMAS LOCALES USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL: Art. 17 Ley 7/2002 LOUA</b>	
USO RESIDENCIAL. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	348.725 m <sup>2</sup> t
ESPACIOS LIBRES:	18m <sup>2</sup> /348.725 m <sup>2</sup> t/100= 62.770 m <sup>2</sup> /suelo
EQUIPAMIENTOS:	12m <sup>2</sup> /348.725 m <sup>2</sup> t/100= 41.847 m <sup>2</sup> /suelo
VIALES:	80.000 m <sup>2</sup> /suelo
APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5/100 m <sup>2</sup> t =	1.744 APARCAMIENTOS
	Σ= 184.617 m <sup>2</sup> /suelo
	Σ= 184.617 m <sup>2</sup> /suelo
<b>SISTEMA DE GESTIÓN: COMPENSACIÓN</b>	
- PLAN PARCIAL (1 MES)	
- PROYECTO REPARCELACIÓN (1 MES)	
- PROYECTO URBANIZACIÓN (2 MESES)	

Al suelo comprendido dentro del área de reparto de suelo urbanizable le resultará de aplicación las disposiciones de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre el régimen del suelo urbanizable, en especial los artículos 48, 49, 50, 51, 53 y 54. La Ordenación pormenorizada de cada una de las Unidades de Ejecución el A.R. Residencial vendrá determinada por los anteriores parámetros en relación a su superficie, pudiéndose establecer en el instrumento de desarrollo la correspondiente Ordenanza en virtud del Art. 13 de la LOUA.



La anterior Ficha se ha realizado para el cálculo del aprovechamiento medio que necesariamente debe ir referido al Área de Reparto, quedando pues la ordenación de los distintos sectores como figura en el CUADRO 3, en el que se sigue la misma sistemática del Planeamiento NN.SS. 1.996.

**CUADRO 2: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO RESIDENCIAL NN.SS. 1.996.**

UEU	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	APROV. TIPO	Nº VIVIENDAS
1	DVII	51.055	32.910	217
2	DVIII	34.689	22.364	144
3	DVIII	30.350	19.567	126
4	SCI-DOA	46.441	29.944	196
5	DVIII	54.521	35.156	226
6	SCI-DOA	55.554	35.822	235
7	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE
8	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE
9	SCI	26.209	16.994	127
10	SCI	26.900	17.330	130
11	DVII	42.864	27.627	182
12	DVII	38.202	24.620	162
13	DOM	57.544	37.106	208
14	DOM	54.483	35.122	196
15	DVIII	81.047	52.255	337
E1	E	71.072	45.811	303
E2	EL	62.723	40.415	267
<b>TOTAL</b>	<b>-----</b>	<b>733.657</b>	<b>472.942</b>	<b>3.056</b>

**CUADRO 3.**

FICHA: ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL AR-1 DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO DE LAS DISTINTAS UNIDADES						
UEU	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	APROV. OBJETIVO	APROV. SUBJETIVO	Nº MÁX. VIVS.	APROV. MEDIO
2	BA	34.689	26.910,8953	20.119,62	260	22.374,36
3	BA	30.353	23.547,1303	17.604,74	228	19.577,65
4	BA	46.441	36.027,8154	26.935,78	348	29.954,39
5	BA	54.521	42.296,0859	31.622,18	409	35.165,98
6	BA	55.554	43.097,4625	32.221,32	417	35.832,26
9	BA	26.209	20.332,3144	15.201,22	197	16.904,77
10	BA	26.900	20868,3756	15.602,00	202	17.350,47
11	BA	42.864	33.252,8654	24.861,12	321	27.647,23
15	BA	81.047	62.874,3213	47.007,26	608	52.275,22
SE1/E1	E	71.072	55.135,9552	41.221,76	533	45.841,36
SE2/E2	EL	62.723	48.659,0010	36.379,34	470	40.456,26
<b>S.G. ADSCRITOS</b>	<b>E/EL/V</b>	<b>74.935</b>	<b>58.132,7781</b>	<b>43.462,30</b>	<b>562</b>	<b>48.332,99</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>607.308</b>	<b>471.135</b>	<b>352.238</b>	<b>4.555</b>	<b>391.713</b>



V.5.3.-JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. JUSTIFICACIÓN DE LOS CÁLCULOS):

Se calculan los coeficientes de ponderación en base al uso y tipología en que se concretan las determinaciones globales previstas por el Plan General para estos Sectores. Los coeficientes se fijan teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 61 de la LOUA, en especial los valores de repercusión de los terrenos de acuerdo con los criterios fijados en la Normativa catastral (los criterios contemplados en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), si bien con los criterios de valoración contemplados en la Disposición transitoria tercera, apartado 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, a su vez remite a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (que contempla el cálculo del valor residual por el procedimiento estático en su artículo 42).

Se considera la siguiente expresión para el cálculo del valor de repercusión del suelo por el método residual estático:  $V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + Urb.)$ , donde **V<sub>r</sub>** es el valor de repercusión del suelo, valor del suelo por metro cuadrado construido de un uso y tipología determinado, **V<sub>v</sub>** es el valor en venta obtenido por el método de comparación de muestras para cada uso y tipología considerado, **V<sub>c</sub>** es el valor de construcción por cada metro cuadrado construido de cada uso y tipología teniendo en cuenta los módulos de tipificación contemplados en el Real Decreto 1.020/1993 (Norma 20), actualizado por el IPC. **Urb.** es el costo de repercusión de la urbanización estimado por metro cuadrado de cada uso y tipología, y b es el porcentaje que representa el beneficio del promotor (Bp) en relación con el valor en venta (Vv), que se considera homogéneo en un 30%. Se establece como coeficiente 1,00 el del uso característico (RPBA y RPPM), y el resto se fija proporcionalmente al valor de repercusión. Se considera el valor en venta de metro cuadrado útil de VPO en 1.212,80 € (970,24 metro cuadrado construido) entendiendo que el valor de repercusión del suelo no supera el 15% de este valor en venta.

Se consideran unos costos de urbanización (Urb.) que oscilan entre 50,00 € y 120,00 € de repercusión por metro cuadrado construido, según la tipología edificatoria.

**CUADRO Nº1: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO.**

**USO PORMENORIZADO AR-1.**

$$V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + Urb.)$$

- VIVIENDA PROTEGIDA:

TIPOLOGÍA: Edificio aislado, Vivienda Plurifamiliar.

En virtud al Art. 15 del Decreto 395/2008, de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Se marca el "Precio del suelo destinado a Vivienda Protegida" con el 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de la vivienda.

El precio máximo de la vivienda en la zona de Maracena en el año 2.008 es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup>/útil. Para transformar el módulo de superficie útil a construida, se aplicará un coeficiente de conversión. El coeficiente de conversión en la tipología Edificio aislado, Vivienda Plurifamiliar se define entre 1,20 y 1,30, tomando el valor de 1,25, es decir:

$$\text{Valor €/m}^2/\text{útil} \rightarrow 1.212,80.$$

$$\text{Valor €/m}^2/\text{construido} \rightarrow 1.212,80/1,25 = 970,24 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

Por lo que el V<sub>r</sub>, Valor de repercusión será:

$$15\% 970,24 \text{ €/m}^2/\text{construido} = 145,53 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

- VIVIENDA LIBRE:

TIPOLOGÍA: Edificio aislado, Vivienda Plurifamiliar.

Para calcular el valor de repercusión del suelo en vivienda libre, en esta tipología edificatoria y teniendo en cuenta los valores anteriores, obtenemos lo siguiente:

$V_v = 970,24 \text{ €/m}^2/\text{construido}$ . Basado en el índice de costes de la construcción y precio medio del metro cuadrado de las viviendas libres tasadas en Andalucía.

$V_c = 902,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}$ .

C. Urb. =  $80,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}$ .

$V_r = 1.740 \times (1-0,3) - (902,00 + 80,00) = 236,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}$ .

Así pues considerando el coeficiente de ponderación de la Vivienda Libre como uno, con  $236,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}$ , el coeficiente de ponderación de la Vivienda Protegida cuyo valor  $V_r$  de repercusión es de  $145,53 \text{ €/m}^2/\text{construido}$  será:

$$\frac{145,53 \text{ €/m}^2/\text{construido}}{236,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}} = 0,616$$

**IV.6.- ESPACIOS, ÁMBITO Y ELEMENTOS DE ESPACIOS PROTEGIDOS.**

El Planeamiento vigente NN.SS. 96 marca en el Cap. III Normas Generales de Protección:

- N.13. PROTECCIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS.
- N.15. PROTECCIÓN DE AGUAS Y SUS CAUCES.
- N.16. PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA.
- N.17. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.
- N.18. PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS, LA AMBIENTACIÓN NATURAL Y EL PAISAJE.

Al Planeamiento vigente hay que añadir el POTAUG y sus protecciones tales como:

- Plano ORD.-4 Zonas sometidas a vinculación de usos.
- Espacios libres lineales: Camino de los Eriales *parcialmente. Normativa.*
- Zonas de Ordenación Concertada eje C.N.-432. *Normativa.*

Legislación sectorial:

- Ley de Carreteras del Estado y Junta de Andalucía.
- Ley de Aguas.
- Ley de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley Sector Eléctrico.
- Medio Ambiente: Legislación Estatal y Autonómica en materia de vías pecuarias.
- Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria Decreto 95/2001, Art. 39, Zonas de Protección en el entorno del Cementerio. DECRETO 238/2007, de 4 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

Protección de elementos puntuales:

- Bienes culturales, Ley de Patrimonio.

Será de aplicación la Ley de Patrimonio y su normativa sobre actuaciones en elementos catalogados o de interés cultural.



Normativa de aplicación:

- Ley 16/85, de 25 de junio; Patrimonio Histórico Español.
- Ley 1/91, de 3 de junio; Patrimonio Histórico Andaluz.
- Decreto 4/93, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento referida al Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

En cuanto a municipio aparecen dos elementos catalogados o recogidos por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía: Casería de Titos catalogada como yacimiento arqueológico y el edificio de la Iglesia clasificado como edificación catalogada.

#### **IV.7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.**

La Ordenación Estructural del Suelo de Maracena viene definida en el Plano de Estructura General y Orgánica de las NN.SS-96, tales como S. Generales y Equipamentales y su Sistema de Gestión recogido en la propia Normativa de la Memoria General.

Principalmente el Sistema de Gestión asignado a cada figura de Planeamiento ha sido el de Compensación, obteniendo así, el resultado final de Dotaciones correspondientes. Consolidando en gran parte la Propia Estructura y su Ordenación.

Dentro del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA hay que reflejar la actuación importante del Área de Reparto AR-1.

Garantizándose de esta forma no sólo el desarrollo de la propia Área de Reparto, sino también la obtención de Dotaciones y Sistemas Generales que tan necesarios son para la colmatación de la propia Estructura General del Municipio; tales como:

- S.G. COMUNICACIONES:

- Vial 30 m. circunvalación y nudo intercomunidades.
- Desarrollo bulevar paralelo a la vía férrea.

- S.G. INFRAESTRUCTURA:

- Dotación de suministro eléctrico mediante Convenio suscrito por el Excmo. Ayto. de Maracena y Ferrocarriles de la Junta de Andalucía.
- Redes generales abastecimiento y saneamiento.

- S.G. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS:

Resultantes de la ejecución del planeamiento y en concreto la obtención del previsto en el área de reparto con uso característico residencial, que coincide con la ya delimitada en NN.SS y que el presente documento no altera.

- S. LOCAL COMUNICACIONES:

La creación de la red necesaria para la interconexión con el resto de la trama urbana, dando una mayor fluidez al recorrido viario.



## 2.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

### I.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

I.1- Clasificación del Suelo.

I.2- Calificación del Suelo: Usos globales y pormenorizados.

I.3- Sistemas de actuación en Suelo Urbanizable: reordenación del Suelo ordenado y sectorizado.

### II.- NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.



## I.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

Con el fin de crear un Documento completo y claro sobre la Adaptación Parcial de las NN.SS.-96 y el Planeamiento desarrollado hasta septiembre de 2.008, en el marco de la LOUA y garantizar la Reserva de Suelo necesario para el desarrollo de la Vivienda Protegida en cumplimiento del Decreto 11/2008, de 22 de enero y las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la Ley 7/2.002, se va a proceder en este apartado a señalar las Modificaciones introducidas en este Documento de Adaptación Parcial.

### MODIFICACIONES INTRODUCIDAS:

Las modificaciones introducidas en este DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL vienen a modificar parcialmente dentro del marco de la Ordenación Urbanística del Suelo, el Régimen Urbanístico del Suelo, Instrumentos de Intervención del mercado del suelo (Patrimonio Público del Suelo), tales como:

- Clasificación del Suelo.
- Calificación del Suelo.
- Sistemas de actuación en Suelo Urbanizable.
- Normativa Urbanística.

#### I.1- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se mantiene el Régimen Urbanístico del Suelo y su clasificación.

#### SUELO URBANO:

Se mantiene, en el presente Documento, la clasificación de las NN.SS. 96 con la variación del concepto de Urbano consolidado o no consolidado especificado por la Ley 7/2002. Para ello se han elaborado los Planos 1.A, 1.B y 1.C; donde se puede contemplar la evolución del Suelo Urbano y su transición en suelo consolidado con el desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución siendo coincidente el suelo urbano no consolidado con dichas Unidades de Ejecución.

Aportando importante Suelo de Dotaciones y Patrimonio Municipal de Suelo, a su vez, que consolidando la trama urbana.

De las 25 Unidades de Ejecución Residenciales contempladas en las NN.SS. 96 quedan sin desarrollar la UE-5, UE-21, UE-23, UE-10 y UE-20; sobre las que se mantiene la misma ordenación recogida en el planeamiento general, NN.SS., si bien el 30 por 100 de su edificabilidad deberá destinarse a la construcción de vivienda protegida en cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo las unidades UE-10 y UE-20 están pendientes de regularización jurídica.

El resto de Suelo Urbano sin consolidar de Uso Industrial UE-1, UE-2 y UE-6 aún sin desarrollar. Las UE-3, UE-4 y UE-5 se encuentran en gran parte consolidadas por las edificaciones, como se contempla en el Plano 1.C; considerando dicho suelo como Suelo Urbano No consolidado de Uso Industrial.

#### SUELO URBANIZABLE:

El Suelo Urbanizable contemplado en esta Adaptación Parcial introduce dos diferentes tipos: ordenado, sectorizado, este último no se reflejará en el Presente Documento, tan sólo ordenado y sectorizado.

Actualmente el Suelo Urbanizable que queda clasificado como tal tiene dos usos: Industrial y Residencial.



### DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Para el establecimiento de las Áreas Homogéneas se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

#### SUELO URBANO:

Se han creado las zonas homogéneas en base a la ordenación establecida por las vigentes NNSS, además de la realidad física, en base a su desarrollo en el tiempo. Se han unificado en función a sus parámetros urbanísticos: densidad, edificabilidad global y usos pormenorizados similares. Con todo ello, se ha calculado el parámetro global de cada zona; es decir, la media de los parámetros pormenorizados según ordenanza (edificabilidad y densidad de vivienda).

Se ha diferenciado el Residencial Intensivo del Extensivo, entendiendo de forma genérica Intensivo como Plurifamiliar y Extensivo como unifamiliar.

Zona A	Casco antiguo	Edif: 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 100 viv./Ha.
Zona B	Sur casco antiguo	Edif: 1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 60 viv./Ha.
Zona C	Oeste casco antiguo	Edif: 1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 75 viv./Ha.
Zona D	Ensanche casco antiguo	Edif: 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 50 viv./Ha.
Zona E	Norte casco antiguo	Edif: 1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 70 viv./Ha.
Zona F	Norte casco antiguo	Edif: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 40 viv./Ha.
Zona G	Este casco antiguo	Edif: 1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 100 viv./Ha.
Zona H	Este casco antiguo	Edif: 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad de vivienda: 60 viv./Ha.

#### SUELO URBANIZABLE:

Se han creado zonas homogéneas, teniendo en cuenta que cada sector configura su propia zona homogénea, además del cumplimiento de los criterios anteriores.

- Zona A, antiguos suelos urbanizables, al norte del casco urbano (AR-1)
- Zona B, al norte del casco urbano, suelo urbanizable ordenado en transformación Edif: 0,645 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Densidad de vivienda: 60 viv./Ha.
- Zona C, al sur del casco urbano, de uso industrial, suelo urbanizable sectorizado Edif: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Densidad de vivienda: 0 viv./Ha.



FICHA:	
ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL AR-1	ORDENACIÓN GENERAL DE LAS UNIDADES QUE LA INTEGRAN
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO :	607.308 m <sup>2</sup>
DENSIDAD viv/ha:	75 [ n° máximo viviendas ≤ 4.555 viv ]
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,645 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> → 391.713 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	0,580 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> → 352.238 UA
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,775 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovechamiento Objetivo: 0,775 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Aprovechamiento Subjetivo: 0,580 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>REPARTO DE APROVECHAMIENTO POR USOS: USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL</b>	
AP. RESIDENCIAL:	75%[391.713 UA] = 293.784 UA
AP. TERCIARIO:	25%[391.713 UA] = 97.928 UA
<b>CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL: 293.784 UA</b>	
AP. RESIDENCIAL:	293.784 UA
RESERVA S. VPO:	30%[293.784 UA] = 88.135 UA
AP. RESIDENCIAL LIBRE:	70%[293.784 UA] = 205.649 UA
<b>REPARTO DE EDIFICABILIDADES:</b>	
USO RESIDENCIAL:	
VIVIENDA LIBRE:	COEF. DE USO: 1,000 AP. MÁXIMO: 205.649 UA EDIF. MÁXIMA: 205.649 UA / 1 = 205.649 m <sup>2</sup> t [ n° máximo viviendas ≤ 2.455 viv]
VIVIENDA VPO:	COEF. DE USO: 0,616 AP. MÁXIMO: 88.135 UA EDIF. MÁXIMA: 88.135 UA / 0,616 = 143.076 m <sup>2</sup> t [ n° máximo viviendas ≤ 2.100 viv]
	Σ= 348.725 m <sup>2</sup> t
USO TERCIARIO:	
COEF. DE USO:	0,800
AP. MÁXIMO:	97.928 UA
EDIF. MÁXIMA:	97.928 UA / 0,800 = 122.410 m <sup>2</sup> t
	Σ= 122.410 m <sup>2</sup> t
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:</b>	
ESPACIOS LIBRES:	62.723 m <sup>2</sup> + 35.000 m <sup>2</sup> : 97.723 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS:	25.000 m <sup>2</sup> + 71.072 m <sup>2</sup> : 96.072 m <sup>2</sup>
VIALES:	5.935 m <sup>2</sup> + 64.000 m <sup>2</sup> : 69.935 m <sup>2</sup>
	Σ= 263.730 m <sup>2</sup> /suelo
<b>SISTEMAS LOCALES USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL: Art. 17 Ley 7/2002 LOUA</b>	
USO RESIDENCIAL. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	348.725 m <sup>2</sup> t
ESPACIOS LIBRES:	18m <sup>2</sup> /348.725 m <sup>2</sup> t/100= 62.770 m <sup>2</sup> /suelo
EQUIPAMIENTOS:	12m <sup>2</sup> /348.725 m <sup>2</sup> t/100= 41.847 m <sup>2</sup> /suelo
VIALES:	80.000 m <sup>2</sup> /suelo
APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5/100 m <sup>2</sup> t =	1.744 APARCAMIENTOS
	Σ= 184.617 m <sup>2</sup> /suelo
	Σ= 184.617 m <sup>2</sup> /suelo
<b>SISTEMA DE GESTIÓN: COMPENSACIÓN</b>	
- PLAN PARCIAL (1 MES)	
- PROYECTO REPARCELACIÓN (1 MES)	
- PROYECTO URBANIZACIÓN (2 MESES)	

Al suelo comprendido dentro del área de reparto de suelo urbanizable le resultará de aplicación las disposiciones de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre el régimen del suelo urbanizable, en especial los artículos 48, 49, 50, 51, 53 y 54. La Ordenación pormenorizada de cada una de las Unidades de Ejecución el A.R. Residencial vendrá determinada por los anteriores parámetros en relación a su superficie, pudiéndose establecer en el instrumento de desarrollo la correspondiente Ordenanza en virtud del Art. 13 de la LOUA.



La anterior Ficha se ha realizado para el cálculo del aprovechamiento medio que necesariamente debe ir referido al Área de Reparto, quedando pues la ordenación de los distintos sectores como figura en el CUADRO 3, en el que se sigue la misma sistemática del Planeamiento NN.SS. 1.996.

**CUADRO 2: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO RESIDENCIAL NN.SS. 1.996.**

UEU	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	APROV. TIPO	Nº VIVIENDAS
1	DVII	51.055	32.910	217
2	DVIII	34.689	22.364	144
3	DVIII	30.350	19.567	126
4	SCI-DOA	46.441	29.944	196
5	DVIII	54.521	35.156	226
6	SCI-DOA	55.554	35.822	235
7	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE
8	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE
9	SCI	26.209	16.994	127
10	SCI	26.900	17.330	130
11	DVII	42.864	27.627	182
12	DVII	38.202	24.620	162
13	DOM	57.544	37.106	208
14	DOM	54.483	35.122	196
15	DVIII	81.047	52.255	337
E1	E	71.072	45.811	303
E2	EL	62.723	40.415	267
TOTAL	-----	733.657	472.942	3.056

**CUADRO 3.**

FICHA: ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL AR-1 DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO DE LAS DISTINTAS UNIDADES						
UEU	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	APROV. OBJETIVO	APROV. SUBJETIVO	Nº MÁX. VIVS.	APROV. MEDIO
2	BA	34.689	26.910,8953	20.119,62	260	22.374,36
3	BA	30.353	23.547,1303	17.604,74	228	19.577,65
4	BA	46.441	36.027,8154	26.935,78	348	29.954,39
5	BA	54.521	42.296,0859	31.622,18	409	35.165,98
6	BA	55.554	43.097,4625	32.221,32	417	35.832,26
9	BA	26.209	20.332,3144	15.201,22	197	16.904,77
10	BA	26.900	20868,3756	15.602,00	202	17.350,47
11	BA	42.864	33.252,8654	24.861,12	321	27.647,23
15	BA	81.047	62.874,3213	47.007,26	608	52.275,22
SE1/E1	E	71.072	55.135,9552	41.221,76	533	45.841,36
SE2/E2	EL	62.723	48.659,0010	36.379,34	470	40.456,26
S.G. ADSCRITOS	E/EL/V	74.935	58.132,7781	43.462,30	562	48.332,99
TOTAL:		<b>607.308</b>	<b>471.135</b>	<b>352.238</b>	<b>4.555</b>	<b>391.713</b>

El 30% de la edificabilidad residencial de sectores referidos se destinarán a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.



### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

#### ÁREAS DE REPARTO.

#### USO PORMENORIZADO AR-1.

$$V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + U_{rb.})$$

#### - VIVIENDA PROTEGIDA:

TIPOLOGÍA: Edificio aislado, Vivienda Plurifamiliar.

En virtud al Art. 15 del Decreto 395/2008, de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Se marca el "Precio del suelo destinado a Vivienda Protegida" con el 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de la vivienda.

El precio máximo de la vivienda en la zona de Maracena en el año 2.008 es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup>/útil. Para transformar el módulo de superficie útil a construida, se aplicará un coeficiente de conversión. El coeficiente de conversión en la tipología Edificio aislado, Vivienda Plurifamiliar se define entre 1,20 y 1,30, tomando el valor de 1,25, es decir:

$$\text{Valor €/m}^2/\text{útil} \rightarrow 1.212,80.$$

$$\text{Valor €/m}^2/\text{construido} \rightarrow 1.212,80/1,25 = 970,24 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

Por lo que el  $V_r$ , Valor de repercusión será:

$$15\% \ 970,24 \text{ €/m}^2/\text{construido} = 145,53 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

#### - VIVIENDA LIBRE:

TIPOLOGÍA: Edificio aislado, Vivienda Plurifamiliar.

Para calcular el valor de repercusión del suelo en vivienda libre, en esta tipología edificatoria y teniendo en cuenta los valores anteriores, obtenemos lo siguiente:

$V_v = 970,24 \text{ €/m}^2/\text{construido}$ . Basado en el índice de costes de la construcción y precio medio del metro cuadrado de las viviendas libres tasadas en Andalucía.

$$V_c = 902,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

$$C. \text{ Urb.} = 80,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

$$V_r = 1.740 \times (1 - 0,3) - (902,00 + 80,00) = 236,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}.$$

Así pues considerando el coeficiente de ponderación de la Vivienda Libre como uno, con 236,00 €/m<sup>2</sup>/construido, el coeficiente de ponderación de la Vivienda Protegida cuyo valor  $V_r$  de repercusión es de 145,53 €/m<sup>2</sup>/construido será:

$$\frac{145,53 \text{ €/m}^2/\text{construido}}{236,00 \text{ €/m}^2/\text{construido}} = 0,616$$



## SUELO NO URBANIZABLE:

Se mantiene la clasificación de Suelo no urbanizable de las NN.SS. 96. Se introducen con esta Adaptación Parcial los criterios de clasificación de la Ley 7/2002:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Consultar Planos 2.A, 2.B y 2.C.

<b>CUADRO COMPARATIVO CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>			
<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>	<b>NN.SS. 96</b>	<b>ADAPTACIÓN PARCIAL</b>	<b>LOUA</b>
	URBANO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO
		NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO
	URBANIZABLE	URBANIZABLE ORDENADO	URBANIZABLE ORDENADO
		URBANIZABLE SECTORIZADO	URBANIZABLE SECTORIZADO
	NO URBANIZABLE	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	URBANIZABLE NO SECTORIZADO
			NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
		NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
			NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
	NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO			



## I.2- CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

El Presente Documento de Adaptación Parcial mantiene básicamente los Usos Globales establecidos en las NN.SS 96, así como sus densidades y edificabilidades globales.

## I.3- SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE: REORDENACIÓN DEL SUELO ORDENADO Y SECTORIZADO.

El sistema de actuación recogido en las NN.SS. 96 ha sido el de Compensación. Así pues se ha desarrollado gran parte del suelo clasificado como tal. El Suelo Urbanizable Residencial viene planteado como una sola Área de Reparto, con un único Aprovechamiento Tipo de 0,645. El resto de sectores sin desarrollar de dicha Área se planteará en esta Adaptación Parcial de forma que se mantengan los sectores delimitados en el planeamiento general vigente y entre los que se encuentra e incluyen dos sectores de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamental SE-1 y SE-2 y suelo adyacente a la ciudad deportiva. No se modifica ni el Área Global ni el ámbito, manteniendo el Aprovechamiento Tipo de 0,645 (ver Apartado IV.5 de esta Memoria).

El sistema de actuación es el de Compensación, estableciéndose de esta forma los plazos de gestión y ejecución que permitan en virtud del Art. 3.2.b) del Decreto 11/2008 garantizar suelo suficiente para cubrir gran parte de las necesidades de Viviendas Protegidas conforme al Art. 10.1.A.b) de la LOUA, con los parámetros establecidos en el Art. 17 Ley 7/2002. Ver ficha técnica AR-1 Apartado IV.5 de esta Memoria.

## I.4- CÁLCULO COMPARATIVO POR USOS Y ZONAS. CONCLUSIÓN. MEDIDAS CORRECOTAS.

### ▪ CÁLCULO TOTAL.

Los resultados obtenidos de los estudios realizados en el suelo desarrollado (según Tabla T1 de esta Memoria), arrojan unos coeficientes que indican que las Dotaciones existentes, obtenidas de dichos suelos superan los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, si bien esta última no fuese de aplicación por no existir cuando se desarrollaban dichos suelos.

Las Dotaciones existentes son:

### ESPACIOS LIBRES:

• UE (Unidades de Ejecución desarrolladas):	36.390 m <sup>2</sup> .	99.046 m <sup>2</sup> . S.LOCALES
• UEU (Suelo Urbanizable desarrollados):	62.656 m <sup>2</sup> .	
• SUELO URBANO CASCO ANTIGUO:	226.627 m <sup>2</sup> .	S.GENERALES
<b>TOTAL:</b>		<b>325.673 m<sup>2</sup>.</b>

El total de Espacios Libres existentes es de **325.673 m<sup>2</sup>** que computaría en los 20.000 habitantes de Derecho censado y 2.100 habitantes aproximadamente procedentes de los desarrollos UEU-12 y UEU-13 y UEU-14, aún sin consolidar; obteniéndose un computo total de 22.100 habitantes. Arrojando por tanto un coeficiente de **14,73 m<sup>2</sup> de Espacios Libres** por habitante, coeficiente muy superior al baremo de 5-10 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante que marca la Ley 7/2002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.A.c1.

**En cuanto al cómputo de S. Generales de Espacios Libres de las NN.SS. 96, este es el siguiente:**

**Superficie S. Generales Espacios Libres: 226.627 m<sup>2</sup>.** | **Total: 11,33 m<sup>2</sup>/hab.**  
**Nº habitantes: 20.000 habitantes**

Arrojando, por tanto, un coeficiente de 11,33 m<sup>2</sup>/hab. de Espacios Libres, muy superior al baremo de 5-10 m<sup>2</sup>/hab. de Espacios Libres que marca la Ley 7/2002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.Ac.1).

### EQUIPAMIENTOS:

• UE (Unidades de Ejecución desarrolladas):	20.895 m <sup>2</sup> .
• UEU (Suelo Urbanizable desarrollados):	37.035 m <sup>2</sup> .
• SUELO URBANO CASCO ANTIGUO:	234.288 m <sup>2</sup> . S.GENERALES
<b>TOTAL: 292.218 m<sup>2</sup>.</b>	



**En cuanto al cómputo de S. Generales de Equipamientos de las NN.SS. 96, este es el siguiente:**

**Superficie S. Generales Equipamientos: 234.288 m<sup>2</sup>. Total: 11,71 m<sup>2</sup>/hab.**

**Nº habitantes: 20.000 habitantes**

El total de Equipamientos existentes es de **292.218 m<sup>2</sup>** que computaría en los 20.000 habitantes de Derecho censado y 2.100 habitantes aproximadamente procedentes de los desarrollos UEU-12 y UEU-13 y UEU-14, aún sin consolidar; obteniéndose un cómputo total de 22.100 habitantes un **13,22 m<sup>2</sup> de Equipamientos** por habitante, coeficiente muy superior al que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.A.c1.

#### CÁLCULO COMPARATIVO POR USOS Y ZONAS.

Entraremos en el estudio pormenorizado del nivel de Dotaciones por Usos y Zonas, si bien el cómputo total del Suelo Urbano arroja un coeficiente muy superior al que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA.

- En el Suelo de "ensanche" UE, se observa que las Dotaciones son muy superiores a los parámetros que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA, con más de 5.685 m<sup>2</sup> de Espacios Libres y más de 231 m<sup>2</sup> de Equipamientos. Se trata de antiguas Unidades de Ejecución desarrolladas en los últimos diez años; suelo que ha venido a reforzar las carencias de equipamiento en suelo urbano.

Los nuevos Suelos desarrollados UEU 1, 12, 13 y 14, suelo de extrarradio que ha aportado a la zona las Dotaciones mínimas establecidas por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA con lo que podemos considerarlo como un suelo de nuevo desarrollo en equilibrio con las necesidades del mismo.

- El casco antiguo, difícil de cuantificar, por otra parte, se mantiene con las Dotaciones suficientes, ya que gran parte de las mismas proceden de los desarrollos de las Unidades de Ejecución que se encuentran dentro de la misma; encontrándose bastante repartido tanto en Espacios Libres como en Equipamientos, además de los Sistemas Generales de E. Libres y Equipamientos.

#### ▪ MEDIDAS CORRECTORAS.

Si bien las Dotaciones de los Sistemas Generales en casco urbano están por encima de los parámetros de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA:

- ESPACIOS LIBRES: 11,33 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante.
- EQUIPAMIENTOS: 11,71 m<sup>2</sup> de Equipamientos por habitante.

Se detectan dos grandes zonas urbanas con un nivel bajo de Dotaciones, donde tan sólo existen edificaciones y viales como trama urbana.

- Zona A: Barrio "San Nicolás" hasta C/ Encrucijada.
- Zona B: Avda. Argentina hasta C/ Generalife.

Como medidas correctoras para la obtención de de pequeñas zonas de Equipamientos y Espacios Libres se debería plantear un "Plan de Ensanche Interior", sectorizado por Manzanas; donde se plantee la mejora de infraestructuras, ensanche de viales existentes, mediante los correspondientes retranqueos de edificación en Manzana.

Como resultado de la nueva reordenación se obtendrán los espacios necesarios para nuevas Dotaciones, cesión gratuita de cada actuación individualizada por Sectores o Manzanas.

Esta figura de Desarrollo no deja de ser compleja, siendo motivo de estudio y propuesta para la inclusión en el nuevo Documento de Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en tramitación.



- CONCLUSIONES.

Una vez estudiados minuciosamente y reflejados en el apartado anterior podemos decir que las Dotaciones de Suelo para el Municipio de Maracena superan los marcados por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA con 11,33 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante cuando la LOUA marca un baremo de 5-10 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante.

Las Dotaciones se encuentran repartidas por el Suelo Desarrollado, a excepción de las dos zonas indicadas (A y B), en las cuales se proponen medidas correctoras por otra parte propias de épocas desarrollistas de los años sesenta, donde la Administración carecía de legislación específica y gestión para la obtención de Dotaciones.

Al margen de la exposición sobre el Suelo Desarrollado hay que poner de relieve y, no olvidar, que la actuación a realizar a corto plazo del Suelo Residencial AR-1 incluido en esta Adaptación Parcial a la LOUA, procedente de los “viejos sectores urbanizables de las NN.SS. 96”; refundidos en una única Área de Reparto. Que dicho Suelo AR-1 por su relevancia y potencial Dotacional que aportaría al Municipio, debemos contabilizarlo como una aportación al Patrimonio Municipal a Corto Plazo de gran relevancia.



## II.- NORMAS URBANISTICAS. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

### N.13. PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley 25/1.988, de 29 de Julio de Carreteras, aprobado en B.O.E. de 30 de Julio de 1.988 y actualizada por RDL 11/2.001, así como en su reglamento y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La "Línea de Edificación" supone que, desde la misma y hasta el borde exterior de la calzada, quedó prohibida toda obra de construcción; reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, con la sola excepción de las obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

La línea de edificación quedará sujeta a las siguientes distancias: (medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

a.) En tramos no urbanos:

- Autovía: 100 metros.,
- Carretera Nacional: 50 metros.
- Carretera Comarcas o Local: 18 metros.

b.) En tramos urbanos:

- Autovía: 50 metros.
- Carretera Nacional: 25 metros, si la Ordenanza específica no dice lo contrario.
- Carretera Comarcal o Local: 5 metros, si la ordenación general u Ordenanza específica no dice lo contrario.

### N.15. PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES.

15.1. En todo lo referente a la protección de cauces, lagos, abastecimiento de aguas, etc..., se cumplirá lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas Estatal (BOE 24/07/01), así como la Ley de Aguas de la CC.AA. de Andalucía, Ley 9/2010 de 30 de julio.

15.2. Protección de cauces públicos.

Las construcciones y urbanizaciones que luden con las márgenes de arroyos, precisarán el deslinde de las zonas de salvamento con arreglo a las disposiciones vigentes, sin que pueda expedirse ninguna licencia de obras a falta de tal requisito

En todas las urbanizaciones que linden con las zonas indicadas la zona de servidumbre de salvamento, medida desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados, deberá destinarse a espacio libre de uso público. Que se estipulará de acuerdo con el estudio hidrológico que se adjunte.

En caso de predios particulares, será necesario, para edificar en la mencionada zona, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, como requisito previo a la licencia y con independencia de otras Autoridades administrativas que procedan.

En todo caso, cualquier actuación en zona de dominio público hidráulico precisará autorización del Organismo de la Cuenca.

15.3. Protección de aguas para abastecimiento.

La instalación de nuevas actividades, insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás normativas aplicables.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según la legislación vigente en cada momento.

15.4. Protección de aguas ante vertidos industriales.

Las explotaciones mineras o cualquier otra calificada como nociva, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para los distintos asentamientos situados bajo aguas o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

15.5.- La protección zonas inundables de nivel A, recogidas en el plano 3. C, "ámbitos de protección", que vienen integradas por la zona del Barranco Juncaril, Barranco San Jerónimo y la conocida como zona de "acequías".



Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

*Normativa Estatal:*

- REAL DECRETO 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, DEROGADO PARCIALMENTE POR LEY 10/1998 DE 21 DE ABRIL, EN LO QUE SE OPONGA, QUE DEROGA LA LEY 20/1986.

- REAL DECRETO 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

*Normativa Autonómica:*

- DECRETO 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

#### **N.16. PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

*Normativa Europea:*

- DIRECTIVA 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

*Normativa Estatal:*

- REAL DECRETO 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- REAL DECRETO 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección.

- LEY 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

*Normativa Autonómica:*

- DECRETO 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- DECRETO 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada. DEROGADO PARCIALMENTE POR LEY 8/2003, DE 28 DE OCTUBRE.

- LEY 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

- RESOLUCION de 6 de marzo de 1987, de aprobación definitiva del Plan especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Granada.

- DECRETO 506/1971, de 25 de marzo. Reglamento para la ejecución de la Ley 1/1970, de 4 de abril, de Normas Regulatoras de Caza.

- DECRETO 182/2005, DE 26 DE JULIO, DE CAZA.



## N.17: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

17.1. Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo;-en todo el territorio del Municipio de Maracena será de aplicación-la siguiente legislación:

### *Normativa Europea:*

- DIRECTIVA DEL CONSEJO 89/369 CEE, DE 8 DE JUNIO DE 1989, RELATIVA A LA PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA PROCEDENTE DE NUEVAS INSTALACIONES DE INCINERACIÓN DE RESIDUOS MUNICIPALES.
- DIRECTIVA DEL CONSEJO 89/429 CEE DE 21 DE JUNIO DE 1989, RELATIVA A LA REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA PROCEDENTE DE INSTALACIONES EXISTENTES DE INCINERACIÓN DE RESIDUOS MUNICIPALES.
- DIRECTIVA 97/11/CE, de 3 de marzo de 1997. Modifica la Directiva 85/337/CEE. Repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el Medio Ambiente.

### *Normativa Estatal:*

- LEY 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- R.D. LEGISLATIVO 1302/1986, DE 28 DE JUNIO, DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, modificada en 2001.
- R.D. 1131/1998, DE 30 DE SEPTIEMBRE PARA LA EJECUCIÓN DEL R.D. LEGISLATIVO 1302/86.(El Anexo 2 hace unas especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en el anexo del R.D. Legislativo 1302/86).
- Ley 34/2007, DE 15 DE NOVIEMBRE, de protección del medio atmosférico.
- Real Decreto 1088/1992, de 11 de septiembre.
- Ley 10/1998, de 21 de abril.
- DECRETO 2107/68 DE 16 DE AGOSTO, SOBRE EL RÉGIMEN DE POBLACIONES CON ALTOS NIVELES DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA O DE PERTURBACIONES POR RUIDOS Y VIBRACIONES.
- R.D. 138/89, DE 27 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO SOBRE PERTURBACIONES RADIOLÉCTRICAS E INTERFERENCIAS.

### *Normativa Autonómica:*

- DECRETO 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- LEY 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- DECRETO 74/1996, DE 20 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE. EL TITULO II. CAPÍTULO I DE LAS ZONAS DE ATMÓSFERA Y LOS PLANES CORRECTORES DE CONTAMINACIÓN ATMOSFERICAS.
- R.D. 283/95. Título II. DE LOS RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROS.
- DECRETO 283/1995, DE 21 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.
- DECRETO 74/96, DE 20 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE.

Las actividades que se establezcan en el término municipal deberán someterse al trámite de Prevención y Control Ambiental que le corresponda conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

## N.18. RELACIÓN DE LA PLANIMETRÍA QUE INTEGRA LA ADAPTACIÓN.

El presente documento de adaptación parcial se encuentra integrado por la siguiente planimetría:

### **PLANOS TIPOLOGÍA A: INFORMACIÓN NNS 96.**

- 0.A.1- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 1/6.
- 0.A.2- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 2/6.
- 0.A.3- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 3/6.
- 0.A.4- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 4/6.
- 0.A.5- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 5/6.
- 0.A.6- USOS DEL SUELO - USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS - 6/6.



- 1.A- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
- 2.A- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.A- AMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES.
- 4.A- SISTEMAS GENERALES.
- 5.A- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES: POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZALBE SECTORIZADO.

#### **PLANOS TIPOLOGÍA B: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DICIEMBRE 2009.**

- 1.B- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
- 2.B- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.B- AMBITOS DE PROTECCIÓN.
- 4.B- SISTEMAS GENERALES.
- 5.B- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES: POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZALBE SECTORIZADO.

#### **PLANOS TIPOLOGÍA C: PROPUESTA ADAPTACIÓN LOUA.**

- 1.C- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
- 2.C- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.C- AMBITOS DE PROTECCIÓN.
- 4.C- SISTEMAS GENERALES.
- 5.C- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES: POR ZONAS EN SUELO URBANO, POR SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZALBE SECTORIZADO.
- 6.C- RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, APARCAMIENTOS Y DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS.

#### **N.19: ÁMBITOS DE PROTECCION.**

El plano 3.C contiene los distintos ámbitos de protección, tanto los que son por razón de legislación específica como por planeamiento.

#### **N.20: DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

La clasificación de los distintos sistemas generales se encuentra recogida en el plano 4.C del presente documento

#### **N.21: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.**

Dicha determinación se encuentra recogida en el plano 5.C del presente documento.

#### **N.22: RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL.**

Dicha determinación se encuentra recogida en el plano 6.C del presente documento.

#### **N.23: CLASIFICACIÓN DE VIAS PECUARIAS.**

Por el Término Municipal de Maracena discurre la Vía Pecuaria denominada Cañada Real de Albolote con número identificador 18127001; clasificación aprobada por resolución de 18 de abril de 2.000 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente publicada en el BOJA 3 de junio de 2.000 en el que aparecen las coordenadas absolutas UTM que son objeto de clasificación. Siendo suelo urbanizable de especial protección por legislación específica vías pecuarias, así como la respectiva clasificación la parte que discurre a partir del camino que conduce a "Terrazos Maracena" y prosigue por el citado Camino de Albolote para pasar por la Venta del Lagarto, cruzar el Arroyo de Juncaril por el Puente de la Juncosilla y salir del Término Municipal de Maracena y unirse con la Colada de Juncaril en el Término Municipal de Albolote.



**3.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE MARACENA  
PUBLICADAS EN EL BOP DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE  
1.996. DESARROLLO URBANÍSTICO ACTUALIZADO A  
DICIEMBRE DE 2.009 Y LOUA.**

**I.- FINES Y OBJETIVOS A DESARROLLAR.**

**II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

**III.- CÁLCULO DE DOTACIONES EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

**IV.- CÁLCULO COMPARATIVO POR USOS Y ZONAS. CONCLUSIÓN. MEDIDAS CORRECTORAS.**



### **I.- FINES Y OBJETIVOS A DESARROLLAR.**

La finalidad de este Documento es la de comparar las Dotaciones obtenidas en el presente Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle, Plan Especial, Plan Parcial y Modificación Puntual de las NN.SS. 95 y actualización con respecto a las exigencias de la LOUA y el cumplimiento de las mismas.

Así pues y una vez obtenidos los resultados, podemos evaluar la situación y proponer medidas correctoras, si fuesen necesarias, por zonas o por usos.

### **II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

Para poder obtener unos datos reales sobre las diferentes Dotaciones y compararlos con la LOUA, se van a fijar las bases de cálculo sobre los usos básicos principales: Residencial e Industrial, tomando como base la edificabilidad de cada figura de planeamiento y sus Dotaciones en aplicación de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.



## III.- CÁLCULO DE DOTACIONES EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- TABLA T1 -

LOCALIZACIÓN	FIGURA DE PLANEAMIENTO	FECHA APROBACIÓN	S. BRUTA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	DOTACIONES: FICHA NN.SS. REGLAMENTO PLANEAMIENTO		DOTACIONES LOUA		DIFERENCIAS	
					ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )
1	UE-1	29/04/08	7.864	12.893		1.491	2.320	1.547	- 2.320	- 56
2	UE-2	02/05/00	7.312	10.680	610	252	1.992	1.281	- 1.312	- 1.029
3	UE-6	23/05/06	12.336	8.650	4.234	882	1.557	1.038	+ 2.677	- 156
4	UE-7	16/01/01	20.174	17.000	7.076	-	3.080	2.160	+ 3.996	-2.160
5	UE-8	16/01/01	22.536	18.099	6.756	-	3.258	2.172	+ 3.498	- 2.172
6	UE-9	18/12/00	24.311	21.861	8.181	-	3.935	2.623	+ 4.246	- 2.623
7	UE-10	29/09/94	15.784	9.007	1.153	602	1.621	1.080	- 468	- 478
8	UE-11	23/05/96	11.633	7.473	1.404	705	1.345	897	+ 59	- 282
9	UE-12	08/06/05	3.736	3.898	933	-	702	468	+ 231	- 468
10	UE-13	23/06/99	3.314	9.942	280	1.804	1.789	1.193	- 1.509	+ 611
11	UE-15	09/07/01	5.151	8.800	1.910	-	1.584	1.056	+ 326	- 1.056
12	UE-17	JUNTO MATADERO	3.620	3.100	-	607	558	372	- 558	+ 235
13	UE-18	-	19.432	12.100	1.000	6.827	2.178	1.452	- 1.178	+ 5.375
14	UE-19	-	6.323	10.300	217	-	1.854	1.236	- 1.637	- 1.236
15	UE-24	08/01/02	1.565	4.700	-	1.600	846	564	- 846	+ 1.036
16	UE-25	22/02/00	15.798	11.959	2.636	6.125	2.152	1.435	+ 480	+ 4.690
					<b>36.390</b>				<b>+ 5.685</b>	<b>+ 231</b>
17	UEU-1	19/12/01	43.821	37.197	5.528	4.728	6.695	4.538	-1.166	+190
18	UEU-12	28/07/05	38.606	24.355	4.384	2.924	4.384	2.924	-	-
19	UEU-13	30/01/07	57.203	62.923	9.648	4.818	9.648	4.818	-	-
20	UEU-14	27/03/07	53.883	53.883	8.621	10.885	7.210	11.017	-	-
21	SI-A.B	29/04/04	345.248	189.750	65.545 (34.475+31.070)	13.680	34.524	13.809	+29.114	-129
22	M.P.1	-	10.054	26.000	1.580	-	4.680	3.120	-3.100	-3.120
23	M.P.2 *	-	1.084	2.000	280 *	804 *	-	-	-	-
24	M.P.3	01/07/97	RETRANQUEO ÁTICOS		-	-	-	-	-	-
25	M.P.4 **	-	4.728	8.800	1.910 **	-	-	-	-	-
26	M.P.5	CONDICIONES SEMISÓTANOS			-	-	-	-	-	-
27	M.P.6 ***	-	1.084	-	280 ***	804 ***	-	-	-	-
28	M.P.8	05/06/00	OCUPACIÓN P. SEMISÓTANO		-	-	-	-	-	-
29	M.P.9	05/06/00	ALTURA P.B. NUEVO AYTO.		-	-	-	-	-	-
			<b>TOTAL:</b>		<b>130.122</b>	<b>57.930</b>			<b>30.533</b>	<b>-2.828</b>

## OBSERVACIONES:

\* La M.P. 2 está dentro de la UE-13 por lo que sólo se cuantificará una sola vez.

\*\* La M.P. 4 está dentro de la UE-15 por lo que sólo se cuantificará una sola vez.

\*\*\* La M.P. 6 está dentro de la UE-13 por lo que sólo se cuantificará una sola vez.



#### IV- CÁLCULO COMPARATIVO POR USOS Y ZONAS. CONCLUSIÓN. MEDIDAS CORRECTORAS.

##### ▪ CÁLCULO TOTAL.

Los resultados obtenidos de los estudios realizados en el suelo desarrollado (según Tabla T1 de esta Memoria), arrojan unos coeficientes que indican que las Dotaciones existentes, obtenidas de dichos suelos superan los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, si bien esta última no fuese de aplicación por no existir cuando se desarrollaban dichos suelos.

Las Dotaciones existentes son:

##### ESPACIOS LIBRES:

- UE (Unidades de Ejecución desarrolladas): 36.390 m<sup>2</sup>. | 99.046 m<sup>2</sup>. S.LOCALES
- UEU (Suelo Urbanizable desarrollados): 62.656 m<sup>2</sup>.
- SUELO URBANO CASCO ANTIGUO: 226.627 m<sup>2</sup>. S.GENERALES

**TOTAL: 325.673 m<sup>2</sup>.**

El total de Espacios Libres existentes es de **325.673 m<sup>2</sup>** que computaría en los 20.000 habitantes de Derecho censado y 2.100 habitantes aproximadamente procedentes de los desarrollos UEU-12 y UEU-13 y UEU-14, aún sin consolidar; obteniéndose un cómputo total de 22.100 habitantes. Arrojando por tanto un coeficiente de **14,73 m<sup>2</sup> de Espacios Libres** por habitante, coeficiente muy superior al baremo de 5-10 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.A.c1.

**En cuanto al cómputo de S. Generales de Espacios Libres de las NN.SS. 96, este es el siguiente:**

**Superficie S. Generales Espacios Libres: 226.627 m<sup>2</sup>. Total: 11,33 m<sup>2</sup>/hab.**

**Nº habitantes: 20.000 habitantes**

Arrojando, por tanto, un coeficiente de 11,33 m<sup>2</sup>/hab. de Espacios Libres, muy superior al baremo de 5-10 m<sup>2</sup>/hab. de Espacios Libres que marca la Ley 7/2002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.Ac.1).

##### EQUIPAMIENTOS:

- UE (Unidades de Ejecución desarrolladas): 20.895 m<sup>2</sup>.
- UEU (Suelo Urbanizable desarrollados): 37.035 m<sup>2</sup>.
- SUELO URBANO CASCO ANTIGUO: 234.288 m<sup>2</sup>. S.GENERALES

**TOTAL: 292.218 m<sup>2</sup>.**

**En cuanto al cómputo de S. Generales de Equipamientos de las NN.SS. 96, este es el siguiente:**

**Superficie S. Generales Equipamientos: 234.288 m<sup>2</sup>. Total: 11,71 m<sup>2</sup>/hab.**

**Nº habitantes: 20.000 habitantes**

El total de Equipamientos existentes es de **292.218 m<sup>2</sup>** que computaría en los 20.000 habitantes de Derecho censado y 2.100 habitantes aproximadamente procedentes de los desarrollos UEU-12 y UEU-13 y UEU-14, aún sin consolidar; obteniéndose un cómputo total de 22.100 habitantes un **13,22 m<sup>2</sup> de Equipamientos** por habitante, coeficiente muy superior al que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 10.1.A.c1.

##### CÁLCULO COMPARATIVO POR USOS Y ZONAS.

Entraremos en el estudio pormenorizado del nivel de Dotaciones por Usos y Zonas, si bien el cómputo total del Suelo Urbano arroja un coeficiente muy superior al que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA.

- En el Suelo de "ensanche" UE, se observa que las Dotaciones son muy superiores a los parámetros que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA, con más de 5.685 m<sup>2</sup> de Espacios Libres y más de 231 m<sup>2</sup> de Equipamientos. Se trata de antiguas Unidades de Ejecución desarrolladas en los últimos diez años; suelo que ha venido a reforzar las carencias de equipamiento en suelo urbano.



- Los nuevos Suelos desarrollados UEU 1, 12, 13 y 14, suelo de extrarradio que ha aportado a la zona las Dotaciones mínimas establecidas por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA con lo que podemos considerarlo como un suelo de nuevo desarrollo en equilibrio con las necesidades del mismo.

- El casco antiguo, difícil de cuantificar, por otra parte, se mantiene con las Dotaciones suficientes, ya que gran parte de las mismas proceden de los desarrollos de las Unidades de Ejecución que se encuentran dentro de la misma; encontrándose bastante repartido tanto en Espacios Libres como en Equipamientos, además de los Sistemas Generales de E. Libres y Equipamientos.

#### ▪ MEDIDAS CORRECTORAS.

Si bien las Dotaciones de los Sistemas Generales en casco urbano están por encima de los parámetros de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA:

- ESPACIOS LIBRES: 11,33 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante.
- EQUIPAMIENTOS: 11,71 m<sup>2</sup> de Equipamientos por habitante.

Se detectan dos grandes zonas urbanas con un nivel bajo de Dotaciones, donde tan sólo existen edificaciones y viales como trama urbana.

- Zona A: Barrio "San Nicolás" hasta C/ Encrucijada.
- Zona B: Avda. Argentina hasta C/ Generalife.

Como medidas correctoras para la obtención de de pequeñas zonas de Equipamientos y Espacios Libres se debería plantear un "Plan de Ensanche Interior", sectorizado por Manzanas; donde se plantee la mejora de infraestructuras, ensanche de viales existentes, mediante los correspondientes retranqueos de edificación en Manzana.

Como resultado de la nueva reordenación se obtendrán los espacios necesarios para nuevas Dotaciones, cesión gratuita de cada actuación individualizada por Sectores o Manzanas.

Esta figura de Desarrollo no deja de ser compleja, siendo motivo de estudio y propuesta para la inclusión en el nuevo Documento de Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en tramitación.

#### ▪ CONCLUSIONES.

Una vez estudiados minuciosamente y reflejados en el apartado anterior podemos decir que las Dotaciones de Suelo para el Municipio de Maracena superan los marcados por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA con 11,33 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante cuando la LOUA marca un baremo de 5-10 m<sup>2</sup> de Espacios Libres por habitante.

Las Dotaciones se encuentran repartidas por el Suelo Desarrollado, a excepción de las dos zonas indicadas (A y B), en las cuales se proponen medidas correctoras por otra parte propias de épocas desarrollistas de los años sesenta, donde la Administración carecía de legislación específica y gestión para la obtención de Dotaciones.

Al margen de la exposición sobre el Suelo Desarrollado hay que poner de relieve y, no olvidar, que la actuación a realizar a corto plazo del Suelo Residencial AR-1 incluido en esta Adaptación Parcial a la LOUA, procedente de los "viejos sectores urbanizables de las NN.SS. 96"; refundidos en una única Área de Reparto. Que dicho Suelo AR-1 por su relevancia y potencial Dotacional que aportaría al Municipio, debemos contabilizarlo como una aportación al Patrimonio Municipal a Corto Plazo de gran relevancia.

**FICHA TÉCNICA ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL AR-1:**

Superficie Bruta AR-1: 607.308 m<sup>2</sup> Uso Residencial

Nº máximo de viviendas: 4.555

Nº de máximo habitantes (Según Decreto 239/2008, de 13 mayo):

4.555 vivs. x 2,4 habs./viv. → 10.932 habitantes

Edificabilidad máxima: 348.725 m<sup>2</sup>/t

Espacios Libres: 160.493 m<sup>2</sup> (62.770 m<sup>2</sup> S.LOCALES + 97.723 m<sup>2</sup> S.GEN. ADSC.)

Equipamientos: 137.919 m<sup>2</sup> (41.847 m<sup>2</sup> S.LOCALES + 96.072 m<sup>2</sup> S.GEN. ADSC.)

**TOTAL DOTACIONES: 298.412 m<sup>2</sup>.**

- Coeficiente Espacios Libres/habitante:  $\frac{160.493 \text{ m}^2}{10.932 \text{ habitantes}} = 14,68 \text{ m}^2/\text{habitante} > 10 \text{ m}^2/\text{hab.}$

- Coef. Dotaciones/habitante:  $\frac{298.412 \text{ m}^2 \text{ DOTACIONES}}{348.725 \text{ m}^2/\text{t residencial}} = 85,57 \text{ m}^2 \text{ DOTACIONES Cada } 100 \text{ m}^2/\text{t}$

Coeficiente muy superior a los 30 - 55 m<sup>2</sup> que marca la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre LOUA en su Art. 17.

Además de garantizar los parámetros Dotacionales superiores a las que marca la LOUA, hay que poner de manifiesto la obtención de **2.100 VIVIENDAS PROTEGIDAS**.

Por ello y como conclusión final podemos afirmar que el Municipio de Maracena cumple con los parámetros Dotacionales de Suelo marcados por la Legislación del Suelo, tanto estatal como autonómica y que el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA se conseguirá garantizar el cumplimiento del Decreto 11/2.008, de 22 de enero, y la obtención de nuevas Dotaciones; y sobre todo la obtención a corto plazo de suelo para la construcción de Viviendas Protegidas.

**DISPOSICION FINAL.-**

En lo no expresamente modificado por el presente documento se estará a lo dispuesto en el documento de planeamiento general aquí adaptado parcialmente a las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de ello el municipio podrá redactar y aprobar en cualquier momento mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, versiones competas y actualizadas de ambos textos y sus modificaciones, todo ello de acuerdo con lo establecido en el art. 38.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Maracena, diciembre de 2.010.

Oficina Técnica Municipal Excmo. Ayto. de Maracena. Equipo Redactor.

Antonio Andrés Martín Castillo

- Letrado Municipal y Coordinador Área de Urbanismo, Obras y Servicios, Tráfico -

Francisco Soria Contreras

-Arquitecto Municipal-