



ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU



INDICE

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

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

Art 2. Documentación de la adaptación parcial.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Art 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

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

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

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

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

Art 7. Identificación de la ordenación estructural

Art 8. La clasificación y categorías del suelo

Art 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.

Art 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

Art 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable

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

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor .

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

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

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

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ART 16. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

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

DISPOSICION DEROGATORIA

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS



CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

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

1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Pilas, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA), con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

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

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Pilas, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

-Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información (I1-I2-I3), y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural

del término municipal (OE.1), del núcleo urbano (OE.2) e identificación de sistemas generales y catalogo de bienes protegibles (OE3).

- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pilas, aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 4 de octubre de 1996. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

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

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA), en el plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Pilas (OE.2).



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

5.- Las determinaciones que tienen carácter de NORMAS (N), del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, de ámbito subregional, que incluye el termino municipal de Pilas en la zonificación de protección Zona C, limitaciones generales a transformaciones de uso.

Son determinaciones con carácter de Normas (N), las que así se indiquen de manera expresa en la Normativa del POTAD, siendo de aplicación directa y vinculante en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables.

Las Normas de aplicación directa aparecen indicadas con N en los artículos del POTAD.

Así mismo, son de aplicación las determinaciones que se establecen en el Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la Ordenación del Parque Nacional y Natural de Doñana.

6.- Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

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

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

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará

integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

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

- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE.1) y del núcleo de urbano (OE.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística, artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por el artículo 23 uno de la Ley 13/2005 y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008 de 22 de enero.
- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean



expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

- Catálogo de bienes protegibles y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

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

1.- De conformidad con lo regulado en el Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (OE.1), y en el del núcleo urbano (OE.2), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

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

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

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

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



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

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del termino municipal OE.1 y del núcleo urbano OE.2, del siguiente modo:

a. **Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados por el artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) sin ordenación detallada, incluido en áreas de reforma interior, donde el Plan establece las determinaciones para la ordenación pormenorizada en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

b. **Suelo Urbanizable:**

Delimitado conforme a los requerimientos del artículo 47 de La LOUA y artículo 4.2. del Decreto 11/2008 de 22 de enero, e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado, constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.
- Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y

directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

- No Sectorizado (SUNS) constituido por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales de municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

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

3.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la calidad ambiental, los planes de desarrollo y proyectos que deriven de planeamiento anterior a la Ley 7/1994 deberán someterse a Evaluación Ambiental.

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

c. **Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados en los artículos 46 de la LOUA y 4.3. del Decreto 11/2008 de 22 de enero, e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:



c.1) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

Se entienden englobados en la misma, los suelos considerados bien de dominio natural, o que están sujetos a limitaciones o servidumbres dirigidas a preservar la naturaleza, fauna, flora, patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. (art 46 de la LOUA).

A esta categoría de suelo se adscriben las

- El Arroyo de Pilas y el arroyo Alcarayón. El planeamiento urbanístico municipal no plantea normativa urbanística específica, siendo aplicable las condiciones derivadas de la legislación específica el Real Decreto 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 419/1993 Modificación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía.
- La variante. La vía de circunvalación del núcleo urbano. El planeamiento urbanístico municipal plantea una franja de protección de 25,00 m de suelo no urbanizable, y establece la línea de edificación en 50,00 m. También será de aplicación la normativa derivada de la legislación específica Ley 8/2001 Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c.2.) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Son los suelos en los que pueden concurrir valores o intereses de carácter territorial, natural o ambiental, paisajístico o histórico, y que requieran su preservación del proceso urbanizador.

El planeamiento vigente identifica las Vías pecuarias, Cañada Real del Carrascal y Villamanrique, la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, así como la Vereda de Robaina. El planeamiento urbanístico municipal no plantea normativa urbanística específica, siendo aplicable las condiciones derivadas de la legislación específica el Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía.

El Plan de Ordenación del Ámbito de Doñana, contempla la totalidad del término municipal de Pilas dentro de la “Zona C, de limitaciones generales de transformaciones de uso”.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, recoge la zona de protección Ambiental DEHESA DE TORRECUADROS Y ARROYO DE PILAS.

La AdpP deja constancia a nivel informativo de:

- La Directiva 92/43/CEE de la Comisión Europea adoptó la Decisión de considerar la Dehesa de Torrecuadros como LIC, consideración de la que se deja constancia en este documento, aunque no suponga modificación en la categoría del suelo.
- El Arroyo de Pilas, forma parte de la RED NATURA, perteneciendo a la zona ZEPA.

c.3.) Categoría de carácter natural o rural.

La práctica totalidad del suelo no urbanizable del término municipal se adscribe a esta categoría, y se destina genéricamente a actividades agrícolas y ganaderas, permitiéndose además los usos vinculados a obra pública y los de interés público y social que por sus características requieran el asentamiento en esta clase de suelo.

c.4.) Categoría de Hábitat Rural Diseminado: constituyen soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. Las NNSS vigentes no identifican ningún Hábitat Rural diseminado.

Se han identificado tanto en el Avance del PGOU presentado en diciembre de 2006, en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras



Publicas y Transportes, como en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, parcelaciones urbanísticas irregulares no incorporadas al actual modelo urbano.

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

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, artículo 4 a 9 de la ley 8/2007 del suelo y artículo 48 a 56 de la LOUA

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, artículo 10.1 A.B de la LOUA modificado por el artículo 23 de la ley 13/2005, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

Se adjunta tabla A-2 con los sectores a los que le son exigibles la reserva de vivienda protegida.

Se establece un coeficiente respecto a la vivienda libre $C_{rl}=1$ y un coeficiente corrector respecto a la vivienda protegida $C_{vp}= 0,60$.

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

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

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural OE.3.

Los SSGG de áreas libres recogidos en la AdP son:

| Identificación | Localización | Superficie |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| El Parque Municipal | Plaza de Isabel II | 51.682,00 m ² . |
| Parque recinto ferial | Avda. del Parque | 25.550,00 m ² . |
| Parque perimetral oeste | ppr12-ppr10- la peña | 23.616,00 m ² |
| Total | | 100.848,00 m ² |

El estándar de Sistema general de áreas libres es de 5,53m²/Hb.

Los equipamientos que tienen consideración de sistemas generales, dado que prestan servicio a la totalidad de la población son:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS

PGOU- ADAPTACION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

| Identificación | Localización | Superficie |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| (*)Ayuntamiento | Plaza Aviador Frc. Medina | 576,16 m ² . |
| (*)Piscina Cubierta | Paseo de los Almendros | 3.095,10 m ² . |
| (*)El instituto de educación secundaria, Torre del Rey | | 13.300,00 m ² |
| (*)Campo de futbol | Crta. Villamanrique | 11.300,00 m ² |
| (*)Polideportivo-piscina verano | Avda. del Aljarafe | 26.993,39 m ² |
| (*)Pabellón deportivo | Avda. Reina de las Marismas | 6.016,68 m ² |
| (*)Cementerio | | 9.426,00 m ² |
| (*)Casa de la cultura | C/Blas Infante | 1.956,11 m ² |
| (*)Casa de la Música y juventud | C/Doce de Octubre | 704,43 m ² |
| (*)Administrativo OPAEF-Proder | C/Marques de Santillán | 1.917,82 m ² |
| (*)Juzgado de paz | Plaza Isabel II | 73,00 m ² |
| (*)Parque de Bomberos | C/Castilleja de la Cuesta | 780,00 m ² |
| (*)Centro de Salud | Plaza Isabel II | 2.294,52 m ² |
| (*)Administrativo-SAE | C/Santillán | 395,79 m ² |
| (*)Mercado abasto | Plaza de Belén | 1005,18 m ² |
| (*)Centro de asuntos sociales | Avda. Juan Carlos I | 480,00 m ² |
| (*) Biblioteca municipal | C/Antonio Becerril | 439,34 m ² |
| (*)Cuartel Guardia Civil | Plaza de España | 507,65 m ² |
| (**) Reserva deportiva lamparilla | sector lamparilla | 22.346,80 m ² |
| Total | | 103.607,97 m ² |

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

.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OE.1 y OE.2, para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el las Normas de las NNSS vigente.

2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS

PGOU- ADAPTACION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

| ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | | USO GLOBAL | EDIFICA- m ² /m ² | APROVGlobal | DENSIDAD GLOBALVIV/Ha |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|--|-------------|--------------------------|
| CASCO TRADICIONAL | | R | 0,73 | | 44 |
| ZONA DENSIDAD MEDIA | ZONA EXTENSION | R | 0,70 | | 29 |
| | LA CAMARA ED2 | R | 0,70 | | 35 |
| | ESPERLILLA PPR4 | R | 0,70 | | 35 |
| | LOS JUDIOS PPR10 | R | 0,70 | | 35 |
| | LOS JUDIOS PPR8 | R | 0,70 | | 35 |
| | ELSEMINARIO PPR5 | R | 0,70 | | 35 |
| | LA SOLEDAD PPR12 | R | 0,70 | | 35 |
| | EL PARQUE PERI R6 | R | 0,70 | | 35 |
| | EL MARQUES PERI R5 | R | 0,70 | | 35 |
| | ZONA DENSIDAD BAJA | LAS VEINTE PPR7 | R | 0,35 | |
| | LASVEINTE ED9 | R | 0,35 | | 21 |
| | LAS BADERAS PPI1B | I | 0,50 | | -- |
| | PPI2 | I | 0,50 | | -- |
| | LA ESPERLILLA PPI3 | I | 0,50 | | -- |
| | INDUSTRIAL I2 | I | 0,50 | | -- |
| | INDUSTRIAL I3 | I | 0,50 | | -- |

| ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD- GLOBAL m ² /m ² | APROV | DENSIDAD GLOBALVIV/Ha |
|--------------------------------------|------------|--|-------|--------------------------|
| ED 7 | R | 0,70 | | 35 |
| PERI R5- UE2 | R | 0,70 | | 35 |
| PERI R6- UE2 | R | 0,70 | | 35 |
| SECTOR 11 | R | 0,70 | | 25 |
| ED-3 | R | 0,70 | | 55 |
| ED-5 | R | 0,70 | | 35 |
| ED6 | R | 0,70 | | |
| ED-8 | R | 0,70 | | 35 |
| ED-1 – MOD 6 | R | 0,70 | | 49 |
| ED-2 – MOD 6 | R | 0,70 | | 58 |
| ED-3 – MOD 6 | R | 0,70 | | 52 |
| ED-4 – MOD 6 | R | 0,70 | | 60 |
| PERI R4 | R | 0,70 | | 35 |
| ED-1 | I | 0,50 | | -- |
| PERI I-1 | I | 0,50 | | -- |
| PERI I-1ª | I | 0,50 | | -- |
| PERI I 1B | I | 0,50 | | -- |



| ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² | –APROV | DENSIDAD GLOBALVIV/Ha |
|---|------------|---|--------|--------------------------|
| PPR10_ UE2 | R | 0,70 | | 35 |
| PPR5 UE2-UE3 | R | 0,70 | | 35 |
| PPR2 | R | 0,70 | | 35 |
| PPI4 | J | 0,50 | | -- |
| PPR LA PILA | R | 0,70 | | 35 |
| PP-AE-LA PILA | I | 0,50 | | -- |
| | | | | |
| ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD – APROV GLOBAL m ² /m ² | | DENSIDAD GLOBALVIV/Ha |
| PPR 1 ^a | R | 0,70 | | 35 |
| PPR3 | R | 0,70 | | 35 |
| PPR9 | R | 0,70 | | 35 |
| PPI 1 | I | 0,50 | | -- |
| PP I 5 | I | 0,50 | | -- |

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

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- La denominación de “aprovechamiento tipo” del PGOU vigente tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

1.- Conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el artículo 7.6.2 en las normas de protección del PGOU vigente con nivel de protección monumental, y en el plano OE.3 de la Adaptación Parcial.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.



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

1.- Conforme a lo regulado en el art. 10.1. de la LOUA la vigente legislación urbanística las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las Normas Urbanísticas del NNSS vigente.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en la Normas Urbanísticas de las NNSS y en el artículo 52.6 de la LOUA.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

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

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

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

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se revisan, actualizando los plazos generales de ejecución de las actuaciones en áreas o sectores de contempladas en esta Adp, resultando los siguientes:

| AREA O SECTOR | GESTION | PROGRAMACION |
|--------------------|--------------------------|--------------------|
| ED-3 | COOPERACION | PRIMER CUATRIENIO |
| ED-5 | COOPERACION | PRIMER CUATRIENIO |
| ED-6 | COOPERACION | PRIMER CUATRIENIO |
| ED-8 | COOPERACION | PRIMER CUATRIENIO |
| ED-1-2-3-4 MODIF-6 | COMPENSACION | SEGUNDO CUATRIENIO |
| PERI-R4 | COMPENSACION | SEGUNDO CUATRIENIO |
| PERI I-1 | COMPENSACION | PRIMER CUATRIENIO |
| PERI-I-1 A | COMPENSACION | PRIMER CUATRIENIO |
| PERI-I-1B | COMPENSACION | PRIMER CUATRIENIO |
| PPR1A | COMPENSACION | PRIMER CUATRIENIO |
| PPR3 | COMPENSACION | SEGUNDO CUATRIENIO |
| PPR9 | COOPERACION-EXPROPIACION | PRIMER CUATRIENIO |
| PPI1 | COMPENSACION | PRIMER CUATRIENIO |
| PPI-5 | COMPENSACION | SEGUNDO CUATRIENIO |



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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

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

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

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

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

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

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



ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS:

TABLA A1 .- CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

| AREA DE REFORMA INTERIOR | AMBITO | USO | SUP | CLASE SUELO | CATEGORIA |
|--------------------------|--------------|-----|------|-------------|----------------|
| LA PEÑA | ED 7 | R | 1,10 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| HUERTA DEL MARQUES | PERI R5- UE2 | R | 1,02 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| EL PARQUE | PERI R6- UE2 | R | 0,27 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| PALMERA OLIVAR | SECTOR 11 | R | 9,43 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| LA ESPERLILLA | ED-3 | R | 0,71 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| PLAZA BELEN | ED-5 | R | 1,44 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| AVDA.JUAN CARLOS I | ED6 | R | 1,68 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| PLAZA AV FRCO.MEDINA | ED-8 | R | 0,28 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| VICENTE ALEXANDRE | ED-1 – MOD 6 | R | 1,65 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| VICENTE ALEXANDRE | ED-2 – MOD 6 | R | | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| VICENTE ALEXANDRE | ED-3 – MOD 6 | R | | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| VICENTE ALEXANDRE | ED-4 – MOD 6 | R | | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| BLANCA PALOMA | PERI R4 | R | 3,12 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| AVDA. ALJARAFE | ED-1 | I | 1,16 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| PALOS FRONTERA | PERI I-1 | I | 3,53 | URBANO | NO CONSOLIDADO |

| PALOS FRONTERA | PERI I-1ª | I | 1,29 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
|---------------------|---------------|-----|-------|--------------|----------------|
| PALOS FRONTERA | PERI I 1B | I | 1,18 | URBANO | NO CONSOLIDADO |
| SECTORES | AMBITO | USO | SUP | CLASE SUELO | CATEGORIA |
| LOS JUDIOS | PPR10 UE2 | R | 2,08 | URBANIZABLE | ORDENADO |
| EL SEMINARIO | PPR5 UE2-UE3 | R | 5,23 | URBANIZABLE | ORDENADO |
| LA LAMPARILLA | PPR 2 | R | 3,80 | URBANIZABLE | ORDENADO |
| LA PILA | PP R LA PILA | R | 11,56 | URBANIZABLE | ORDENADO |
| PICASSO | PPR 1 A | R | 4,99 | URBIANIZABLE | SECTORIZADO |
| CAMINO DEL PUERTO | PP R3 | R | 2,54 | URBANIZABLE | SECTORIZADO |
| BLANCA PALOMA | PPR 9 | R | 3,21 | URBANIZABLE | SECTORIZADO |
| LOS VENTOLINES | PP I4 | I | 18,99 | URBANIZABLE | ORDENADO |
| LA PILA | PP AE LA PILA | I | 11,84 | URBANIZABLE | ORDENADO |
| LA LAMPARILLA | PP I 1 | I | 5,00 | URBANIZABLE | SECTORIZADO |
| CRTA VILLAMANRRIQUE | PP I 5 | I | 8,75 | URBANIZABLE | SECTORIZADO |

TABLA A- 2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS

PGOU- ADAPTACION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

| SECTOR | SUPERF m ² | DENSIDAD INICIAL | Densidad corregida | VIVIENDAS | | EDIFICABILIDAD Global inicial m ² /m ² s | COEFICIENTE CORRECTOR | EDIFICABILIDAD Global resultante | % EDIF VP | APROV Medio AR U.A. |
|--------------|--------------------------|---------------------|--------------------|-----------|-----|---|--------------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| | | | | VRL | VP | | | | | |
| PPR1A | 49970 20% RESIDENCIAL | 35 | 55 | 20 | 35 | 0,7 | 0,6 | 0,73 | 9,6 DEL TOTAL 42 DE LA RESIDENCIAL | 0,7 |
| PPR3 | 25450 | 35 | 55 | 51 | 89 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |
| ED-3 | 6719 | 35 | 55 | 14 | 23 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |
| ED-5 | 17400 | No establecida | 55 | 36 | 60 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |
| ED-6 | 16800 | No establecida | 55 | 35 | 58 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |
| ED-8 | 2755 | No establecida | 100 | 11 | 16 | 0,7 r | 0,6 | 1,3 | 42 | 0,7 |
| Ed_ Mod 6 | ED1 | 3030 | 53 | 33 | 57 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |
| | ED2 | 2400 | | | | | | | | |
| | ED3 | 8469 | | | | | | | | |
| | ED4 | 2540 | | | | | | | | |
| PERI-R4 | 31164 | 35 | 55 | 62 | 109 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |
| PPR-9 | 32100 | 35 | 55 | 65 | 112 | 0,7 | 0,6 | 0,84 | 42 | 0,7 |

Pilas Octubre de 2009

Fdo. Virginia Ugalde Donoso

Arquitecta municipal