



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS

P.G.O.U. - ADAPTACION PARCIAL DE LAS NN SS MM A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

PGOU-ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSSMM DE PILAS,
A la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002



INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACION PARCIAL

1.1 CONCEPTO DE LA ADAPTACION PARCIAL

1.2.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACION PARCIAL

2.- INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

VIGENTE

2.1.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

2.1.1. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.

2.1.2. Tipología del suelo en el planeamiento vigente

2.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

2.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACION PARCIAL

3.1. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO

3.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

3.2.1.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION ENTRE VIVIENDA PROTEGIDA Y VIVIENDA LIBRE

3.2.2.- CORRECCION DE DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUTIVOS DE LA RED BASICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCION DE

3.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

3.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

3.6 ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCION.

3.7 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION

3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

ANEXO MEMORIA: TABLAS

ANEXO NORMAS URBANISTICAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS

P.G.O.U. - ADAPTACION PARCIAL DE LAS NN SS MM A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA



1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACION PARCIAL.

1.1- CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La ADAPTACION PARCIAL del Planeamiento vigente en el municipio de Pilas, las Normas Subsidiarias Municipales, a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se realiza de acuerdo con lo establecido en las disposiciones transitorias primera y segunda de la LOUA, y lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, artículos de 1 a 6, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado, con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Las Adaptaciones Parciales de las NNSS deben alcanzar, como mínimo, el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley, (Disposición transitoria segunda de la LOUA).

Las "Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 4 de octubre de 1996, constituyen el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, asimilándose a los P.G.O.U.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente:

- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos durante el periodo de vigencia del PGOU., y

- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal a adaptar.

El presente documento de Adaptación Parcial, en adelante AdP, se realiza sobre el conjunto de instrumentos de planeamiento vigentes, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido.

Así mismo, se adjuntan en el Anexo documental los siguientes certificados:

- Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sobre el acuerdo de Exposición pública del documento de PGOU-Adaptación parcial de las NNSSMM a la LOUA.
- Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sobre ACUERDO DE Pleno de Exposición Pública del PGOU-Adaptación de las NNSSMM a la LOUA.
- Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sobre los instrumentos que han sido aprobados inicialmente antes del 20 de enero de 2007, exentas de la obligación de reservar edificabilidad destinada a vivienda de protección.
- Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sobre la inexistencia de notificado a este Ayuntamiento, de procedimiento alguno sobre periodos de información pública o resoluciones, expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos.



1.2- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACION PARCIAL.

La AdP de las NNSs vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones de las mismas, con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

La AdP alcanzará, como mínimo las siguientes determinaciones, como contenido sustantivo:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo.

Se realizará aplicando la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, 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 esta determinación c), en el documento de AdP 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 vigente.

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, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación 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 vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.



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

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



2 INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.



La información que es necesaria analizar, con el objeto de redactar la AdP, de manera que redacte un único documento, es.

a) El planeamiento urbanístico vigente, NNSS, sus modificaciones y los planes de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008. Las afecciones sobrevenidas en el municipio de Pilas son las derivadas del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, POTAD y del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, que establece la zona de protección Ambiental de la DEHESA DE TORRECUADROS Y ARROYO DE PILAS.

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

2.1.1 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por las NNSS, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo que cuentan con aprobación definitiva del órgano competente.

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

TABLA 1.- PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	Fecha - aprobación	Fecha publicación BOJA/BOP	Órgano
NN SS	4/10/1996	30/01/1997-BOP 24	CPOTU
TEXTO REFUNDIDO DE LAS NNSS	9/05/2005	2/09/2005	CPOTU
MODIFICACIÓN 1: SEGREGACIÓN DEL PPR-1 EN PPR1A Y PPI1B	1/10/1998	29/05/1998-BOP 122	CPOTU
MODIFICACIÓN 2: SUPRESIÓN DE LARESERVA DOTACION ESCOLAR EN URBANIZACION LA ESPERLILLA CAMBIO A SUC	12/11/2001	22/11/200-BOP 271	CPOTU
MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 A: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN	28/07/2005	11/01/2006-BOP 7	PA
MODIFICACION 4: CALIFICACIÓN A INSTITUCIONAL SOLARES AMELIA VILLALONGA 1-3 Y PLAZA AVIADOR FRCO. MEDINA 12	12/11/2001	18/05/2001-BOP 113	CPOTU
MODIFICACION 5: CALIFICACIÓN EDUCATIVO A RESIDENCIAL	11/05/2005	4/08/2005-BOP 179	PA
MODIFICACION 6 : AMBITO DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL 1A	30/01/2003	25/04/2003-BOP 94	CPOTU
MODIFICACION 7: REUBICACIÓN DEL VIAL del PERI R5. ORDENACION PORMENORIZADA	26/07/2002	19/10/2002-BOP 243	CPOTU
MODIFICACION 8: ESTABLECIMIENTO DE ORDENANZAS CONSERVAR PUNTOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	28/07/2004	29/12/2004-BOP 300	PA
MODIFICACION Nº 9: MODIFICACION AMBITO PERI-R6. ORDENACION PORMENORIZADA DE LA U.E.1	21/06/2005	11/01/2006-BOP 7	PA
MODIFICACION 11: REDELIMITACION DEL AMBITO DEL SECTOR PPI-1 LA BADERA	24/11/2006	29/03/2007-BOJA 63	CPOTU
MODIFICACION 12: MODIFICACION DEL PPR12. ORD. PORM	9/12/2004	19/04/2005-BOJA 75	CPOTU
MODIFICACION 13: CREACIÓN DE LOS SECTORES EMPRESARIAL Y RESIDENCIAL LA PILAS. ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR EMPRESARIAL	9/06/2006	7/08/2007-BOJA 115	CPOTU

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS**

P.G.O.U. - ADAPTACION PARCIAL DE LAS NN SS MM A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

MODIFICACION 14: NUEVAS CONDICIONES EN ZONA DE EXTENSION, LA PEÑA Y CASCO TRADICIONAL, PARA POSIBILITAR EL USO COMERCIAL-TERCIARIO.	11/02/2005	17/05/2005-BOJA 94	CPOTU
MODIFICACION 17: CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO. ÁMBITO DEL PPR11- PALMERA OLIVAR CASA. ORD.PORM.	19/10/2005	29/06/2005-BOP 148	CPOTU
MODIFICACION 19: REDELIMITACION DEL AMBITO DEL ED3	28/09/2006	17/02/2007-BOP 40	PA
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO VIGENTES	Fecha aprobación	Fecha publicación BOJA/BOP	Órgano
PP INDUSTRIAL 1-b. SECTOR XII DE OCTUBRE	04/10/1999	02/06/2000-BOP 126	CPOTU
PP SUBZONA INDUSTRIAL I2 PERIFERIA INMEDIATA	25/02/1999	19/07/1999- BOP 165	CPOTU
PP RESIDENCIAL 4. SECTOR LA ESPERLILLA	31/05/2000		CPOTU
PP RESIDENCIAL 10. SECTOR LOS JUDIOS	20/07/2001	29/10/2001-BOP 251	CPOTU
PP INDUSTRIAL 3. PERIFERIA INMEDIATA	25/06/2002	08/08/2002-BOP 183	CPOTU
PP RESIDENCIAL 8. SECTOR LOS JUDIOS	08/07/2004	10/12/2004-BOP 285	PA
PP INDUSTRIAL 4. SECTOR LOS VENTOLINES	26/01/2006	04/07/2006-BOP 152	PA
PP RESIDENCIAL 2. SECTOR LA LAMPARILLA	13/09/2007	28/01/2008-BOP 22	PA
PP RESIDENCIAL 7. SECTOR LAS VEINTE	26/01/2006	04/07/2006-BOP 152	PA
PP RESIDENCIAL. SECTOR SUS LA PILA	05/06/2008	16/10/2008-BOP 241	PA
MODIFICACION DEL PPRESIDENCIAL 5. SECTOR EL SEMINARIO	21/11/2006	13/02/2007-BOP 36	PA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR RESIDENCIAL 5	28/10/2002	30/11/2002-BOP 278	PA
ED-2 TERRENOS DENOMINADOS "LA CAMARA"	26/12/1996	27/01/1997-BOP 21	PA

ED PARCELAS Nº 2 Y Nº 3 DE LA URBANIZACION "LA PEÑA" RESIDENCIAL EL ROCIO, 2ª FASE	30/09/1999	26/04/2000-BOP 95	PA
E.D. CTRA. CARRION ESQUINA C/GRANADA	11/08/1999	26/04/2000-BOP 95	PA
ED9 ZONA LAS VEINTE	30/07/1998	27/04/2000-BOP 96	PA
ED C/SANTA MARIA LAMAYOR 15	28/11/2000	22/03/2001-BOP 67	PA
ED C/VICENTE ALEXANDRE 12	04/10/2001	24/12/2001-BOP 296	PA
ED PARCELA 9 Y 11 AVDA. DEL ALJARAFE	30/10/2004	08/11/2004-BOP 259	PA
MODIFICADO ED1 ZONA DEL ALJARAFE	12/07/2007	29/08/2007-BOP 200	PA
ED MANAZANA 3 DEL PPI3	07/07/2004	31/07/2004-BOP 177	PA
ED PARCELA 33 C/ MENENDEZ PIDAL	08/07/2004	27/08/2004-BOP 199	PA
ED C/ PARROCO VICENTE MOYA Nº 9	29/09/2004		PA
ED AVDA DEL ALJARAFE, 40 Y PLAZA DE LA CAMARA, 5	02/12/2004	12/02/2005-BOP 41	PA
ED C/ REINA DE LAS MARISMAS	27/01/2005	06/09/2005-BOP 206	PA
ED AGREGACION DE PARCELAS C/ DE LA GRANAINA Y AVDA PIO XII	28/07/2005	10/10/2005-BOP 235	PA
ED C/ PALOS DE LA FRONTERA, 19,21,23,25,27,29	28/07/2005	11/01/2006-BOP 7	PA
ED AVDA DEL ALJARAFE, 20	11/05/2005	11/01/2006-BOP 7	PA
ED C/ HERM PINZON, 22 Y C/ CRISTOBAL COLON, 69,71	11/05/2005	11/01/2006-BOP 7	PA
ED C/ FERIA, 83	17/11/2005	21/10/2006-BOP 244	PA
ED C/ AMELIA DE VILLALONGA, 17. REFORMADO	11/09/2008	29/09/2008-BOP 227	PA
ED 7 LA PEÑA	11/09/2008	29/09/2008-BOP 227	PA



La delimitación y superficie de las áreas de suelo urbano no consolidado, ED3 y PERI-R6, fueron objeto de modificación y ajustes, aprobados en las Modificaciones Puntuales a la NNSS nº 19 y nº9 respectivamente.

2.1.2 TIPOLOGÍA DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NNSS vigentes en Pilas, establecen para la ordenación urbanística tres clases de suelo, con diferentes categorías:

- **SUELO URBANO**

Las NNSS establecen que constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

En los planos de Régimen del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que las NN.SS. exigen el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales o Estudios de Detalle que se recogen en los planos correspondientes, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas de cada área.

El suelo urbano esta dividido en dos zonas homogéneas, el casco tradicional y la zona de extensión, donde el uso global es el residencial.

El Casco tradicional surge de la transformación de las antiguas Haciendas del siglo XVII-XVIII en grandes manzanas en torno a las plazas del Cabildo, de Belen o plaza

Mayor, que se mantiene en la actualidad, ocupadas por viviendas unifamiliares de una o dos plantas con dos o tres crujiás y patio corral posterior con bastante profundidad, habiéndose producido recientemente puntuales actuaciones de edificios plurifamiliares. La intervención en el casco se realizara a través de las ordenanzas de aplicación.

La zona de extensión esta constituida por los crecimientos autónomos, no derivado de planeamiento. Su caserío era una mezcla de viviendas, almacenes y talleres permaneciendo parte de ellos.

El incremento del desarrollo industrial de principios del siglo XX, propician la aparición de los barrios obreros “El Barrio” y “El Barrio Vareta”, así como los asentamientos industriales situados al sur y sureste, que aun hoy persisten.

Al final de la década de los setenta y durante la de los ochenta, continua consolidandose la denominada zona de extensión, con asentamientos residenciales como La Lamparilla, La Camara, La Soledad, La Esperlilla, y el industrial Los Ventolines, que a pesar de no existir planeamiento local, que se encontraba en elaboración, respondían a criterios unificados en cuanto a densidad edificabilidad ... de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo vigente y sus Reglamentos, actuandose por parte de la Administración y de las propiedades a través de Convenios Urbanísticos que propiciaron la dotación de reservas de suelo para equipamiento y para el incremento del Patrimonio Municipal del Suelo.

- **SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos delimitados a tal fin en el Plano de Régimen de Suelo y Gestión, para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

Las NNSS solo plantea la categoría de suelo apto para urbanizar, programado.



La programación de esta clase de suelos se establece en dos cuatrienios, entendiéndose el inicio del primer cuatrienio con la aprobación definitiva de las NN.SS.

En caso de revisión del documento original, el segundo cuatrienio se iniciaría con la aprobación definitiva del mismo, aplicando en su defecto los mecanismos previstos al efecto por la legislación vigente.

- **SUELO NO URBANIZABLE**

Se entiende como suelo rústico, con la utilización existente y la flexibilidad urbanística que se recoge en sus normas específicas. No se contempla en ningún caso la creación de núcleos de población. Sí, la potenciación de actividades agrícolas y ganaderas.

Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo no Urbanizable de las NNSS.

Además las NNSS, recogen, sin calificar los siguientes tipos de suelo no urbanizable

- **LA VARIANTE. La vía de circunvalación del núcleo urbano.**

El trazado de la variante y la servidumbre que crea sobre los terrenos colindantes, con prohibición de edificar, deja unos vacíos entre esta y el actual Casco Urbano.

En esta Norma se entiende la limitación de edificar a los cincuenta (50m) metros a cada lado de la cinta limítrofe de la calzada, pero a efectos de infraestructuras de servicios y cómputos de superficies, la limitación se contabiliza a veinticinco (25 m) metros desde la línea blanca de la carretera.

- **VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias se encuentran reguladas por el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 27 de marzo de 2001, BOJA

30.06.200, siéndole de aplicación el Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las vías pecuarias del Municipio de Pilas calificadas como tales son tres:

1 Cañada Real del Carrascal y Villamanrique.

2 Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega.

3 Vereda de Robaina. Debe ser denominada Cordel en lugar de Vereda, de acuerdo con la Ley 3/1995 de 23 de Marzo artículo 4, al tener más de 20 metros de anchura.

- **ARROYO DE PILAS Y ARROYO ALCARAYON.**

No se establece medidas sobre el arroyo Alcarayón, pero se define el área de protección del arroyo de Pilas.

2.1.3. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOS EQUIPAMIENTOS EN LAS NNSSMM.

Los suelos urbanos destinados sistemas generales de espacios libres y equipamientos comunitarios previstos en las NNSSMM son:

La NNSS estableció que en suelo el urbano, cuantitativamente, no existían déficits de sistemas generales de áreas libres, identificando como tal el Parque Público con una superficie de 61.000 m². El levantamiento planimétrico efectuado para la Redacción de la Adaptación Parcial ha permitido precisar que la superficie real del Parque municipal es de 51.682,00 m².



Los equipamientos identificados en las NNSS son:

Identificación	Localización	Superficie
(*)Ayuntamiento	Plaza Aviador Frc. Medina	576,16 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
(*)Juzgado de paz	Plaza Isabel II	73,00 m ²
(*)Parque de Bomberos	C/Picasso	200,00 m ²
(*)Centro de Salud	Plaza Isabel II	1.294,52 m ²
(*)Mercado abasto	Plaza de Belén	1005,18 m ²
(*)Centro de asuntos sociales-SAE	Avda. Juan Carlos I	480,00 m ²
(*)Religiosos	Plaza belén-plaza aviador F.Medina	1.195,84 m ²
(*) Biblioteca municipal	C/Antonio Becerril	439,34 m ²
(*)Cuartel Guardia Civil	Plaza de España	507,65 m ²
(*) Centro 3ª edad	C/Capitán Cortes	360,73 m ²

(**) Reserva deportiva lamparilla sector lamparilla 22.346,80 m²

Total 97.946,17 m²

(*) Equipamientos en disposición de uso y edificados.

(**) Suelo urbano consolidado, SSGG deportivo, titularidad privada. La NNSS no resuelve el modo de su adquisición.

2.1.4. DETERMINACIONES Y GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico han sido tramitados un gran número de los instrumentos de planeamiento programados y planteados en las NNSS, así como diversas modificaciones de clasificación de suelo.

El Planeamiento vigente no establece determinaciones concretas sobre el suelo urbano consolidado, Casco Histórico y zona de extensión, resultando las edificabilidades las resultantes de la aplicación de las ordenanzas

Las siguientes tablas recogen el grado de ejecución y las determinaciones estructurales de los instrumentos de planeamiento definidos en la NNSS.



TABLA 2.1. Determinaciones del planeamiento vigente suelo urbano no consolidado

Actuaciones urbanística Ámbito	Uso	Sup.	Fig. Plto	Aprobación	Ejecución	Vivienda		Edificabilidad m ² /m ² s	Aprovechamiento	Densidad viv/Ha	DOTACIONES			CUMPLE ART 17 LOUA
						VL	VP				AL	OTROS	APARC	
PERI-R4 / STA. MARIA LA MAYOR	R	31164	PERI	SD	SEj	109		21815	0,7	35	Sin delimitar en planeamiento			----
PERI-R5- HUERTA DEL MARQUES	R	27724	MODIF-ORD	AD	UE1-Ej UE2-SEj			19407	0,7	35	2774	1164	97	Segun PERI
PERI-R6- PARQUE DE FERIA	R	16772	MODIF-ORD	AD	D-UE1 / SDUE2	18	38	11740	0,7	35	1000	3524	117	Segun PERI
PERI-I1	I	49500	PERI	SD	SEj	34	----	24750	0,5	--	Sin delimitar en planeamiento			----
PERI I 1A	I	12891	PERI	SD	SEj	----	----	6446	0,5	--	Cesiones según RP localizados en PPI1			si
PERI I 1B	I	11756	PERI	SD	SEj	----	----	5.878	0,5	--	Cesiones según RP localizados en PPI1			si
ED1-AVDA DEL ALJARAFE	I	11566	ED	AD	EN EJECUCI	----	----	5690	--	--	Sin delimitar en planeamiento			Segun ED
ED-2-AVDA. ANDALUCIA-CAMARA	R	10246	ED	AD	EJ	34	---	7.172	--	--	600		70	Según ED
ED-3-AVDA. PIO XII-LA ESPERLILLA	R	6719	ED	SD	SEj	24	---	4.703	0,7	35	Sin delimitar en planeamiento			----
ED-5 PLAZA DE BELEN	R	17400	ED	SD	SEj	----	----	12180	--	--	Sin delimitar en planeamiento			----
ED-6-JUAN CARLOS I	R	16800	ED	SD	SEj	----	----	11760	--	--	Sin delimitar en planeamiento			----
ED-7-LA PEÑA	R	11.040	ED	AD	SEj	----	----	7175	0,7	--	1625		71	Según ED
ED-8-PLAZA CABILDO	R	2755	ED	SD	SEj	----	----	No se asigna	--	--	Sin delimitar en planeamiento			----
ED-9-LAS VEINTE	R	35332	ED	AD	EJ	50		11445	--	--	8448	2000	120	Según ED
ED1 _ MOD PUNTUAL N°6	R	3.038	ED	SD	SEj	15		2.761,5		49	1.197 m ² de viario			---
ED2 _ MOD PUNTUAL N°6	R	2.400	ED	SD	SEj	14		2.880		58	480 m ² de viario			---
ED3 _ MOD PUNTUAL N°6	R	8.469	ED	SD	SEj	44		8596		52	2.736 m ² de viario			---
ED4 _ MOD PUNTUAL N°6	R	2.540	ED	SD	SEj	16		3.075		60	490 m ² de viario			---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PILAS
P.G.O.U. - ADAPTACION PARCIAL DE LAS NN SS MM A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

TABLA 2.2. Determinaciones del planeamiento vigente suelo urbanizable.

Actuaciones urbanística Ámbito	Uso	Sup.	Fig. Plto	Aprobación	Ejecución	Vivienda		Edificabilidad m ² t/m ² s	Aprovechamiento	Densidad viv/Ha	DOTACIONES			CUMPLE ART 17 LOUA
						VL	VP				AL	OTROS	APARC	
PPR 1A Avda XII DE OCTUBRE	R-I	49.970	PP	SD	SEJ			24985	0,7	35	EQUIVALENTES A U ELEMENTAL DEL R.P.			SI
PP R-2 LA LAMPARILLA	R	38039	PP	AD	SEJ	133	0	26627	0,7	35	3804,27	1622,06	266	SI
PPR- 3 SECTOR ESPERLILLA	R	25.450	PP	SD	SEJ	89	0	1782	0,7	35	EQUIVALENTES A U ELEMENTAL DEL R.P.			
PPR4 LA ESPERLILLA	R	25.600,00	PP	AD	EJ	89	0	17920,00	0,7	35	2603,76	1267	179	SI
PPR5- EL SEMINARIO	R	85.197,75	PP	AD	UE1-EJ/ UE2-UE3 SEJ			59638,43	0,7	35	10.315,21	9.607,56	285	SI
PPR7 LAS VEINTE	R	77.137,22	PP	AD	EJ	116	0	26998	0,35	15	7716,73	1423,46	450	SI
PPR8 LOS JUDIOS	R	94.100,00	PP	AD	EJ	303	0	65879	0,7	25	9421,2	7425	590	SI
PPR9 PROL BLANCA PALOMA	R	32.100,00	PP	SD	SEJ			19260	0,7	35	EQUIVALENTES A U ELEMENTAL DEL R.P.			
PPR 10 LOS JUDIOS	R	118055	PP	AD	UE1-EJ/UE2- SEJ	418	0	82639	0,7	35	10558	14260	826	SI
SECTOR 11- PALMERA OLIVA CASA	R	94300	MOD-ORD	AD	S E J	271		40549		25	8416			
PPR12- LA SOLEDAD	R	61184,40	MOD-ORD	SD	EJ	214	0	42829,08	0,7	35	6276,5	5600	211	
PPI-1 BADERA	I	35284	PP	SD	SEJ			17.642,21	0,5		EQUIVALENTES A U ELEMENTAL DEL R.P.			
SECTOR PP-12	I	12495,28	PP	AD	EJ			6439,27	0,5		1250	502,58	63	si
ZONA LAS BADERAS (*PPI1B)	I	33.324,56	PP	AD	EJ			16662,28	0,5		3332,45	1332,89	176	SI
SECTOR LA ESPERLILLA (*PPI3)	I	57.669,71	PP	AD	EJ			30.075,75	0,5		6453,70	2451,11	288	si
PPI-4 LOS VENTOLINES	I	189885	PP	AD	SEJ			94942	0,5		21982,54	7886,57	949	
PPI-5 CRta Villamanrique	I	87500	PP	SD	SEJ			43900	0,5					
PPR- LA PILA (**)	R	115589	PP	AD	SEJ	279	126	55000	0,7	35	19798	12532	709	SI
PP-AE-LA PILA	I	118364	MOD-ORD	AD	EJ			82855	0,7		12156	5279	602	



2.2.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

Durante el periodo de vigencia de las NNSS no han sido notificado a este Ayuntamiento, en procedimiento alguno sobre periodos de información pública o resoluciones, expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos.

En relación a los Instrumentos de Planificación sectorial, han sobrevenido a las NNSSMM los siguientes planes:

- Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, de ámbito subregional, aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, que incluye el término municipal de Pilas en la zonificación de protección Zona C, limitaciones generales a transformaciones de uso, convierte al POTAD en legislación vinculante al Planeamiento Urbanístico General de Pilas.
- Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la Ordenación del Parque Nacional y Natural de Doñana, siendo de aplicación las determinaciones establecidas en el mismo.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobada mediante Decreto 267/2009 el 9 de junio, (BOJA nº132 de 9 de julio), que integra el municipio de Pilas en su ámbito.



3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION



El presente documento de AdP del planeamiento vigente al Decreto 11/2008, recoge de R5, y los sectores de suelo urbanizable PPR4, la UE1 del PPR5, el PPR8, la UE1 del modo único y refundido las siguientes determinaciones de ordenación estructural: PPR10, el PPR12, el PPI1-b, el PPI2 y el PPI3.

3.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

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

a) Suelo urbano consolidado. SUC

La AdP clasifica como suelo urbano consolidado, al así considerado por las NNSS, que cumplía las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA y aquellos que, estando clasificado como suelo urbanizable o urbano no consolidado en las NNSS, se hayan transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo 45.2.A).

Así pues, el suelo urbano consolidado, cuenta con una superficie de 2.358.650,62m², 235,867 Ha, y está constituido por:

1. Los terrenos que no estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo y que presenten ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en las NNSS así como en sus innovaciones, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Son las U.E. de suelo urbano no consolidado denominados como ED-2, ED-9, las U.E.1 del PER-R6 y del PERI-

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable que están recogido en el plano de ordenación O-3 de la AdP.

b) Suelo urbano no consolidado. SUNC

Se considera, el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.

SE consideran como tal las áreas ED1, ED3, ED5, ED6, ED7, ED8, ED1_MOD6, ED2_MOD6, ED3_MOD6, ED4_MOD6, PERI-R4, PERI-R5 (UE-2), PERI-R6 (UE-2), ED-7, Sector R-11, PERI-I1, PERI-I1A y PERI-I1B. La superficie total de suelo urbano no consolidado es de 284.285,00 m², (28,43 Ha).

c) Suelo urbanizable ordenado. SUrbO

Es el que estando clasificado como apto para urbanizar por las NNSS, cuenta con la ordenación detallada, tras haber aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Son clasificados como tal los sectores PPR-2, PPR-5 (UE-2 Y UE-3), PPR-10 (UE-2), PPI-4, Sector AE-La PILA y PP SR-La Pila. La superficie total del suelo urbanizable ordenado asciende a 534.979,00 m², (53,50 Ha).



d) Suelo urbanizable sectorizado. SUrbS.

Son los suelos aptos para urbanizar, delimitados en las NNSS, que no cuentan con la ordenación detallada, y que engloban los sectores denominados PPR-1 a, PPR-3, PPR-9, PPI-1 y PPI-5, ascendiendo la superficie en 244.272,00 m², 24,43 Ha.

El PPR3 y la Modificación de la NNSS para cambio de clasificación del sector residencial 9, cuentan con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

e) Suelo urbanizable no sectorizado. SUrbNS.

El planeamiento vigente no define ningún sector de suelo urbanizable no sectorizado.

f) Suelo no urbanizable. SNU

Se entiende como suelo rústico, con la regulación recogida en el Título Noveno de las Normas Urbanísticas del planeamiento en vigor. La AdP establece cuatro categorías de suelo no urbanizable, conforme al art. 46.2 de la LOUA.

f.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 del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. (art 46 de la LOUA).

A esta categoría de suelo se adscriben, los arroyos y la vía de circunvalación de tráfico rodado del municipio así como las zonas de afección legalmente establecidas. Son el arroyo de Pilas, y el arroyo Alcarayón y la variante de circulación A-474.

f.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.

Las NNSSMM identifican suelos de especial protección urbanística las vías pecuarias, la Cañada Real del Carrascal y Villamanrique, la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, la Vereda de Robaina.

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 Torrecaudros 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.

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

Las NNSSMM adscriben, la práctica totalidad del suelo no urbanizable del término municipal, a esta categoría, prevaleciendo la categoría de Especial protección por Planificación Territorial del ámbito de Doñana.

Genéricamente este suelo se destina 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.



f.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 en el municipio.

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.

3.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

La LOUA, en su artículo 10.1.A, y la Ley 13/2005, en su Disposición Transitoria Única, establecen la necesidad de reservar, en áreas y sectores de uso residencial, los terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Al quedar eximidas de la obligación de esta reserva, los sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado, que cuentan con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007, la presente Adp de las NNSS de Pilas, ha adecuado a la legislación vigente las determinaciones de los sectores PPR-1A, PPR3 y PPR-9 y de las áreas de suelo urbano no consolidado ED-3, ED-5, ED-6, ED8, los ED1_MOD6, ED-2_MOD6, ED3_MOD6, ED4_MOD6 y PERI-R4.

Por otro lado, el Sector de suelo urbanizable ordenado Residencial La Pila, aprobado recientemente, que deriva de una Modificación Puntual de las NNSS, ha previsto la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a viviendas de protección.

El Decreto 11/2008, establece en su artículo 3.2.b) que a estos efectos, no se consideraran alteraciones sustantivas, las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, correcciones 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.

A tal efecto, la AdP establece el coeficiente de homogeneización entre vivienda protegida y vivienda libre, que posibilitaran las correcciones de edificabilidad.

Estas correcciones serán recogidas de manera expresa en las determinaciones de los sectores o áreas anteriormente relacionados, que tienen la obligación de adaptar las determinaciones a la LOUA, a la Ley 13/2005 y al Decreto 11/2208. Por otro lado, el establecimiento de dicho coeficiente, permitirá, que mediante los procedimientos oportunos, pueda ser aplicado a sectores o áreas para los que no es exigible la implantación de vivienda protegida, así como al suelo urbano consolidado.

3.2.1 Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre

La NNSS vigentes en Pilas, no establecen ningún coeficiente de corrección entre las áreas y sectores que conforman las diferentes Áreas de Reparto, aplicando a todas y cada una de ellas un coeficiente=1.

La obligación legal de introducir las viviendas de protección en Unidades de ejecución ya programadas, hace necesario el establecimiento de un coeficiente corrector que pondere las viviendas de protección respecto a las viviendas de renta libre, y garantice el mantenimiento de los aprovechamientos de las Áreas de reparto, y el cumplimiento de la equidistribución de cargas y beneficios, principio fundamental de la Ley del Suelo.

Para ello es necesario hacer referencia a la regulación aplicable al Ámbito Territorial Primero, al que pertenece Pilas, según el Anexo II del Decreto 395/2008. Además se



tendrá en cuenta que, actualmente, el Precio Básico Nacional del metro cuadrado útil de vivienda de protección asciende a 758€/m² útil.

Para fijar el coeficiente de corrección, se partirá de la consideración de una única tipología de Vivienda Protegida, donde se englobe la vivienda protegible en venta, de régimen general y de iniciativa municipal o autonómica, así como la vivienda protegible en régimen especial y de alquiler, considerando para todas las viviendas protegidas el precio máximo de 1212,80 €/m²util.

Fundamentado en estudios realizados sobre la problemática y casuística específica del municipio, considerando los diferentes factores que inciden en el valor final del inmueble, costes de suelo, de construcción, financieros, rendimiento económico, se establece un coeficiente respecto a la vivienda libre $C_{rl}=1$ y un coeficiente corrector respecto a la vivienda protegida $C_{vp}= 0,60$.

La tabla 4 anexas recogen la aplicación a las siguientes áreas y sectores: PPR-1a, ED-3, ED-5, ED-6, ED-8, ED1_MOD6, ED2_MOD6, ED3_MOD6 Y ED4_MOD6, PERI-R4, PPR-3 Y PPR-9.

3.2.2 Corrección de densidad y/o edificabilidad

La puesta en marcha de las disposiciones tendentes a garantizar la programación de las viviendas protegidas, hace que sea necesario corregir la edificabilidad y densidad edificatoria, mediante la aplicación del coeficiente de homogeneización planteado en el apartado anterior, de manera que se ponderen las viviendas de protección respecto a las viviendas de renta libre, y se garantice el mantenimiento de los aprovechamientos en las Áreas de reparto.

A continuación, en la tabla 4 se concreta las correcciones en edificabilidad y densidad, para cada sector de suelo al que es aplicable la obligación de reserva de edificabilidad para vivienda en régimen de protección.

Así mismo, se aplicarán los criterios de manera similar, a aquellos sectores o áreas de SUNC o SUrb, en los que voluntariamente, sus propietarios decidieran introducir la vivienda protegida, requiriendo la modificación del planeamiento de desarrollo.

La Adp ha procedido a cuantificar las diferentes zonas correspondientes al suelo urbano consolidado procedente de la NNSS, tal como se recoge en las tablas 5 y 6 del Anexo del documento. En consecuencia, la aplicación del coeficiente corrector según las zonas será de la siguiente forma:

Tabla 3: Edificabilidad/densidad en Suelo Urbano Consolidado

ZONIFICACION	DENSIDAD ACTUAL	APROVECHA	EDIFICABILIDAD
CASCO TRADICIONAL	44	0,7	1,8 m ² /m ²
ZONA EXTENSION PROCEDENTE DE LA NNSS	29	0,7	1,5 m ² /m ²
ZONA EXTENSION PROCEDENTE DE PLANEAMIENTO	35	0,7	Variable según planeamiento de desarrollo



Tabla 4: Correcciones de edificabilidad/densidad en Suelo Urbano no consolidado y suelo urbanizable

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	55	33	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
Numero de viviendas				327	559					

**3.3.- LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO**

La LOUA establece que forma parte de la ordenación estructural de un municipio, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones dotacionales públicas, que por su uso específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar la estructura urbanística actual o planificada del municipio.

Se consideran sistemas generales, con ámbito de aplicación superior al local, los siguientes:

1.- Sistemas Generales de Áreas Libres, Parques, jardines y espacios libres públicos:

La AdP de las NNSS la LOUA identifica como SSGG de áreas libres otras zonas además del parque municipal, que por su uso son considerados de ámbito e interés general. Son los terrenos que conforman el parque ferial, y las zonas verdes de las zonas de suelo urbano consolidado La Peña, PPR12 y PPR10, así como la zona de protección de carreteras colindante con el parque de la Peña, de titularidad municipal. Estos últimos conformaran parte del parque perimetral con continuidad en todo el municipio. 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 m²

Este conjunto de SSGG de espacios libres, con una superficie de 100.848,00 m² comporta un estándar de 5,53m² por habitante, considerando los 18232 habitantes que, según se recoge esta Adp, es la población prevista por el planeamiento vigente teniendo en cuenta el incremento de densidad introducidos en los ámbitos donde se introduce el 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida. , de los que se encuentran censados 13.350 habitantes, a fecha, enero de 2008. Se cumplimentan los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²/habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA.

2.- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

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

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 m²

(*) Equipamientos en disposición de uso y edificados.

(**) Suelo urbano consolidado, SSGG deportivo, titularidad privada. La NNSS no resuelve el modo de su adquisición.

3.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen que la AdP establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto 11/2008.

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación de aplicación, la AdP ha procedido establecer:

a.- Uso global

Es definido como aquel dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados o usos compatibles, que se definirán en la ordenación pormenorizada. Son:

- En suelo urbano, consolidado y no consolidado: residencial.
- En suelo urbanizable: residencial, industrial y servicios terciarios.

b.- Densidad global y edificabilidad global.

En **Suelo Urbano Consolidado**, se identifican tres zonas homogéneas de uso residencial y dos de uso industrial. Son: Casco Tradicional, Zona de densidad media, y zona de densidad baja, Industrial tipo I1 e Industrial Tipo I2.

Las NNSSS, no definían para las zonas de suelo urbano densidad ni edificabilidad global, siendo las resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

La AdP, tras analizar y diagnosticar los documentos que constituyen el planeamiento vigente, NNSS, modificaciones y la información en materia catastral y de licencias de obras



concedidas, ha procedido a establecer estos parámetros de carácter obligatorio por la LOUA, recogidos en la tabla 5 contenida en el Anexo al documento.

En Suelo Urbano no consolidado, Se mantienen las Unidades de Ejecución definidas en las NNSS que no han sido desarrolladas. En ellas se definía la edificabilidad máxima, pero no así la densidad edificatoria.

La Adp recoge en la tabla 6 del Anexo, la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

En suelo urbanizable: Una vez adaptadas a lo establecido por el artículo 17 de la LOUA queda del siguiente modo:

En suelo urbanizable ordenado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, indicándose las densidades y edificabilidades globales aplicables, en los casos en los que los propietarios decidan incluir vivienda protegida.

En suelo urbanizable sectorizado: La densidad global para los sectores es la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

La Edificabilidad Global del Sector, entendida como la proporción directa de la superficie construible respecto a la superficie bruta del sector, da como resultado el Aprovechamiento tipo definido en las NNSS que es fijado en 0,7m²/m² para los sectores de uso residencial y 0,5 m²/m² en los de uso industrial.

Todos los datos referentes a densidades y edificabilidades globales se recogen en el Anexo a este documento.

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural.

Por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente, pues como se ha justificado, la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, o bien están exentos de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, o bien, aplicando el coeficiente corrector no se ven alterados.



3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

El municipio de Pilas cuenta con Catálogo de bienes protegibles, aprobado en Pleno Municipal el 13 de septiembre de 1996.

Dicho Catálogo recoge una relación de edificaciones y espacios de interés sobre los que se establecen diferentes medidas destinadas a preservar su carácter según su grado de interés, estableciendo tres niveles de actuación.

Se considera que tienen SINGULAR VALOR, los edificios del catálogo a los que se aplica el Nivel A de protección, donde se permiten la restauración para la conservación y mantenimiento. Estos edificios son:

- Parroquia de Santa María la Mayor.
- Ermita de Ntra. Sra. de Belen.
- Torres de molino en manzana frente al Ayuntamiento y Biblioteca Municipal.

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la AdP debe actualizar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El Plan de Etapas aplicado en las NNSS, establecía la programación en dos cuatrienios. Dado que han transcurrido ambos periodos y quedan instrumentos por desarrollar, la Adp procede a la revisión del mismo aplicando los siguientes criterios

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- EXPROIACION	PRIMER CUATRIENIO
PPI1	COMPENSACION	PRIMER CUATRIENIO
PPI-5	COMPENSACION	SEGUNDO CUATRIENIO



3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la AdP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogido en la tabla 5-6 del anexo de esta memoria.

De su contenido cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del Decreto 11/2008, manteniéndose las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

Sevilla, Octubre de 2.009

Fdo. Virginia Ugalde Donoso

Arquitecta Municipal