

CASTILBLANCO

DE LOS ARROYOS



AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS
NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

P G O U

Documento I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN **DEFINITIVA** / NOV 2018

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (PGOU-AdP) de Castilblanco de los Arroyos, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en calle León Felipe 24, 41230 Castilblanco de los Arroyos.

Los trabajos de redacción y la tramitación de esta fase provisional del PGOU, se han realizado durante el mandato de D. José Manuel Carballar Alfonso, que como Alcalde han impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios técnicos municipales ha sido realizada por D. José Reyes Oliveros Fernández, Arquitecto Municipal y D^o Rosario Cabrilla González, Arquitecta Técnico.



0.2. REDACCIÓN DEL PGOU-AdP.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PGOU-AdP ha contado con la financiación de la *Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio* de la Junta de Andalucía.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo

El presente documento para aprobación definitiva, utiliza documentación de la fase de aprobación inicial redactada por D. Pedro Luis Asuar Jiménez, Arquitecto.

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS**0.3. IDENTIFICACIÓN.**

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castilblanco de los Arroyos, tiene por objeto la adecuación de las determinaciones de las NNSS vigentes, aprobadas definitivamente por la CPU el 27-06-1985, a las disposiciones de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), en los términos previstos en su disposición transitoria segunda, es decir, alcanzar “como mínimo” al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El presente documento tiene el contenido y determinaciones previstas en el artículo 3 del *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas*.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PGOU-AdP.

El PGOU-AdP de *Castilblanco de los Arroyos* está compuesto por los siguientes documentos:

Documento I: **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Documento II. **ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

Documento III: **PLANOS.**

III-A. *Planos de información.*

III-B. *Planos de ordenación.*

**0.5. FORMACIÓN DEL PGOU-AdP. ESTADO Y PREVISIONES.**

01-04-10: Redacción del documento para aprobación inicial.

28-06-10: Aprobación inicial del PGOU-AdP por resolución de Alcaldía.

08-07-10: Publicación de aprobación inicial en prensa.

03-08-10: Publicación de aprobación inicial en BOP.

28-01-11: Aprobación inicial 2 del PGOU-AdP por resolución de Alcaldía.

14-03-11: Publicación de aprobación inicial 2 en BOP.

28-11-12: Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU).

22-11-18: Redacción del documento para aprobación definitiva.

__-__-18: Aprobación definitiva por Pleno de Ayuntamiento.

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

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

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

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

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está

constituido por las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal* (en lo sucesivo NNSS-85) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, con fecha de 27 de Junio de 1985, con el condicionado allí establecido.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS-85.
- 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 instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de Adaptación, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria. Al resultado del proceso de adaptación, se le denomina “*PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*”, en lo sucesivo, *PGOU-AdP*.

1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

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

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido

sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento 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.

1.3. ANTECEDENTES.

En mayo de 2010 se redacta el documento para aprobación inicial del PGOU-AdP, que es aprobado inicialmente mediante resolución de Alcaldía de 28-06-2010 y sometido a información pública de un mes. Durante el período de información pública no se reciben alegaciones al mismo, si bien el Ayuntamiento presenta una sugerencia para la inclusión de determinados vacíos existentes en el núcleo urbano dentro de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Tras el análisis de los vacíos existentes se incluyen en el siguiente documento como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

Aunque las modificaciones introducidas no afectaban de forma substancial a la ordenación estructural, en los términos establecidos por la jurisprudencia consolidada al respecto (STS 15-07-1995, 07-07-2011, y 28-10-2011, entre otras), por la Administración municipal se decidió someter a nueva aprobación inicial por resolución de Alcaldía de 28-01-2011 y a nueva información pública, en la que se formularon dos alegaciones en las cuales se solicita la inclusión de la ordenación detallada de la Urbanización las Majadillas. Son estimadas las alegaciones y recogida la subsanación planteada en citado documento.

Con fecha 10-10-2012 se solicita Informe sobre el PGOU-AdP a

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU), Órgano que no se pronunció en el plazo de un mes previsto en el artículo 7.2 del *Decreto 11/2008*, por lo que el Ayuntamiento estuvo habilitado para continuar la tramitación. No obstante, aunque fuera de plazo, la CIVTU emitió Informe con fecha 28-11-2012, en el que se hacían una serie de consideraciones sobre la tramitación y documentación.

Por otra parte en dichas fechas se estaba ultimando el documento para aprobación inicial del nuevo PGOU, que fue aprobado inicialmente por Pleno de Ayuntamiento de 24-06-2013. La esperanza de que en un año aproximadamente desde la aprobación inicial pudiera estar aprobado definitivamente el nuevo PGOU, hizo perder interés en la continuidad de la tramitación de la AdP de las NNSS, dada la previsible innecesariedad de la misma a corto plazo. No obstante, la demora en la tramitación del nuevo PGOU (ya aprobado provisionalmente con fecha 15-06-2017) y la lentitud que persiste en la resolución de determinadas incidencias sectoriales ha hecho reconsiderar la conveniencia de cerrar la tramitación de la AdP de las NNSS durante el presente ejercicio 2018, dado que no disponer de la misma implica el régimen restrictivo de la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA y cierra la posibilidad de realizar innovaciones de carácter estructural de las NNSS vigentes y una situación de bloqueo urbanístico en caso de que desde el Ayuntamiento se pudiera plantear la necesidad de las mismas.

Por dicho motivo en septiembre de 2018 por el Equipo de Gobierno Local se decide culminar la tramitación del PGOU-AdP, reelaborando el documento redactado en 2012 y que fue sometido a Informe de la CIVTU, introduciendo exclusivamente las siguientes determinaciones en el mismo:

-Actualizar la información urbanística del planeamiento vigente con una nueva Modificación de las NNSS aprobada en 2013.

-Dar cumplimiento literal a las determinaciones del Informe de la CIVTU. A tal efecto, aparte de la subsanación de los pequeños reajustes que implica la adecuación sistematizada a dicho Informe en los diferentes contenidos de la presente Memoria, Anexo de NNUU y Planos, se ha procurado en la presente Memoria dar solución expresa a cada una de las observaciones del Informe de la CIVTU, a efectos de que quede más clara aún la voluntad municipal de integrar las opiniones de dicho Informe aunque se emitiera fuera de plazo.

-Subsanar errores materiales detectados, en especial en cuanto a integración sistematizada correcta de todas las determinaciones de las Modificaciones y Planeamiento de desarrollo aprobados de las NNSS-1985 vigentes.

Los reajustes introducidos en ningún caso incurren en *modificaciones substanciales de la ordenación estructural*, tal y como ha sido interpretado dicho concepto por la jurisprudencia consolidada al respecto antes citada, por lo que se estima que lo procedente es que por el Pleno del Ayuntamiento se proceda a la aprobación definitiva y a la inscripción en el Registro municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento y a la publicación de la resolución de aprobación definitiva y del Anexo de NNUU.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

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

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

Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del *Decreto 11/2008*.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

2.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES.

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

ha indicado, por Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-85) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, con fecha de 27 de junio de 1985, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo. Hay que señalar que dicha resolución de aprobación definitiva incluyó en su condicionado la exclusión de la aprobación del Catálogo integrado en las mismas, al parecer por defectos de tramitación, ya que se incorporaron en el último momento. Por lo

tanto es importante señalar que el municipio carece de Catálogo ya que tampoco se tramitó de forma independiente con posterioridad a la aprobación de las NNSS, por lo que ninguno de los inmuebles protegidos en dicho Catálogo o planos carecen de vigencia alguna.

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

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES		FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN BOJA/BOP	ÓRGANO
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES		27/06/1985	21/11/1985	CPU
Nº MODIF	MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES			
Md-1	MODIFICACIONES NSM NUMEROS 2, 3, 4 Y 7 Y NUMERO 1 CON CONDICIONES, CREACION SECTOR-5	05/02/1992	04/04/1992	CPU
Md-2	MODIFICACIÓN NSM SEGREGACION DEL PP. N.º4 EN PP.4-A Y PP.4-B	02/06/1993	28/10/1993	CPU
Md-3	MODIFICACIÓN DE LAS NSM ZONA "PILAR NUEVO"	03/03/1995	25/04/2003	CPOTU
Md-4	MODIFICACIÓN DE LAS NSM "AMPLIACION DEL POLÍGONO INDUSTRIAL CRUZ ALTA"	18/12/1995	04/09/2006	CPOTU
Md-5	MODIFICACION DE LAS NSM "LLANOS DE LOS PISOS"	17/07/1997	21/10/1997	CPOTU
Md-6	MODIFICACION DE LAS NSM ARTICULO 126	03/06/1998	29/10/1998	CPOTU
Md-7	MODIFICACION DE LAS NSM TERRENOS ANEJOS A "LAS MAJADILLAS"	27/12/2000	13/03/2001	CPOTU
Md-8	MODIFICACION DE LAS NSM SECTOR PP 4B	22/03/2002	30/04/2002	CPOTU
Md-9	MODIFICACION DE LAS NSM SUELO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	04/10/2002	05/12/2002	CPOTU
Md-10	MODIFICACION DE LAS NSM "ARTICULOS 126bis Y 155bis	30/01/2003	25/04/2003	CPOTU
Md-11	MODIFICACION DE LAS NSM ZONA PILAR VIEJO	30/01/2003	25/04/2003	CPOTU

Md-12	MODIFICACION DE LAS NSM "SIERRA NORTE" FINCA LAS MAJADILLAS ART. 66 Y 84	05/03/2004	15/05/2004	CPOTU
Md-13	MODIFICACION DE LAS NSM SECTOR "CORRAL LA PIEDRA DEL AVERIO"	04/06/2004	11/08/2004	CPOTU
Md-14	MODIFICACION DE LAS NSM AMPLIACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO ZONA CALLEJON DE LA MORA	23/07/2004	15/10/2004	CPOTU
Md-15	MODIFICACION DE LAS NSM ZONAS INDUSTRIALES DE LA CTRA. 433	11/02/2005	14/06/2005	CPOTU
Md-16	MODIFICACIÓN DE LAS NSM PARA LA CREACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "CANAL DE LAS HUERTAS"	31/01/2008	17/07/2008	CPOTU
Md-17	MODIFICACIÓN DE ARTÍCULO 29 DE NNUU	15/04/2011	15/10/2011	AYTO
Md-18	MODIFICACIÓN DE ARTÍCULO 66 DE NNUU	29/01/2013	25/04/2014	CPOTU

PLANES PARCIALES VIGENTES	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN BOJA/BOP (*)	ÓRGANO
PLAN PARCIAL Nº 3 "LA SIERRA"	15/05/1986	27/10/1986	CPU
PLAN PARCIAL Nº 4-A	18/05/1994		CPU
PLAN PARCIAL "SIERRA NORTE" FINCA LAS MAJADILLAS	23/05/1996	27/06/1997	AYTO
PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL "CRUZ ALTA" SECTOR 5	20/11/1997	29/04/1998	CPOTU
PLAN PARCIAL SECTOR 4B NORTE	05/03/2004	15/05/2004	CPOTU
PLAN PARCIAL SECTOR "CORRAL LA PIEDRA DEL AVERIO"	01/12/2004	02/07/2005	DPCOPT
PLAN PARCIAL CANAL LAS HUERTAS, S/N. TEXTO REFUNDIDO	17/04/2009	21/05/2010	AYTO
PLAN PARCIAL PP-2 "FUENTE AZAHARA"	12/06/2009	06/03/2010	AYTO
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR 4A "CRUZ ALTA"	03/06/1998		CPOTU
PLAN PARCIAL "LA COLINA"	23/03/1973	25/06/1973	AYTO

PLAN PARCIAL SECTOR "ESCARDIEL"	03/05/1974	27/05/1974	AYTO
PLAN PARCIAL 2º FASE "LA COLINA"	30/01/1975	23/05/1975	AYTO

ESTUDIOS DE DETALLE VIGENTES	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN BOJA/BOP (*)	ÓRGANO
ESTUDIO DE DETALLE ED-UA-1 ZONA "EL EGIDO DEL CEMENTERIO"	06/07/1990	13/08/1990	AYTO
ESTUDIO DE DETALLE C- ALONSO CANO ENTRE CTRA SEVILLA-CAZALLA	06/09/1991	29/10/1991	AYTO
ESTUDIO DE DETALLE UA-1 ZONA DEL CABECILLO	15/07/1998		AYTO
ESTUDIO DE DETALLE C/BLAS INFANTE, S/N, C/ PABLO PICASSO SOLAR CONTIGUO A MESON DEL AGUA	04/04/2008	26/05/2008	AYTO
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR "CORRAL LA PIEDRA DEL AVERIO"	04/04/2008	26/05/2008	AYTO
ESTUDIO DE DETALLE 2º FASE DEL PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN "LA COLINA"	23/04/1980	18/06/1980	AYTO

(*) Se indican las fechas de publicación de las que se ha podido tener constancia en la elaboración de la información. Las que no se ha tenido constancia por la antigüedad de los expedientes, tampoco se ha podido verificar si es que no se produjo la publicación.

2.1.2. TIPOLOGÍA DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las NNSS de Castilblanco de los Arroyos establecen para la ordenación del término municipal tres clases de suelo, que se recogen en las Normas Urbanísticas en el Artículo 6, quedando limitados sus ámbitos en los planos "1. Clasificación del Suelo. Suelo No Urbanizable y de Protección Especial", "2. Clasificación del Suelo", "3. Clasificación del Suelo en la Minas y Escardiel" y "4. Clasificación del Suelo en la Minas".

Las clases de suelo recogidas son Suelo Urbano, Suelo Urbanizable

(o Suelo Apto para Urbanizar en otros documentos de las NNSS-1985) y Suelo No Urbanizable y quedan descritas en los artículos 7, 8 y 9 respectivamente:

A) TIPOLOGÍA EN SUELO URBANO.

El Suelo Urbano lo constituyen aquellos suelos así considerados en las Normas y reseñados en los planos de Clasificación del suelo y que reúnen las características especificadas en el Artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, vigente cuando se aprobaron las NNSS-85.

La zonificación existente diferencia las siguientes áreas:

- a) Residencial
 - Casco Urbano
 - Cerrada
 - Abierta Unifamiliar
- b) Industrial
- c) Equipamiento y Espacios Libres

Casco Urbano: Comprende las superficies de suelo urbano de consolidación más remota, cuyas especiales características en cuanto a trama y morfología urbana hacen de aglutinadora de un conjunto muy trabado y coherente. Dentro de la misma, el Plano de Ordenación nº 5 de las NNSS, diferencia el "Ámbito de aplicación de las ordenanzas de protección del conjunto del siglo XVI", en las que se establecen unas ordenanzas diferenciadas con dicha finalidad protectora.

Cerrada: Corresponde a algunas superficies limítrofes al casco urbano, con edificación marginal cerrada y predominando el uso residencial, que se mantiene en la ordenación a base de calle corredor y alineaciones paralelas al eje de la calle, originando una trama sensiblemente ortogonal.

Abierta unifamiliar: Comprende las superficies de suelo urbano así calificadas por el predominio de viviendas unifamiliares aisladas con existencia de superficies ajardinadas.

Industrial: Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano destinados a talleres, almacenes e industrias.

Equipamiento y Espacios Libres: El uso admitido en el suelo urbano de equipamiento urbano será todo aquel incluido en el Anexo de Estándares del Reglamento de

Planeamiento de la Ley del Suelo, es decir, jardines, áreas de juego y recreo de niños preescolar, guardería, centros de enseñanza, parques deportivos, estadios polideportivo cubierto, equipamiento comercial de todo tipo, y dentro de equipamiento social, los religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales recreativos y club de ancianos, así como los servicios necesarios (infraestructuras, cementerio, guardia civil y similares).

B) TIPOLOGÍA EN SUELO URBANIZABLE.

El Suelo Urbanizable lo constituyen aquellas áreas reseñadas en el Plano de Clasificación del Suelo por constituir unidades con suficiente entidad como para poder contener equipamientos propios, estar situados en áreas consideradas adecuadas por motivos topográficos, localización, etc. o tener aptitud para la acogida de viviendas turísticas o de temporada.

C) TIPOLOGÍA EN SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo No urbanizable lo constituyen todas aquellas áreas que no se consideran deseables ni aptas para ser urbanizadas en el período de vigencia de las Normas, ya sea por sus características propias o por consideraciones derivadas del dimensionado del suelo para el periodo indicado y han sido incluidas en esta categoría de suelo en el Plano de Clasificación correspondiente.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable se distinguen en el planeamiento vigente las siguientes:

-Suelo No Urbanizable de Protección de Ríos y Pantanos: Comprende una franja de suelo en la cual se protegen los cauces existentes con una franja de 100 metros desde el borde del cauce en la cual no se autorizará la construcción de edificaciones o instalaciones para cualquier uso, así como la tala de arbolado, movimientos de tierra o

destrucción por cualquier otro medio de paisaje natural existente en los bordes de cauces públicos. Se establecen unas condiciones para los vertidos a todos los cauces públicos, los cuales deberán cumplir los requisitos de depuración que establece el reglamento de Policía de Aguas y contar con autorización de la Comisión de Aguas de la Cuenca del Guadalquivir.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras y Vías

Pecuarías: Con independencia del cumplimiento de la vigente Ley de Carreteras y su Reglamento General se deberán cumplir las exigencias propias de la presente normativa para lo cual establece una serie de fajas definidas paralelamente al eje de dichas vías.

Se establece una Faja de Defensa y una Faja de Influencia:

A) Fajas de Defensa.

Clasificación de las Vías	Ancho de la Faja de defensa o distancia mínima de la edificación al eje de la vía	Distancia mínima de los cerramientos al eje de la vía
Carretera comarcal C-433	50 m	25 m
Carreteras Locales	25 m	15 m
Caminos Vecinales, vías particulares y vías pecuarias		10 m

A) Fajas de Influencia.

Características de las vías en tránsito	Distancia mínima de la línea de faja al eje de la vía
Carreteras comarcales	100 m

En las fajas de defensa sólo podrán autorizarse las instalaciones necesarias al servicio de las vías, así como los servicios de comunicaciones de carácter público quedando prohibidos los restantes tipos de edificación. En todo caso no podrán situarse las edificaciones que correspondan a estas instalaciones a menos de 50 metros del eje de la vía.

En las fajas de influencia sólo podrá autorizarse la construcción de vivienda ligada a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o extractiva y deberán ajustarse a la naturaleza y destino de la finca en sus características, uso y dimensiones.

-Suelo No Urbanizable de Protección Forestal:

Se contemplan en esta categoría tanto las áreas de arbolado existente en la actualidad y masificadas en el plano correspondiente como aquellas explotaciones forestales que puedan ser creadas dentro del ámbito de vigencia de estas normas.

No se autorizarán las talas de arbolado que se alejen de la normal explotación forestal y puedan suponer la desaparición del espacio protegido, ni la sustitución de especies arbóreas por otras de eucaliptos.

Quedan prohibidos expresamente los movimientos de tierra tales como desmontes, explanaciones o terraplenados que no sean los normales para la explotación forestal del arbolado.

-Suelo No Urbanizable de Protección del Nuevo

Cementerio: En el área fijada en el plano de ordenación correspondiente se establece inicialmente la localización del nuevo cementerio de Castilblanco de los Arroyos, dicha localización podrá ser modificada como

consecuencia de estudios específicos.

En el área de protección de 500 m alrededor del cementerio no se autorizará la construcción de cualquier tipo de edificación para cualquier uso.

El resto del SNU no sometido a alguna de las protecciones anteriores en el Plano de Ordenación nº 1 de las NNSS-1985, cabe interpretar que se trata de "Suelo no urbanizable de régimen común", y que se sometía al régimen genérico de protección del SNU del TRLS1976 y posterior TRLS1992.

Como aspecto curioso de la ordenación del término municipal de las NNSS-1985, hay que destacar que el Plano de Ordenación nº 1, la situación de la cartela del Plano oculta la ordenación de una significativa porción Sur-Este del término municipal. En la interpretación que hemos realizado de dicho Plano 1 en el Plano de Información i.3 del presente PGOU-AdP, hemos reconstruido la ordenación de dicha zona fundamentándonos en el Plano de Información nº 4 de las NNSS-85 titulado "Factores naturales protegibles", y del que hemos extraído el resto de áreas forestales y aspectos protegibles que, por coherencia en la interpretación de las NNSS-85, se deberían haber incorporado debajo de la cartela del Plano de Ordenación nº 1, simplemente reconociendo los factores protegibles identificados y, por tanto, reconocidos, en el citado Plano de Información nº 4 de las NNSS-85.

2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Durante el periodo de vigencia de las NNSS-85 el municipio se ha ido desarrollando guiado por las mismas no obstante se ha hecho necesaria la aprobación de diversas modificaciones del planeamiento que han quedado recogidas en los cuadros del apartado anterior.

Las NNSS-85 y sus posteriores modificaciones establecen los siguientes sectores de desarrollo, que enumeramos en los apartados 2.2.1 y 2.2.2.:

2.2.1. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

En Suelo Urbano se sitúa el núcleo de la población, así como las urbanizaciones "La Colina" y "Campoamor", y un determinado número de parcelas de las parcelaciones "Las Minas" y "Escardiel", tal y como se refleja en los planos.

Dentro del casco urbano se establecen dos unidades de actuación, UE-1 y UE-2.

El desarrollo de la **UE-1** se prevé mediante Estudio de Detalle, tras su aprobación el 6 de Julio de 1990 y una posterior modificación el 15 de Julio de 1998.

El desarrollo de la **UE-2** se prevé mediante un P.E.R.I. El sector no se ha desarrollado según lo previsto, habiéndose formulado y aprobado modificación con fecha 5 de febrero de 1992 consistente en la segregación de la finca "La Estaca" para creación de Geriátrico y zona verde, y posteriormente otra modificación aprobada el 17 de Julio de 1997 en la cual se califican unos terrenos municipales como espacio libre al tiempo que las edificaciones con fachada a las calles Antonio Machado, Magdalena y Santa Escolástica se califican como Casco Urbano. El resto de la Unidad de Ejecución (35.000 m²) está aún pendiente de desarrollo.

Las **Majadillas**. Existen varias modificaciones aprobadas relativas a tamaño mínimo de parcelas y condiciones de urbanización, así como un Plan Parcial aprobado definitivamente el 23 de mayo de 1996. El desarrollo de la urbanización ha tenido desajustes entre lo planificado y lo real, debido a la deficiente cartografía base del

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

Plan Parcial. En la actualidad el Ayuntamiento ha asumido la gestión por cooperación, estando pendiente de completar la urbanización. En Junio de 2011 se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle requerido en la resolución de Aprobación definitiva del Plan Parcial. Las cesiones públicas para dotaciones son las correspondientes a la superficie de 123 has que consta en el documento de aprobación del Plan Parcial.

Durante la redacción de la presente adaptación de planeamiento se ha aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación, solicitados en la aprobación del Plan Parcial. Así como el Proyecto de Urbanización que completa las obras necesarias descritas en el Plan Parcial, por lo cual esta Urbanización pasa a formar parte del Suelo Urbano No consolidado en espera Únicamente de la finalización de las obras. El Sector está actualmente consolidado por la edificación en porcentaje ligeramente superior a los 2/3.

2.2.2. DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En Suelo Apto para Urbanizar se establecen cuatro zonas denominadas PP-1, PP-2, PP-3, y PP-4, así como la urbanización "Las Majadillas". Se han aprobado distintas modificaciones añadiendo nuevos sectores así como segregación de otros. Tras modificación de NNSS, aprobada el 5 de febrero de 1992, se crea el sector industrial denominado PP-5 (posteriormente ampliado en PP-5B); tras modificación aprobada el 4 de junio de 2004, se crea sector denominado PP "Corral Piedra del Averío" (que denominamos PP-6) y tras modificación aprobada el 31 de enero de 2008, se crea el sector denominado PP "Canal de las Huertas" (PP-7). Asimismo el Sector PP-4, mediante dos modificaciones, fue segregado en PP-4A, PP-4B-Norte y PP-4B-Sur.

-PP-1 se ha producido una modificación aprobada el 3 de marzo de 1995 para la segregación de varias parcelas de

uso industrial en suelo urbano. El resto del sector industrial aún no se ha desarrollado.

-PP-2 con fecha de 26 de junio de 2009 se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial que desarrolla el sector. No ha avanzado el resto de instrumentos de desarrollo.

-PP-3 con Plan Parcial aprobado definitivamente el 15 de mayo de 1996 el sector se ha desarrollado y urbanizado según lo especificado en el mismo.

-PP-4: El 2 de junio de 1993 se aprobó una modificación para segregar el plan Parcial, estableciéndose dos unidades de actuación a desarrollar PP 4-A y PP 4 B posteriormente se aprueba otra modificación dividiendo el sector 4B en dos estableciéndose PP4B Norte y PP4B Sur el 22 de marzo de 2002.

-PP 4-A se desarrolló mediante Plan Parcial aprobado el 18 de mayo de 1994 y un posterior reformado aprobado el 3 de junio de 1998. Actualmente urbanizado y consolidado.

-PP 4-B Norte tiene Plan Parcial aprobado el 5 de marzo de 2002. Ya ejecutado.

-PP 4-B Sur no tiene figura de desarrollo aprobada definitivamente.

-PP-5 existen dos unidades de ejecución tras la modificación aprobada el 18 de diciembre de 1995. La primera de ellas tiene aprobado el Plan Parcial el 20 de noviembre de 1997 y se encuentra edificado. Pendiente de urbanizar la segunda. Mediante modificación aprobada con fecha 11-02-2005, se añade nuevo sector ordenado al E que denominamos PP-5B, no urbanizado.

-PP "Corral Piedra del Averío" (PP-6) cuenta con Plan

Parcial aprobado el 1 de diciembre de 2004 y Estudio de Detalle aprobado el 4 de abril de 2008. Ya urbanizado y con alto grado de consolidación por edificación.

2.2.3. MODIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Existen varias modificaciones en suelo no urbanizable encaminadas a la ampliación del núcleo urbano:

-Modificación de las NN.SS. Nº 2, aprobada el 5 de febrero de 1992 con la clasificación de los terrenos ocupados por el Campo de la Feria, la Oficina de Turismo y la gasolinera.

-Modificación de NN.SS. Equipamiento Deportivo, aprobada el 4 de octubre de 2002 propone el cambio de un suelo de uso agrícola en suelo no urbanizable a sistema general de equipamiento deportivo en suelo urbano.

-Modificación de NN.SS Callejón de la Mora., aprobada el 23 de julio de 2004 propone el cambio de una pequeña superficie de suelo no urbanizable mejorando la accesibilidad del sector en el Callejón de la Mora.

-Modificación de NN.SS. Canal de las Huertas. Modificación para la creación de suelo Urbanizable aprobada definitivamente el 31 de Enero de 2008. Cuenta con Plan Parcial aprobado en Abril de 2009 y Proyecto de Reparcelación aprobado en junio de 2009. Ejecutada parcialmente la urbanización y edificadas 46 viviendas de las 120 previstas.

Estos cambios modifican la delimitación del suelo urbano respecto a las NNSS-85 originarias.

2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico 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 o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

2.4. OTRAS POSIBLES AFECCIONES SECTORIALES.

La finalidad y objeto exclusivo del presente PGOU-AdP es proceder a la "adaptación parcial" a la LOUA de las NNSS-85, en los términos establecidos en el *Decreto 11/2008*. En ningún caso es objeto del presente instrumento, introducir innovación alguna en aspectos con incidencia sectorial de las NNSS-85, sino limitarse exclusivamente a "adaptar" dichas determinaciones a la LOUA, e incorporar en su literalidad las determinaciones de planificaciones sectoriales sobrevenidas (por ejemplo PEPMF, LICs), así como la representación literal y denominación de carreteras, vías pecuarias, cauces, infraestructuras, posibles bienes declarados BIC o incluidos en CGPHA, que consten en cartografías públicas o bases de datos de libre acceso de los organismos correspondientes. Por lo tanto el PGOU-AdP no provoca ninguna nueva "incidencia" en intereses públicos afectados diferente de la ya prevista por las NNSS-85 y así ha sido confirmado en el Informe de la CIVTU de 28-11-2012, ya que por los Organismos representados en dicha Comisión no se ha manifestado ninguna nueva incidencia o afección.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN.

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

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

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

3.1.1. SUELO URBANO.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUrc): el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el *suelo urbano consolidado "SUrc"* estará constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:

-Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación de las NNSS-85, así como en sus innovaciones (ver Planos actualizados i.4a e i.4b del presente PGOU-AdP).

-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.

-Presenten ordenación detallada directa desde las NNSS-85, 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 los planos de ordenación de las NNSS-85, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Se ajustan a estos requisitos los siguientes:

- UE-1 Ejido del cementerio.
- PP-3 La Sierra.
- PP-4A.
- PP-4B-Norte.
- PP-5A (UE-1) Cruz Alta.
- PP-6 Corral Piedra Averío.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUrc): El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente que carece de urbanización consolidada.

El criterio seguido para establecer esta clase de suelo es:

-Suelos correspondientes con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano.

-Suelos correspondientes a vacíos existentes que no han alcanzado el grado de desarrollo de servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otros no tienen la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o pueda existir.

-Suelos que precisan renovación, mejoras o rehabilitación que debe ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas y dirigidas al establecimiento de dotaciones.

a) Suelos incluidos en Unidades de Ejecución:

Se incluyen en esta categoría de suelo los siguientes suelos:

-La Unidad de Ejecución UE-2, la única de entre las delimitadas por las NNSS-1985 o innovaciones posteriores, que no ha tenido ningún grado de desarrollo.

-La Unidad de Ejecución UE-3 (Modificación Md-3, Callejón de la Mora), se adscribe a esta clase por estimarse que se encuentra en curso de ejecución en el momento de redactar el presente PGOU-AdP.

-Sector PP-SN (Sierra Norte – Majadillas). Dispone de Plan Parcial aprobado (AD 23-05-1996) y dos Estudios de Detalle que han concretado la ordenación pormenorizada para resolver los desajustes entre ordenación del Plan Parcial y realidad física comentados en el apartado 2.2.1. Se encuentra en curso de urbanización por el sistema de cooperación y tanto las infraestructuras existentes (aunque insuficientes), como el grado de consolidación por la edificación ligeramente superior a los 2/3 de las parcelas edificables, son los criterios que han determinado su clasificación como SUrc.

b) Suelos no incluidos en Unidades de Ejecución:

Respecto a los suelos no incluidos en Unidades de Ejecución de las NNSS-1985, aparte de los criterios anteriores, tenemos en cuenta lo indicado por el Informe de la CIVTU de 29-11-2012 que establece que *“el Ayuntamiento deberá valorar la oportunidad de considerar suelo urbano no consolidado suelos clasificados como suelos urbanos por las Normas Subsidiarias y que no están incluidos en unidades de ejecución, en el sentido de que a estos suelos será de aplicación el artículo 55.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía referido al régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución”*. En base a este criterio se han clasificado como SURnc, los siguientes suelos identificados como NC-1, NC-2 y NC-3 en los Planos de Ordenación del PGOU-AdP números o.2a y o.2b):

-NC-1: Terrenos al N del núcleo urbano situados entre las calles Antonio Machado y Pilar Nuevo. Desde el PGOU-AdP se estima que para alcanzar la condición de SURnc sería necesaria la previa urbanización del nuevo viario de conexión de las dos calles citadas.

-NC-2: Terrenos al NE del núcleo urbano, frente a la c/ Antonio Machado, en los que falta por ejecutar una nueva calle en fondo de saco establecida por las NNSS-85.

-NC-3: Terrenos de “islas” de suelo urbano delimitadas por las NNSS-1985 en las parcelaciones de Las Minas y Escardiel (Zarzuela), que desde la evaluación del presente PGOU-AdP se estima que sus infraestructuras no reúnen las características adecuadas para servir a la edificación existente o susceptible de construir en ellos en aplicación de las Ordenanzas de edificación de esta zona.

El que estos suelos no estén incluidos en unidades de ejecución, no descarta su delimitación posterior por la vía del artículo 106 de la

LOUA, si fuere necesario, según justificación de dicho expediente específico. No es función del presente PGOU-AdP realizar dicha labor de delimitación de UEs no previstas en las NNSS-85.

3.1.2. SUELO URBANIZABLE.

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

Son clasificados como tal los siguientes Sectores:

- Sector PP-2 Fuente Azahara.
- UE-2 del PP-5A Polígono Industrial Cruz Alta.
- PP-5B, ampliación del Polígono Industrial Cruz Alta, ordenado directamente por la Modificación Md-15.
- PP-7 Canal de las Huertas.

B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs): Se incluye en esta categoría aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.

Son clasificados como tal los siguientes Sectores:

- PP-1 Industrial Norte del núcleo.
- PP-4B Sur.

C) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUzns): Aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. En esta categoría de suelo no se incluye en la presente adaptación de planeamiento ningún ámbito.

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA tendrán carácter meramente orientativo.

3.1.3. SUELO NO URBANIZABLE.

SUELO NO URBANIZABLE (SNU): Continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el Plano de Ordenación o.1 se consideran adscritos a las siguientes categorías:

A) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general, ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, identificadas en el Plano o.1. de Clasificación del suelo con esta categoría. Hay que señalar que, en cumplimiento del Informe de la CIVTU, en el presente documento de PGOU-AdP para aprobación definitiva, se han excluido de esta categoría los tramos de vías pecuarias que no hayan sido deslindados, adscribiéndose estos al SNU de especial protección por planificación urbanística. En términos similares se ha procedido con los cauces públicos, sobre los que no consta el deslinde en ninguno de los cauces del municipio.

a) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias:* Se adscriben los tramos deslindados de entre las siguientes vías pecuarias que discurren por el municipio, que se identifican como "deslindados" en el Plano de Ordenación o.1:

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal m	Observaciones
1. Vereda de Castilblanco a El Pedroso	37,61	
2. Vereda de los Contrabandistas	20,89	
3. Vereda de la Mojonera de Almadén	20,89	
4. Vereda del Salto de la Trocha	20,89	
5. Vereda de Sevilla a Guillena	20,89	Incluye descansadero y abrevadero en Prado del Jiguerón
6. Vereda del Jiguerón	20,89	Incluye 2 descansaderos: Fuente de la Nave y El Palmar
7. Vereda del Barranco del Infierno	20,89	

b) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de patrimonio natural y biodiversidad (Ley 42/2007):* Se adscribe el lugar de importancia comunitaria (LIC) "Rio del Viar" que discurre por el Este del término municipal, según se especifica en Plano o.1.

c) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de carreteras (Ley 8/2001 y 37/2015):* Se adscriben a esta categoría las zonas de dominio público más zona de servidumbre de las carreteras que discurren por el término municipal, en sus categorías de red autonómica y red provincial que se identifican en el Plano o.1.

B) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

a) Integración de espacios protegidos por planificación supramunicipal: En esta categoría se incorpora la siguiente protección:

-Protección de espacios catalogados por el Plan Especial

de Protección del medio Físico de la provincia de Sevilla (PEPMF): En el término municipal de Castilblanco de los Arroyos existen espacios protegidos por el PEPMF, dentro de la categoría de Protección Especial compatible:

-Complejo Serrano de Interés Ambiental, "CS-7-LOMA DEL HORNILLO". El PEPMF establece unas medidas de protección Generales en el Título II y para este espacio en concreto son también de aplicación las Normas Particulares número 35 y 37.

-Complejos Ribereños de Interés Ambiental, "RA-1-RIBERA DE CALA Y HUELVA" y "RA-4- RÍO VIAR". El PEPMF establece unas medidas de protección Generales en el Título II y para este espacio en concreto son también de aplicación las Normas Particulares número 35 y 40.

-Áreas Forestales de interés Recreativo, "FR-6 MESA REDONDA". El PEPMF establece unas medidas de protección Generales en el Título II y para este espacio en concreto son también de aplicación las Normas Particulares número 38.

b) Integración de las protecciones ya previstas en las NNSS-85: Dentro de esta categoría integramos las siguientes protecciones:

-Protección forestal: Los ámbitos de protección forestal de las NNSS-85 comprenden tanto espacios agro-forestales de dehesa, como bosque de quercíneas y matorral diverso, así como repoblaciones variadas, principalmente eucaliptos y pinos. Aunque el tratamiento debería de ser objetivamente diferente para cada uno de dichos espacios forestales, se prefiere, por coherencia con la finalidad de la "adaptación", seguir unificando como "protección

forestal" y que sea el nuevo PGOU el que establezca los matices diferenciales procedentes. En cumplimiento del Informe de la CIVTU sobre el documento inicial, se ha corregido la delimitación de esta zona para ajustarla en su literalidad a las previsiones del Plano de ordenación nº 1 de las NNSS-85, incluida la interpretación sobre la parte SE del término municipal, que en dicho plano aparece tapada por la cartela y leyenda de dicho plano y que se ha completado en base a los datos del Plano de Información nº 4 de las NNSS-85 "Factores naturales protegibles".

-Protección de ríos, arroyos y pantanos: Esta protección se ha adscrito con dos criterios:

-Por una parte se ha trasladado literalmente la protección de los cauces principales del término municipal identificados en el plano de ordenación del término municipal de las NNSS-85, en los que se han reflejado como protegidos, aparte del dominio público hidráulico (DPH) y zona de servidumbre (ZS), la zona de policía (ZP) de 100 metros a cada margen.

-Por otra parte se ha estimado conveniente integrar el resto de red hidrológica secundaria del municipio que figura en las cartografías oficiales de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, protegiendo por el PGOU-AdP solamente el DPH + ZS.

-Dentro de la red hidrológica, aparte de los embalses o pantanos, protegidos además de por las NNSS-85 por la normativa del PEPMF, se ha incorporado (también protegida por Norma 14 del PEPMF) la identificación de la hidrología subterránea que afecta al municipio deducida de

la cartografía oficial de CHG y que comprende pequeñas áreas de dos unidades hidrogeológicas que se indican en el Plano o.1: "05.45 Sierra Morena" y "05.49 Niebla Posadas".

-Protección del nuevo cementerio: Las NNSS-85 plantean la ubicación de un nuevo cementerio a pie de la carretera de El Pedroso a unos 3,3 km de la salida N del núcleo urbano, para el que se establece en sus NNUU una protección de 500 m alrededor de dicha reserva, y esa es la protección que se dibuja en el Plano 1 de clasificación del suelo de las NNSS-85, e idéntica protección es la que se traslada al Plano o.1 del presente PGOU-AdP.

-Protección de vías pecuarias y caminos públicos: Tal y como se ha comentado en el apartado A)a) anterior, las vías pecuarias no deslindadas se adscriben a la clasificación de SNU de especial protección por planificación urbanística, integrando la protección prevista en las NNSS-85. En términos similares se integra la protección de los principales caminos públicos identificados en las NNSS-85.

C) Categoría de SNU carácter natural o rural:

El presente PGOU-AdP identifica en el Plano de Ordenación o.1 como "SNU de carácter rural o natural" el resto del suelo no urbanizable no sometido a cualquiera de los regímenes anteriores de protección enumerados en los apartados A) y B). Dichos suelos se considera necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA.

Por otra parte es conveniente poner de manifiesto que la

regulación normativa específica de esta clase de suelo por las NNSS-85 es prácticamente inexistente. Este aspecto también fue puesto de manifiesto por el Informe de la CIVTU que indica expresamente que debe incorporarse una regulación de esta clase de suelo. Desde la posición municipal se comparte plenamente dicho criterio de la CIVTU ya que si bien la ordenación y regulación normativa pormenorizada de esta clase de suelo está claro que pertenece a la ordenación pormenorizada, también está claro que no establecer una regulación mínima coherente de esta clase de suelo y de los tipos de implantaciones autorizables en general en SNU, dejaría no solamente incompleta la necesaria regulación del SNU de *carácter rural*, sino que también dejaría en una notable precariedad la regulación del SNU de *especial protección por planificación urbanística*. Por dichas motivaciones se ha estimado muy conveniente en los Capítulos 5 y 6 del Anexo de NNUU del PGOU-AdP establecer una regulación, aunque sea muy básica y general del SNU de carácter rural, ante la práctica ausencia de la misma en las NNSS-85 y los graves efectos que tendría no hacerlo en términos ambientales y de sostenibilidad, que acabarían afectando a aspectos claramente "estructurales" de la ordenación.

D) Categoría de SNU de Hábitat Rural Diseminado:

Conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifican asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello con base en la información y justificación de los contenidos en las NNSS vigentes.

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

3.2.1. ÁMBITOS EN LOS QUE PROCEDE INTRODUCIR LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del *Decreto 11/2008*, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la *Ley 13/2005*.

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la *Ley 13/2005*, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación (28-06-2010) de este documento de adaptación parcial.

De acuerdo con todo ello, y teniendo en cuenta el inventario de planeamiento de desarrollo aprobado expuesto en el apartado 2.1.1. de la presente Memoria, así como de la clasificación de suelo justificada en el anterior apartado 3.1. y que plasman los Planos o.2a y o.2b, en nuestro municipio, procederá realizar reserva de vivienda protegida en los siguientes ámbitos de desarrollo:

a) Ámbitos de suelo urbano no consolidado (SU_{nc}):

El único ámbito sobre el que procede la reserva de vivienda protegida es el siguiente:

-UE-2 (Llanos de los Pisos): El único ámbito que no ha

tenido desarrollo. Sus características generales son:

- Superficie: 35.000 m²
- Nº de viviendas: 122
- Superficie edificable: No se cuantifica, se delega a la que resulte de la ordenación pormenorizada, con tipología marginal cerrada. Esta circunstancia dificultará la introducción de correcciones de edificabilidad y de densidad manteniendo el aprovechamiento urbanístico de las NNSS-85 vigentes, en los términos del artículo 3.2.b) del *Decreto 11/2008*.

En el resto de ámbitos de SU_{nc} en esta clase de suelo delimitados en los Planos de Ordenación o.2a y o.2b, se dan las siguientes circunstancias que excluyen la posibilidad de que el presente PGOU-AdP disponga reserva de vivienda protegida:

-Ámbitos NC-1, NC-2 y NC-3: Se trata de ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directa de las NNSS-85, no incluidos en Unidades de Ejecución, y que simplemente deberán mejorar o completar urbanización para que reúnan la condición de solar. En el NC-3, además se da la circunstancia de que la tipología de muy baja densidad (7 viv/ha) es conveniente excluir dicha reserva, en base al criterio del artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

-Ámbito PP-SN (Sierra Norte Majadillas), dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 23-05-1996, y además se da la circunstancia de tipología de muy baja densidad (3,81 viv/ha).

b) Sectores de suelo urbanizable ordenado (SU_{zo}):

Los únicos Sectores de suelo urbanizable ordenado previstos son los siguientes:

-PP-2 (Fuente Azahara): Dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 12-06-2010, pero cuya aprobación inicial de 26-07-2006, fue anterior al 20-01-2007, por lo que, según disposición transitoria única de la Ley 13/2005, no procede obligatoriedad de reserva de vivienda protegida.

-PP-7 (Canal de las Huertas): Dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 17-04-2009. Este Plan incluye reserva de vivienda protegida del 30% de su total superficie edificable residencial (13.944 m²) y que se concreta en **4.231,20 m²** edificables para VPO y capacidad para **32** viviendas protegidas.

c) Sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUzs):

El único Sector al que el presente PGOU-AdP procede adscribir esta clasificación es el siguiente:

-PP-4B-Sur: Sus características generales son:

- Superficie: 46.043 m²
- Nº viviendas: 90
- Superficie edificable: No se cuantifica, se delega a la que resulte de la ordenación pormenorizada, con tipología pareada o aislada. Esta circunstancia dificultará la introducción de correcciones de edificabilidad y de densidad manteniendo el aprovechamiento urbanístico de las NNSS-85 vigentes, en los términos del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

3.2.2. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA / VIVIENDA LIBRE Y OTROS USOS.

Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que pueden obtenerse para el municipio de Castilblanco de los Arroyos, según análisis muy reciente realizado también durante la tramitación del nuevo PGOU (provisional 2017), por ello se estima conveniente actualizar la ponderación del PGOU-AdP realizada en su fase inicial (2011), ya que las condiciones del mercado han aproximado algo más la valoración de repercusión entre vivienda libre y protegida. De acuerdo con ello las repercusiones actuales de mercado de suelo en el municipio de los diferentes usos y tipologías es el siguiente:

- Vivienda libre en manzana cerrada o adosada (media densidad): Valor de repercusión de suelo VRS: 149 €/m². Coeficiente 1,00.
- Vivienda protegida en reg general en manzana cerrada o adosada (media densidad): VRS: 130 €/m². Coef 0,87.
- Vivienda libre pareada o aislada (media-baja densidad): VRS: 207 €/m². Coeficiente 1,39
- Terciario: VRS: 134 €/m². Coef 0,90.
- Industrial: VRS: 119 €/m². Coef: 0,80

3.2.3. CORRECCIONES DE DENSIDAD Y/O EDIFICABILIDAD.

3.2.3.1. CUESTIONES PREVIAS.

Ya hemos apuntado en el apartado 3.2.1.a) y c), que los dos únicos ámbitos de uso global residencial, pendientes desarrollo, sobre los que procedería que el presente PGOU-AdP deba realizar reservas para vivienda protegida son los siguientes:

- En SUrnc: UE-2
- En SUzs: PP-4B-Sur

En ambos ámbitos, por la obsolescencia de las vigentes NNSS-85, no se concreta ni cuantifica cual es la superficie máxima edificable lucrativa, ya sea estableciendo directamente dicha cifra, o bien estableciendo un índice de edificabilidad global del ámbito. La superficie edificada será la que resulte de realizar la ordenación pormenorizada con los parámetros generales dados por las NNSS-85 o bien las numerosas innovaciones. Respecto a la forma de proceder ante esta indefinición transitoria, que suponemos no debe de ser muy habitual, tampoco el *Decreto 11/2008* da pautas expresas de cómo proceder en esta situación, sobre la que proponemos las siguientes pautas de actuación, para poder dar respuesta a todos los objetivos mínimos de la *“adaptación parcial”*:

-Estimamos que por una parte está claro que la AdP no debe establecer determinaciones en materia de concreción de superficie edificable máxima prevista en el Sector o Unidad que no estén previstas expresamente en el planeamiento general vigente. Así parece ser interpretado también por el Informe de la CIVTU de 28-11-2012, cuando en el apartado *“Clasificación de suelo, respecto al suelo urbano”*, indica que *“deben eliminarse las determinaciones relativas a edificabilidad y densidad de viviendas de las áreas clasificadas como suelo urbano no consolidado que no estuviesen incluidas en unidades de ejecución en el planeamiento vigente, así como aquéllos parámetros que no estuvieran contenidos en las NNSS, como por ejemplo la edificabilidad de la UE-2”*. Sin embargo este razonamiento que el Informe de la CIVTU impecablemente concreta para el suelo urbano no consolidado, no es válido para el suelo urbanizable sectorizado (SUzs), ya que en esta clase de suelo la determinación de áreas de reparto y aprovechamiento medio es una determinación *“estructural”* del artículo 10.1.A) de la LOUA y, por lo tanto, el PGOU-AdP, para

poder concretar el aprovechamiento medio en SUzs, inevitablemente tendrá que evaluar con precisión la superficie edificable, con los criterios de las NNSS-85.

-Por otra parte, no debe de olvidarse que una finalidad básica del *Decreto 11/2008*, según su exposición de motivos, es agilizar la adaptación del planeamiento urbanístico a la LOUA y *“facilitar la obtención de suelo para la construcción de vivienda protegida”*, en coherencia con el Acuerdo sobre el Pacto por la Vivienda en Andalucía suscrito por el Presidente de la Junta de Andalucía con la FAMP. Asimismo se alude en dicha exposición de motivos al mandato constitucional y de la LOUA a los poderes públicos a *“promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”* a una vivienda digna y adecuada. Asimismo se indica que *“el Decreto se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual”* y que *“cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural”*, obviamente, estas determinaciones son las establecidas en el artículo 10.1.A) de la LOUA.

-El artículo 3.2.c)1) del Decreto 11/2008, establece que el PGOU-AdP debe establecer entre sus determinaciones, los sistemas generales de *“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)1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste”*. Por lo tanto, si dicho artículo 10.1.A)c)1) de la LOUA, concreta que el estándar de sistemas generales de espacios libres debe alcanzar un estándar mínimo entre 5 y 10 m² por habitante o por cada 40 m²t destinado a uso residencial, es obvio que el presente PGOU-AdP, deberá por lo menos realizar una

concreción o hipótesis, aunque sea aproximada, de superficie edificada máxima y de nº de viviendas máximo (habitantes potenciales), para poder concretar dicho estándar de sistemas generales por habitante o por cada 40 m² de uso residencial.

-Compatible los criterios de los tres párrafos anteriores nos llevan a que el PGOU-AdP, en esta materia, debe respetar dos parámetros:

-Por una parte, se debe respetar que las NNSS-85, para determinados ámbitos, como la UE-2 y el Sector 4B-Sur, no ha fijado el límite de superficie edificable, sino que delega su determinación concreta a la que resulte de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo. Además la CIVTU en su Informe comparte dicho criterio para el suelo urbano no consolidado y, aunque su informe no sea vinculante ni se haya emitido en plazo, es voluntad municipal respetar dicho Informe.

-Por otra parte, el presente PGOU-AdP debe alcanzar al menos el conjunto de determinaciones de la ordenación estructural del artículo 10.1.A) de la LOUA, y poder concretar o cuantificar la superficie edificada y nº de viviendas (habitantes) que a su vez pueda acreditar cual es el estándar de SG de espacios libres por habitante o por cada 40 m² edificables de uso residencial y para eso es necesario, por lo menos, realizar una evaluación, aunque sea aproximada de dichos parámetros. Asimismo, como antes hemos comentado en suelo urbanizable el PGOU-AdP debe determinar el *aprovechamiento medio*, cuestión que solo es viable fijando la edificabilidad de los Sectores, no es posible dejar

su fijación a los Planes Parciales.

Estimamos que prácticamente la única forma de respetar conjuntamente ambos criterios y que tenga viabilidad jurídico-urbanística es la siguiente:

-Hacer una evaluación lo más aproximada posible de la superficie edificada que podría resultar de la zonificación más probable de la ordenación del ámbito o unidad con las directrices en cuanto a tipología y reservas dotacionales de las NNSS-85 y ajustadas al artículo 17 de la LOUA.

-Con dichos parámetros será posible concretar el techo poblacional y de m² residencial del PGOU-AdP y poder cumplir el mandato de la LOUA y del *Decreto 11/2008* para una *"adaptación parcial"*, y establecer un estándar para sistemas generales de espacios libres que cumpla el estándar mínimo del artículo 10.1.A)c)c1) de la LOUA y evaluar el aprovechamiento medio en SUzs.

-Obviamente, como la edificabilidad definitiva de estos ámbitos no deben ser concretados por el PGOU-AdP por no estarlo en las NNSS-85 vigentes y así lo establece también el Informe de la CIVTU (para el suelo urbano no consolidado), lo más conveniente para mantener en todo caso el estándar de SG de espacios libres que fije la presente adaptación, es regular en el ámbito afectado en SURnc (UE-2) que, si en el PERI que la desarrolle se sobrepasa la superficie edificable orientativa evaluada por el PGOU-AdP para dicha UE-2, se deberán establecer las reservas adicionales de SG de espacios libres que permitan "mantener o mejorar" el estándar de dicho SG fijado por el presente PGOU-AdP. Así se ha establecido en el artículo 18 del Anexo de NNUU.

Por lo tanto, una vez resuelto este problema, podemos proceder a evaluar la superficie edificada más probable que puede resultar en la ordenación pormenorizada de estos ámbitos y razonar y regular cómo introducir las correcciones de edificabilidad y de densidad para favorecer la implantación de vivienda protegida, en los términos previstos en el apartado 2b) del artículo 3 del Decreto 11/2008.

3.2.3.2. EVALUACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE LOS ÁMBITOS OBLIGADOS A INCORPORAR VIVIENDA PROTEGIDA.

a) Unidad de Ejecución UE-2 (Llanos de los Pisos):

-Superficie: 35.000 m²
 -Nº de viviendas: 122

-Superficie edificable:

-Estimación zona residencial: Las NNSS-85 y la última modificación (Md-5) que afectó a este ámbito establecieron un esquema de ordenación pormenorizada que se incluye en los Planos de Ordenación del núcleo urbano del presente PGOU-AdP. De la medición de la misma resulta una superficie de 14.156 m² de suelo. La citada Md-5 orienta a tipología marginal cerrada con ocupación 75% en dos plantas, de donde resulta una superficie edificable de $14.156 \times 0,75 \times 2 = 21.234 \text{ m}^2$ y un índice de edificabilidad global de 0,61 m²/m²s.

-Para las 122 viviendas permitidas, resulta un tamaño medio de vivienda de 174 m²/viv,

claramente sobreelevado en relación a las habituales del mercado del municipio. De dicho indicador resulta que para viabilizar la vivienda protegida en el ámbito no es necesario corregir al alza la superficie edificable previsible, sino solo el nº de viviendas.

b) Sector PP-4B-Sur:

-Superficie: 46.043 m²
 -Nº viviendas: 90
 -Superficie edificable:

-Estimación de zona residencial: La última modificación de las NNSS-85 que incidió sobre este Sector (Md-8) incluyó una ordenación orientativa incluida en Planos de Ordenación del presente PGOU-AdP. De la medición de la misma resulta una superficie de 25.392 m². La citada Md-8 orienta a una tipología unifamiliar pareada o aislada. Según artículo 27 de NNUU, la ocupación máxima de estas tipologías es del 60% en dos plantas, de donde resulta una superficie máxima edificable de 30.470 m² y un índice de edificabilidad global del Sector de 0,66 m²/m²s.

-Para las 90 viviendas permitidas, resulta un tamaño medio de vivienda de 338,5 m²/viv, claramente sobreelevado en relación a las habituales del mercado del municipio. De dicho indicador resulta que para viabilizar la vivienda protegida en el ámbito no es necesario corregir al alza la superficie edificable previsible, sino solo el nº de viviendas.

3.2.3.3. EVALUACIÓN DE LAS CORRECCIONES DE DENSIDAD CONVENIENTES PARA FOMENTAR LA VIVIENDA PROTEGIDA.

De la evaluación en el anterior apartado 3.2.3.2 de la superficie edificable permitida por las NNSS-85 vigentes y su relación con el nº máximo de viviendas permitido, hemos llegado a la conclusión de que resultan unos tamaños medios de vivienda de 174 y 338 m²/viv respectivamente para dichos ámbitos, tamaños claramente sobredimensionados en relación con las demandas actuales de tipología de vivienda en el municipio.

Por dicho motivo no se estiman necesarios ni convenientes correcciones de incremento de la edificabilidad por parte del PGOU-AdP, sino simplemente correcciones al alza de la densidad y del número de viviendas permitidas en dichos ámbitos para facilitar la implantación de viviendas protegidas, cuyo tamaño máximo está limitado por ley a un máximo 90 m² útiles, equivalente a unos 110 m² construidos por vivienda, e incluso de hecho los tamaños más demandados para composiciones medias familiares y posibilidades económicas actuales suelen estar en viviendas protegidas de 60 a 70 m² útiles (72 a 84 m²c/viv).

Por lo tanto, consideraremos que la variabilidad de tipologías de viviendas protegidas a implantar darán como resultado una media de unos 90 m²c/viv. Teniendo en cuenta la obligatoriedad legal actual de en nuevos desarrollos urbanísticos reservar como mínimo el 30% de la superficie edificable residencial para vivienda protegida, ello nos dará las pautas sobre el incremento conveniente de nº de viviendas en estos ámbitos en orden a facilitar la implantación de vivienda protegida.

a) Unidad de Ejecución UE-2 (Llanos de los Pisos):

-Superficie: 35.000 m²
-Nº de viviendas NNSS-85: 122

-Sup edif. Estimada residencial: 21.234 m²
-Sup edif mín viv protegida(30%): 6.370,2 m²
-Sup vivienda libre (70%): 14.863,8 m²

-Viviendas protegidas: $6.370,2/90 = 71$ VP
-Viviendas libres: manteniendo el mismo tamaño medio de viv deducible de las NNSS-85 para este ámbito (174 m²/viv), resultarían 86 viv.
-Estimación de cifra de viviendas conveniente en el ámbito UE-2: 71 VP + 86 VL = **157 viv.**

-Estimación de incremento de 122 viv a 157 viv y corrección de densidad de 35 viv/ha a **45 viv/ha.**

b) Sector 4B-Sur:

-Superficie: 46.043 m²
-Nº de viviendas NNSS-85: 90
-Sup edif. Estimada residencial: 30.470 m²
-Sup edif. mín viv protegida (30%): 9.141 m²
-Sup vivienda libre (70%): 21.329 m²

-Viviendas protegidas: $9.141/90 = 101$ VP
-Viviendas libres: manteniendo el mismo tamaño medio de viv deducible de las NNSS-85 para este ámbito (338 m²/viv), resultarían 63 viv.

-Estimación de cifra de viviendas conveniente en el Sector 4B-Sur: 101 VP + 63 VL = **164 viv.**

-Estimación de incremento de 90 viv a 164 viv y corrección de densidad de 20 viv/ha a **36 viv/ha.**

c) Conclusión:

El presente PGOU-AdP adopta las determinaciones

justificadas en los párrafos a) y b) anteriores en cuanto a corrección de densidad en los ámbitos UE-2 y Sector 4B-Sur, para el fomento de la implantación de vivienda protegida, de donde resulta una propuesta de $71 + 101 = 172$ VP que, junto a las 32 ya previstas en el Plan Parcial del Sector PP-7 (Canal de las Huertas), totalizan **204 VP**, muy convenientes para resolver las necesidades a corto plazo del municipio.

3.3. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO Y CUANTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL PGOU-AdP.

Aparte de la clasificación del suelo, la calificación global de las áreas urbanas y urbanizables, se estima que es la segunda determinación estructural básica que debe de abordar el presente documento de PGOU-AdP, y consiste, en base al artículo 10.1.d) de la LOUA, y artículo 3.2.d) del *Decreto 11/2008*, en establecer los usos globales, así como las densidades y edificabilidades globales. Para ello, ante la ausencia de determinaciones equiparables en las NNSS-85 vigentes, es muy conveniente identificar las áreas homogéneas de usos globales susceptibles de adscribirles unas densidades y edificabilidades globales diferentes y representativas de las cualidades diferenciadoras de dicha áreas urbanas.

3.3.1. CALIFICACIÓN GLOBAL POR ÁREAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL.

Para el establecimiento de la calificación global, determinación inexistente en las NNSS-85, se ha partido en primer lugar de la referencia de la ordenación pormenorizada actualizada reflejada en el Plano de Información i.5 (en sus dos hojas 5a y 5b), y se ha

procedido del siguiente modo (ver tabla síntesis de la página siguiente):

-Con carácter general en el suelo urbano de las NNSS-85, se ha tendido a identificar cada área de ordenanza del uso residencial con un *área homogénea* de uso global, incluyendo en dicho área las reservas dotacionales locales y el viario local.

-En el ámbito de ordenanza "Casco Urbano" más "Manzana Cerrada" de las NNSS-85, se ha asimilado en el presente PGOU-AdP al área homogénea de uso global identificada como "Casco Urbano" en el Plano de Ordenación o.3a, si bien se ha desglosado en dos:

-**Casco Urbano 1 (CU-1)**: Abarca el área más antigua de la trama urbana del casco, con una configuración de manzanas más irregular y que claramente tienen unos índices de edificabilidad y de densidad diferenciados. Sobrepasa ligeramente el ámbito identificado como "Protección del conjunto del Siglo XVI" en el Plano de Ordenación 5 de las NNSS-85, que también establecían este matiz diferencial.

-**Casco Urbano 2 (CU-2)**: Abarca el resto de la zona de ordenanza Casco Urbano de las NNSS-85 más la zona de Manzana Cerrada, con morfologías muy similares ambas y en las que deducimos parámetros asimilares en cuanto a densidad global y edificabilidad global.

-En el resto del núcleo principal consolidado tradicional se detectan áreas residuales de tipología de **Extensión de edificación adosada** o **aislada** que se han identificado como R-AD1 y R-AI1 en el Plano de Ordenación o.3a.

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

EVALUACIÓN DE CAPACIDAD POR USOS GLOBALES DEL PGOU-AdP												
ZONAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2	Índ. Edif. m2t/m2s	Densid viv/ha	SUP. EDIFICABLE (m2t)			VIVIENDAS (nº)			OBSERVACIONES	
					Existente	Nueva	Total	Exist.	Nuevas	Total		
SUELO URBANO CONSOLIDADO												
Casco Urbano 1	CU1	Residencial	139.505	1,000	40	122.323	17.182	139.505	524	31	555	N. Urbano, casco tradicional
Casco Urbano 2	CU2	Residencial	330.455	0,750	35	178.115	36.681	214.796	988	123	1.111	N. Urbano, manzana cerrada
Exten. Edif. Adosada NU	AD1	Residencial	88.836	0,700	35	50.452	11.733	62.185	250	58	308	N. Urbano, edif adosada
UE-1	AD2	Residencial	46.172	0,460	36	6.973	14.205	21.178	54	110	164	El Cabecillo
PP-4A	AD3	Residencial	20.565	0,400	30	8.056	0	8.056	58	0	58	
PP-4B-N	AD4	Residencial	14.721	0,720	34	10.477	0	10.477	50	0	50	
PP-3	AD5	Residencial	28.840	0,520	30	15.016	0	15.016	85	0	85	Sector La Sierra
PP-6	AD7	Residencial	50.410	0,550	35	18.781	8.542	27.323	120	54	174	Sector Corral Piedra Averío
Exten.Edif. Aislada NU	AI1	Residencial	13.572	0,200	10	1.254	1.460	2.714	6	7	13	N. Urbano, edif aislada
PP-CO	AI2	Residencial	446.802	0,160	9	64.589	6.620	71.209	361	37	398	Sector La Colina
PP-DC	AI3	Residencial	785.542	0,070	1,3	32.770	19.861	52.631	66	36	102	Sector Dehesa Campoamor
Cra Pedroso	AI6	Residencial	46.211	0,130	6	4.127	1.880	6.007	24	0	24	Urb Carretera Pedroso
Villa Chica	AI7	Residencial	12.151	0,120	8	1.458	0	1.458	10	0	10	Urb. Villa Chica
	Subtotal		2.023.782			514.391	118.164	632.555	2.596	456	3.052	
Exten. Industrial NU	I-EX1	Industrial	1.603	1,000		1.603		1.603			0	Industrial en Pilar Nuevo
PP-5A-UE-1	I-EX2	Industrial	17.819	0,530		9.444		9.444			0	Sector industrial Cruz Alta
	Subtotal		19.422			11.047	0	11.047	0	0	0	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN												
UE-2	AD10	Residencial	35.000	(*)	45		(*)	(*)		157	157	Llanos de los Pisos
UE-3	AD6	Residencial	9.805	0,520	39	2.766	2.357	5.123	20	18	38	Callejón de la Mora
PP-SN	AI4	Residencial	1.291.485	0,150	3,81	114.860	76.574	191.434	280	212	492	Sector S. Norte-Majadillas
	Subtotal		1.336.290			117.626	78.931	196.557	300	387	687	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN												
NC-1	CU2	Residencial	14.089	0,750	35		10.566	10.566		49	49	
NC-2	CU2	Residencial	2.971	0,750	35		2.228	2.228		10	10	
NC-3	AI5	Residencial	217.790	0,120	7	17.200	8.934	26.134	136	17	153	Islas S. Urbano en Minas
	Subtotal		234.850			17.200	21.728	38.928	136	76	212	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SECTORES EN CURSO DE DESARROLLO												
PP-2	AD8	Residencial	50.231	0,400	20	0	20.092	20.092	0	100	100	Sector Fuente Azahara
PP-7	AD9	Residencial	34.860	0,430	35	5.652	9.938	15.590	46	76	122	Sector Canal de las Huertas
Industrial PP-5A-UE-2	I-EX2	Industrial	26.294	0,530		13.936		13.936			0	Sector Industrial Cruz Alta
PP-5B	I-EX3	Industrial	9.507	0,650			5.953	5.953			0	Sector Industrial Cruz Alta
	Subtotal		120.892			19.588	35.983	55.571	46	176	222	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO												
Residencial PP-4B-Sur	AD11	Residencial	46.043	0,662	36		30.470	30.470	0	164	164	Sector residencial PP-4B-Sur
Industrial PP-1	I-EX4	Industrial	41.955	0,650			27.271	27.271			0	Sector Industrial Norte PP-1
	Subtotal		87.998			0	57.741	57.741	0	164	164	
TOTAL			3.823.234			679.852	312.547	992.399	3.078	1.259	4.337	

OBSERVACIONES: (*) Ámbitos en los que la superficie edificada del Sector no se fija por las NNSS, y será la que resulte de la ordenación pormenorizada con los parámetros de las NNUU.

-El resto de áreas homogéneas viene dado por el ámbito de cada uno de los desarrollos de las NNSS-85 e incluso de ámbitos anteriores heredados como las urbanizaciones de La Colina y Campoamor. Estos ámbitos de desarrollo, que en cada caso se han hecho coincidir con áreas homogéneas, se desagregan en dos grandes grupos:

-Extensión edificación adosada: Abarca desde R-AD2 a R-AD9, y se corresponde con diferentes actuaciones de desarrollo con esta tipología, y esa es la razón de que cada una tenga sus parámetros de densidad de viviendas e índice de edificabilidad diferenciado, puesto que el criterio de las NNSS-85 era dejar amplia flexibilidad al planeamiento de desarrollo para establecer la edificabilidad definitiva de la Unidad o Sector.

-Extensión Edificación Aislada: Abarca todos los desarrollos de edificación unifamiliar aislada de baja o muy baja densidad, diferenciados desde R-AI2 a R-AI7, en su casi totalidad han constituido actuaciones planificadas diferenciadas, salvo el caso de la R-AI5 que corresponde a las *islas* de suelo urbano identificadas por las NNSS-85 en las parcelaciones de Las Minas y Escardiel-Zarzuela (ver Plano de Ordenación o.3b).

-La calificación global del núcleo urbano consolidado se completa con pequeñas áreas de uso global industrial que hemos denominado "**Extensión Industrial**" y que se ha desglosado en tres ámbitos homogéneos: I-EX1, I-EX2 e I-EX3.

-Finalmente, los ámbitos pendientes de desarrollo y de ordenación pormenorizada se desglosan en las siguientes áreas homogéneas diferenciadas:

-En suelo urbano no consolidado, a la UE-2 se le ha adscrito al área homogénea de uso global residencial *Extensión Edificación Adosada R-AD10*.

-En suelo urbanizable sectorizado, al Sector PP-4B-Sur, se le ha adscrito al área homogénea de uso global residencial *Extensión Edificación Adosada R-AD11*.

-En suelo urbanizable sectorizado, al Sector PP-1, se le ha adscrito al área homogénea de uso global industrial *Extensión Industrial I-EX4*.

3.3.2. CUANTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD ACTUAL Y POTENCIAL DEL PGOU-AdP.

El resultado de la calificación global y de la asignación de las edificabilidades globales y densidades globales para las distintas áreas homogéneas de uso global determinadas en la tabla del apartado 3.3.1 anterior, permite cuantificar la capacidad actual y potencial del modelo urbano del PGOU-AdP y servir de base al apartado 3.4 siguiente para establecer y comprobar el cumplimiento de los estándares de sistemas generales.

En dicha tabla se han tenido en cuenta los ajustes de densidad necesarios para el fomento de la vivienda protegida en los escasos ámbitos pendientes de desarrollo de las NNSS-85, pero se ha preferido, integrando lo más literalmente posible el criterio del Informe de la CIVTU, no incorporar la concreción de superficie edificable del ámbito UE-2 de SURnc por no establecer dicho parámetro las vigentes NNSS-85 de forma directa, sino que difiere su cuantificación a los planeamientos de desarrollo. No obstante, a efectos de, por lo menos evaluar de forma aproximada la capacidad total del vigente PGOU-AdP, añadiremos en el presente apartado las cifras evaluativas estimadas en el apartado 3.2.3. a

efectos de disponer de una cifra lo más aproximada posible de la superficie edificable del modelo urbano del PGOU-AdP.

a) Capacidad de viviendas del PGOU-AdP: Según el resultado detallado de la tabla del apartado 3.3.1:

-Viviendas existentes + capacidad de vacíos o solares en ciudad consolidada: $3.078 + 456 = 3.534$ viv.

-Capacidad de nuevas viviendas en desarrollos en curso o pendientes: 803 viv.

-Capacidad total del modelo urbano del PGOU-AdP: **4.337 viv.**

b) Capacidad poblacional del PGOU-AdP:

-Ciudad consolidada + vacíos o solares de la misma: Siguiendo el criterio de la instrucción 1/2012 de la DGU, a la ciudad consolidada se le asigna el nº de habitantes correspondiente al último censo municipal oficial a 1 enero de 2018 que es de 4.831 hab.

-Capacidad poblacional de nuevas viviendas en desarrollos en curso o pendientes: $803 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 1.927 \text{ hab.}$

-Capacidad poblacional potencial del PGOU-AdP: $4.831 + 1.927 = \mathbf{6.778 \text{ hab.}}$

c) Superficie máxima edificable del modelo urbano del PGOU-AdP: Se integran los resultados de la tabla del apartado 3.3.1, completando para los ámbitos pendientes de desarrollo con los datos estimativos evaluados en el apartado 3.2.3.3. y al Industrial PP-1 se le estima que en su planeamiento de desarrollo se alcanzará una edificabilidad global de 0,65 m²/m²s:

-Superficie edificada total:

-Residencial: 955.426 m²t

-Industrial: 58.207 m²t

-Total PGOU-AdP: 1.013.663 m²t

3.4. SISTEMAS GENERALES DE LA ADAPTACIÓN.

3.4.1. CRITERIOS GENERALES.

En este apartado se trata de dar cumplimiento a las determinaciones del apartado 2.c) del artículo 3 del *Decreto 11/2008* y al apartado 1.A)c) del artículo 10 de la LOUA, a efectos de determinar “los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público” que deben adscribirse a la escala de funcionalidad “general” del núcleo urbano o del municipio.

El artículo 3.2.c) del *Decreto 11/2008* establece como primer criterio claramente preferente para su determinación que ya lo sean “según el planeamiento vigente”, y como criterio adicional que “por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local”.

Es conveniente tener en cuenta que por la antigüedad y obsolescencia de las NNSS-85, cuya redacción comenzó tras la entrada en vigor del TRLS-76 y sus Reglamentos de desarrollo, marco normativo en el que la figura de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, era un instrumento muy simplificado y subsidiario de un Plan General, y que ni siquiera tenía entre la obligatoriedad de sus determinaciones establecer una “estructura general” y menos aún determinar “sistemas generales” de forma diferenciada de los “sistemas locales”, conceptos que con el tiempo se fueron introduciendo en la práctica del planeamiento de esta figura de NNSS, con algunas dudas de la doctrina y la

jurisprudencia que no se despejaron hasta que la entrada en vigor de la Ley 8/1990 y su posterior TRLS-1992 que ya consagró expresamente la posibilidad de que las NNSS determinaran “estructura general” y “sistemas generales”.

En el caso de las NNSS-85 de Castilblanco, salvo alguna referencia aislada en la Memoria a “sistema general de espacios libres” en referencia al recinto ferial, no se introdujo de forma jurídico-urbanística sistematizada el concepto de “sistemas generales” diferenciados de los “sistemas locales”, sino que en la mayor parte de los Planos de Ordenación y NNUU se establece dentro del concepto más global de “Equipamiento”, la siguiente desagregación sin diferenciar sistemas generales de locales:

- Espacios libres.
- Deportivo.
- Equipo social.
- Escolar y EGB.

Es importante la conceptualización anterior de las NNSS, que da clara prioridad al concepto “equipamiento”, mientras que la desagregación anterior parece entenderse de forma más flexible tanto respecto a los usos efectivos que existían en el propio momento de aprobación de las NNSS-85, como en la interpretación posterior de la práctica de aplicación durante su dilatada vigencia. El artículo 135 de las NNUU parece confirmar esta plurifuncionalidad del concepto prevalente de “equipamiento”:

“Artículo 135: El uso admitido en el suelo urbano de equipamiento será todo aquel incluido en el Anexo de Estándares del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, es decir, jardines, áreas de juego y recreo de niños, preescolar, guardería, centros de enseñanza general básica, centro de bachillerato unificado y polivalente, centro de formación profesional, parque deportivo, estadio polideportivo cubierto, equipamiento comercial de todo tipo, y dentro del equipamiento social los religiosos,

sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.”

En el único supuesto en el que se ha introducido de forma sistematizada el concepto de “sistema general” ha sido en la innovación a través de la Md-16, para la creación del nuevo Sector Canal de las Huertas (PP-7), que por su fecha de aprobación definitiva (31-01-2008) le fue exigible reserva de sistema general de espacio libres para las necesidades del crecimiento poblacional que incorporaba, de acuerdo con el régimen general de la LOUA.

Por lo tanto, salvo en el supuesto indicado en el párrafo anterior, único en todas las NNSS-85 actualizadas con sus modificaciones, será el presente PGOU-AdP el instrumento que deba de determinar la concreción de los equipamientos existentes que se adscriben a la condición de “sistemas generales”, con los siguientes criterios del apartado 2.c) del artículo 3 del Decreto 11/2008:

-El criterio funcional de que “por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan” superen el ámbito de una dotación local.

-Establecer más claramente que en las NNSS-85, los dos bloques conceptuales de los apartados 1) y 2) del citado artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008:

- Sistemas generales de espacios libres.
- Sistemas generales de equipamientos y servicios.

-Por lo tanto, a la vista de la conceptualización tan genérica de los “equipamientos” en las NNSS-85, el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 habilita a una conceptualización de los equipamientos existentes más acorde, como mínimo, con los dos grandes grupos indicados en el párrafo anterior (SG de espacios libres y SG de equipamientos) y, dentro de los segundos, cabría

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²	TIPOLOGÍA
Plaza Amarilla	1.551,36	Plaza
Parque La Estacada	4.453,41	Parque
Parque Cabecillo	4.302,61	Parque
Reciento ferial	22.551,70	Recinto ferial
SGEL Canal de las Huertas	1.665,02	Parque
TOTAL	34.524,10	

incluso una adscripción más específica que en las NNSS-85 a los conceptos SG de “infraestructuras”, “servicios”, “dotaciones” y equipamientos”, lo que no cabe es crear nuevas reservas, por estar vedado por el apartado 3.e) del artículo 3 del Decreto 11/2008. Incluso para el caso de los SG de espacios libres, cabe la posibilidad de aumentar las previsiones, aunque solo con el objetivo de alcanzar como mínimo el estándar del artículo 10.1.A)c)1) de la LOUA.

3.4.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo con los criterios generales establecidos en el anterior apartado 3.4.1, se han determinado por el PGOU-AdP los siguientes sistemas generales de espacios libres, de la categoría de “parques, jardines y espacios libres públicos” y que se reflejan en el Plano de Ordenación o.3a y o.3b:

El conjunto de reservas, para el techo poblacional del PGOU-AdP evaluado en 6.778 habitantes en el apartado 3.3.2 de esta Memoria, supone un estándar de **5,09 m²/hab** y se ajusta al estándar del artículo 10.1.A)c)1) de la LOUA.

Asimismo, tal y como fue evaluado en el apartado 3.2.3. para los ámbitos residenciales pendientes de desarrollo allí indicados en suelo urbano no consolidado (solo UE-2), al no fijar las NNSS-85 edificabilidad global de dichos ámbitos, sino remitir dicha evaluación al planeamiento de desarrollo futuro, el presente PGOU-AdP decidió realizar, con carácter meramente orientativo para evaluar la cifra de viviendas más conveniente para fomentar la vivienda protegida, un estimación de la superficie edificable de dicho ámbito. Puesto que dicha evaluación fue determinante para establecer la capacidad de viviendas y no es descartable que en el instrumento de desarrollo se pudiera establecer una superficie edificable superior a la evaluada, se estima que por coherencia del presente PGOU-AdP, se debería de regular normativamente que, en dicho supuesto, el citado instrumento (PERI de la UE-2) debería de establecer una reserva adicional mínima para sistemas generales de espacios libres de 5,09 m² por cada 40 m²t edificables adicionales que se establezcan sobre los allí evaluados, que era para esta Unidad de 0,61 m²t/m²s, y así se hace en el artículo 18 del Anexo de NNUU.

3.4.3. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

De acuerdo con los criterios generales establecidos en el apartado 3.4.1, se han determinado por el PGOU-AdP los siguientes sistemas generales de equipamientos y servicios, que se reflejan en el Plano de Ordenación o.3a y o.3b, y que subcategorizamos en los siguientes conceptos en su mayor coherencia con la desagregación realizada por las NNSS-85 para los equipamientos.

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

El uso existente indicado como “destino actual”, es simplemente informativo de dicha función existente y no prejuzga el abanico de compatibilidades permitido por las NNUU para la calificación global “Equipamiento”, en las subcategorías establecidas en las tablas anteriores para cada una de ellas.

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2	DESTINO ACTUAL
Ayuntamiento	717,31	Administrativo
Mercado abastos	382,47	Servicio urbano
Cuartel Guardia Civil	1.262,06	Servicio urbano
Teatro Miguel Fisac	2.808,96	Cultural
Centro de Salud	416,86 m ²	Sanitario
Reserva camino Toledillo	10.169,91	Helipuerto (576 m ²), resto sin uso
Reserva c/ A. Machado	3.945,37	Sin uso actual
Cementerio	3.869,25	Servicio urbano
TOTAL	23.572,19	

SISTEMAS GENERALES DEPORTIVOS		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	DESTINO ACTUAL
Polideportivo municipal	19.532,75	Fútbol, piscina y polideportivo
Pabellón cubierto	4.706,03	Polideportivo
TOTAL	24.238,78	

SISTEMAS GENERALES EDUCATIVOS		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2	DESTINO ACTUAL
I.E.S. Castilblanco de los Arroyos	8.011,85	Centro ESO
Colegio Público Miguel de Cervantes (Junto a I.E.S)	3.753,68	Centro Primaria
TOTAL	11.765,53	

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

3.5.1. CRITERIOS GENERALES.

Entre los objetivos que debe de tener la Adaptación Parcial, se encuentra la adecuación de sus determinaciones en materia de delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio a lo regulado en la LOUA.

Sobre esta cuestión, en el apartado 2.e) del artículo 3 del *Decreto 11/2008*, solamente se establecen los siguientes criterios con los que debe de abordarse en la Adaptación:

-Por una parte se establece que *“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”*.

-Por otra parte el artículo 58 de la LOUA, establece tanto para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado como para el suelo urbano no consolidado la posibilidad de delimitar una o varias unidades de reparto.

La regulación de la LOUA a tener en cuenta en la presente Adaptación se completa con las siguientes cuestiones:

-El artículo 10.1.A)f) de la LOUA establece que la *“delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable”*, forma parte de las determinaciones de carácter *estructural*, es decir de las que *“como mínimo”* debe de incluir una Adaptación Parcial.

-El artículo 10.2.A)b) de la LOUA, establece como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a las de carácter pormenorizado, las áreas de reparto que deban definirse en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios. Por lo tanto la Adaptación Parcial no necesariamente debe abordar esta cuestión en los ámbitos de suelo urbano no consolidado; además, en la que podría tener más interés como es la pendiente de desarrollo (UE-2), las NNSS-85 no concretan la superficie edificable y se delega dicho parámetro al instrumento de

desarrollo y el Informe de la CIVTU estableció expresamente que deben eliminarse de la adaptación aquellos parámetros de edificabilidad o densidad en SUrnc que no estuvieran contemplados en las NNSS-85.

3.5.2 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Por las razones enumeradas en el párrafo anterior, se opta por no delimitar áreas de reparto ni fijar aprovechamiento medio en los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado. No obstante sí es conveniente dejar claro, por la dinámica de desarrollo totalmente individualizado que ha seguido cada ámbito de desarrollo en esta clase de suelo clasificado como SUrnc por la presente adaptación, sí es conveniente fijar los siguientes criterios:

-Respecto al SUrnc incluido en Unidades de Ejecución: Ante la falta de concreción de las NNSS-85, se entenderá que cada ámbito constituye un área de reparto independiente. El aprovechamiento medio de cada ámbito será el resultado de dividir la suma de las superficies edificadas homogenizadas asignada a los diferentes usos pormenorizados, por la superficie total de la Unidad, en los términos establecidos en el artículo 60 de la LOUA. El instrumento de ordenación pormenorizada podrá en dicha escala de ordenación desarrollar los criterios expresados del PGOU-AdP para esta escala en los términos del artículo 61.5 de la LOUA.

-Respecto al suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, salvo que en la gestión del ámbito fuera precisa delimitación previa de Unidad de Ejecución según el artículo 106 de la LOUA, se entenderá, de acuerdo con el régimen del artículo 55.2 de la LOUA que el aprovechamiento medio del ámbito será el

aprovechamiento objetivo asignado en aplicación de la ordenanza pormenorizada, dividido por la superficie del ámbito.

3.5.3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Los Sectores integrados en el presente PGOU-AdP con la clasificación de "Suelo Urbanizable Ordenado" (SUzo), son los especificados en el Plano de Ordenación o.2a, y el único criterio posible es que cada uno de dichos Sectores siga constituyendo un área de reparto independiente, en coherencia con la total independencia con la que han sido desarrollados, según el régimen de gestión en esta materia de las NNSS-85, en coherencia con el régimen simplificado de las determinaciones que para la figura de planeamiento de NNSS y para materia establecía el TRLS-1976 y el RP-1978.

La obligatoriedad del presente PGOU-AdP en cuanto a establecer las determinaciones de áreas de reparto y aprovechamiento medio en esta clase de suelo urbanizable y su coherencia imprescindible con el aprovechamiento que haya sido concretado en los Planes Parciales aprobados y vigentes, lleva a que el presente PGOU-AdP, en esta clase de SUzo se tenga que limitar exclusivamente a trasladar en su literalidad dichos aprovechamientos en m2t, aún siendo conscientes de que en cada Plan Parcial se pueda haber seguido un criterio diferente, cuestión por otra parte inocua en términos de equidistribución, puesto que cada Sector constituye un área de reparto independiente y ese es el marco físico en el que operan las equidistribuciones, siendo irrelevante jurídicamente que se hayan seguido criterios no homogéneos. Asimismo en ninguno de los Planes Parciales, aún estableciendo usos y tipologías diferentes no se establecen criterios de ponderación para calcular de forma más sistematizada el "aprovechamiento" propiamente dicho, concepto que se asimila a superficie edificable. Por lo tanto

estamos ante una mera cuestión formal que debe ser cumplimentada por el PGOU-AdP según el artículo 10.1.A)f) de la LOUA y que refleja en la tabla siguiente las previsiones de los Planes Parciales o Modificación Md-15 (en el caso del Sector PP-5B):

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUzo)			
ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores / m2	APROV. OBJETIVO m2t	APROV. MEDIO m2t/m2s
Ar-1	PP-2 50.231,78	Según PP-2 Fuente Azahara / 17.370,87	Según PP-2 Fuente Azahara / 0,3458
Ar-2	PP-5A (UE-2) 26.855,00	Según PP-5A Cruz Alta 17.455,75	Según PP-5A Cruz Alta 0,65
Ar-3	PP-5B 9.506,51	Según Modificación de NNSS Md-15 / 6.179,23	Según Modificación de NNSS Md-15 / 0,65
Ar-4	PP-7 34.860,00	Según PP Canal Huertas 14.989,80	Según PP Canal Huertas 0,43

3.5.4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El presente documento para aprobación definitiva de PGOU-AdP integra en esta clase de suelo los siguientes Sectores identificados en el Plano de Ordenación o.2a de la AdP:

- Sector industrial PP-1.
- Sector residencial PP-4B-Sur.

En relación con ambos, en el apartado 3.3. ya comentamos que precisamente porque el presente PGOU-AdP debe establecer como mínimo los parámetros de "ordenación estructural" del artículo 10.1.A de la LOUA, aunque las NNSS-85 no concretasen en estos

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

Sectores la superficie edificable permitida, ni siquiera mediante índice de edificabilidad global, el PGOU-AdP no podría dejar de concretar esta cuestión, precisamente porque está obligado a determinar las áreas de reparto y aprovechamiento medio de los Sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Asimismo, en el caso del Sector residencial PP-4B-Sur, en el apartado 3.2.3.3 justificamos la conveniencia de realizar correcciones de densidad para cumplir una de las finalidades básicas del presente PGOU-AdP, en cuanto a fomentar la implantación de vivienda protegida.

Teniendo en cuenta dichos precedentes, proponemos las siguientes determinaciones:

a) En cuanto a áreas de reparto, lo más conveniente, por coherencia con la total independencia con la que las NNSS-85 abordan la ordenación y gestión, lo más conveniente es cada Sector sea un área de reparto independiente. Dicha solución es igualmente viable, en base al artículo 60.c) de la LOUA, motivado en los usos globales previstos, muy diferentes en uno y otro, de sus propias características, y que se trata de un municipio de reducido crecimiento. Se delimitan las siguientes áreas:

- Área de reparto Ar-5: Sector industrial PP-1.
- Área de reparto Ar-6: Sector residencial PP-4B-Sur.

b) Aprovechamiento medio: Este parámetro lo calculamos independientemente para cada Sector, teniendo en cuenta las superficies edificables asignadas y los coeficientes de homogeneización de usos globales evaluados en el apartado 3.2.2.

- Área de reparto Ar-5: Sector industrial PP-1:
 - Superficie sector: 41.955 m2s
 - Superficie edificable total: $41.955 \times 0,65 =$

27.270,75 m2t.

-Aprovechamiento objetivo: $27.270,75 \times 0,8 =$
21.816,60 ua

-Aprovechamiento medio: 0,5200

-Área de reparto Ar-6: Sector residencial PP-4B-Sur:

-Superficie sector: 46.043 m2s

-Superficie edificable total: 30.470 m2t.

-Superficie edificable vivienda libre, tipología pareada o aislada: 21.329 m2t.

-Superficie edificable vivienda protegida: 9.141 m2t.

-Aprovechamiento objetivo vivienda libre (coef 1,39): $21.239 \times 1,39 = 29.647,31$ ua.

-Aprovechamiento objetivo vivienda protegida (coef 0,87): $9.141 \times 0,87 = 7.952,67$ ua.

-Aprovechamiento objetivo total: 37.599,98 ua.

-Aprovechamiento medio: 0,8166

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs)			
ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores / m2	APROV. OBJETIVO ua	APROV. MEDIO
Ar-5	PP-1 41.955	21.816,60	0,5200
Ar-6	PP-4B-Sur 46.043	37.599,98	0,8166

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Según el art. 10.1.A.g) de la LOUA, entre los parámetros que forman parte de la ordenación estructural se encuentra la "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". En términos similares se pronuncia el apartado 2.f) del Decreto 11/2008, añadiendo que **"la adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación de patrimonio histórico"**.

Asimismo, en relación con el contenido en esta materia del PGOU-AdP inicial que incluía una serie de Bienes en el municipio supuestamente incluidos en el Catálogo de las NNSS-85, el Informe de la CIVTU estableció lo siguiente: *"En relación con los yacimientos arqueológicos recogidos en el plano O-1, señalar que solamente deben adscribirse a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística los protegidos por las NNSS y a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica los declarados por la legislación sobre patrimonio histórico. Si no se diera ninguna de las circunstancias anteriores deben eliminarse del plano de ordenación y de la normativa correspondiente"*.

En base a todo lo anterior, desde el presente documento para aprobación definitiva del PGOU-AdP se estima conveniente poner de manifiesto las siguientes argumentaciones:

a) En primer lugar, del contenido literal del condicionado de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de 27-06-1985 (BOP de 21-11-1985) de aprobación definitiva de las NNSS-85, en uno de sus últimos párrafos se indica que la CPU **"..ha Resuelto: Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Castilblanco de los Arroyos, y suspender la aprobación definitiva del catálogo incluido en las mismas...."**, y se procedió así, al parecer por haberse incorporado este documento en la última fase de tramitación incumpliendo trámites necesarios según la legislación vigente en dicho momento. Con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS-1985 no se tramitó de

forma separada dicho instrumento y, por lo tanto, nuestro municipio **CARECE DE CATÁLOGO**.

b) En segundo lugar, de la consulta de las bases de datos públicas de la Consejería de Cultura, se deduce que en el municipio no consta ningún inmueble declarado BIC, ni incluido en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía* (CGPHA), ni en el *Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz* (IBRPHA). Tampoco consta en el Informe de la CIVTU, que por los representantes en la misma de la Administración cultural se pusiera de manifiesto que en el municipio existiera algún bien incluido en el CGPHA, IBRPHA, ni siquiera que estuviera incoado algún expediente de incorporación que se encontrase en trámite. Así se deduce igualmente de los Informes emitidos por la Delegación de Cultura durante la tramitación del nuevo PGOU, actualmente en aprobación provisional. Es decir es una situación objetiva ampliamente contrastada que por parte de la Consejería de Cultura, hasta ahora, no se ha ejercido la potestad, en los términos del artículo 2 de la LPHA, de revelar que en el municipio exista algún bien incluido en el CGPHA. Tampoco se ha dado la circunstancia prevista en el artículo 13.3 de que, por la Dirección General de Bienes Culturales y Museos se haya dictado alguna resolución de inclusión de algún bien en el IBRPHA, único supuesto, según el citado artículo 13.3, que obligaría al municipio a contemplarlo en su Catálogo urbanístico o en el presente PGOU-AdP.

Por lo tanto el PGOU-AdP se encuentra en la circunstancia sugerida por el Informe de la CIVTU y deben eliminarse de la adaptación cualquier referencia a supuestos inmuebles catalogados en el municipio, dado que ni existen bienes catalogados desde la potestad autonómica, y tampoco desde el interés estricto local-municipal, al quedar acreditado que el municipio carece de Catálogo urbanístico.

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El apartado 2.g) del artículo 3 del *Decreto 11/2008*, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Las NNSS-85 en su art. 4 sobre Vigencia, Revisión y Modificación, establece que estarán en vigor indefinidamente hasta que se redacte un nuevo planeamiento del mismo o superior rango jurídico y/o territorial que se realizará preceptivamente cuando se cumplan uno de los cuatro requisitos siguientes:

- a. Que la población de derecho del núcleo urbano de Castilblanco de los Arroyos alcance la cifra de 4.000 habitantes.
- b. Que el número total de viviendas supere las 1.500 unidades en el núcleo urbano.
- c. Cuando se haya edificado en un 80% de su superficie, el suelo previsto para uso industrial.
- d. Que el número total de viviendas turísticas o de temporada supere las 4.000 en todo el término municipal.

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

No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio:

- Actuaciones urbanísticas que con un plazo de iniciativa pública o privada previsto en el planeamiento vigente o en Planes de Etapas de sus instrumentos de desarrollo superior a un año: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante.
- Actuaciones urbanísticas que con un plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU inferior a un año: se ampliará dicho plazo hasta un año.
- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente planeamiento general o en sus instrumentos de desarrollo: Se ampliará el plazo en un año a partir de la fecha de aprobación de la AdP.

En todo caso, cuando entre en vigor el PGOU en trámite, operará su régimen de transitoriedad y régimen de plazos establecido en el mismo.

En Castilblanco de los Arroyos, a 22 de noviembre de 2018



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

ANEXO: TABLAS RESUMEN DE ESTADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE NNSS-85 EN SUELO URBANO																
ÁMBITOS NNSS-85 y AdP	USO	SUPERFICIE m ²	CLASIFIC Antes AdP	FIGURA PLAN	APROBAC	FASE EJECUC	CLASIFIC Tras AdP	VIVIENDA PROTEGID	EDIFIC. m ² /m ² s	DENSID viv/ha	DOTACIONES					Cumple art.17 LOUA
											E. LIBRES m ²	DOCEN m ²	DEPOR m ²	SIPS m ²	APAR Nºap/ 100 m ²	
UE-1	Resid	46.172,00	SUr	ED	AD	Ejecutada	SUrc	Eximido	No se fija	40,00	8.720,00				-	Si
UE-2	Resid	35.000,00	Sur	PERI	SD	Sin ejecuc	SUrc	Min 30%	No se fija	45,00	3.700,00	2.600,00			1,00	Si
UE-3	Resid	9.805,00	SUr	Md NNSS	AD	En ejecuc	SUrc	Eximido	No se fija	39,00	519,04				-	No

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE NNSS-85 EN SUELO URBANIZABLE																
ÁMBITOS NNSS-85 y AdP	USO	SUPERFICIE m ²	CLASIFIC Antes AdP	FIGURA PLAN	APROBAC	FASE EJECUC	CLASIFIC Tras AdP	VIVIENDA PROTEGID	EDIFIC. m ² /m ² s	DENSID viv/ha	DOTACIONES					Cumple art.17 LOUA
											E. LIBRES m ²	DOCEN m ²	DEPOR m ²	SIPS m ²	APAR Nºap/ 100 m ²	
PP-1	Ind	46.403,00	SAU	PP	SD	Sin ejecuc	SUzs	Eximido	0,65	-	4.640,00	-	928,06	928,06	1,00	Si
PP-2	Res	50.231,78	SAU	PP	AD	En ejecuc	SUzo	Eximido	0,3458	20,00	5.025,05	1.269,00	-	808,00	1,00	Si
PP-3	Res	28.840,00	SAU	PP	AD	Ejecutado	SUrc	Eximido	0,52	35,00	3.940,00	680,89		405,98	1,00	Si
PP-4A	Res	17.868,00	SAU	PP	AD	Ejecutado	SUrc	Eximido	0,40	30,00	1.900,00	1.450,00		336,00	1,00	Si
PP-4Bn	Res	13.983,00	SAU	PP	AD	Ejecutado	SUrc	Eximido	0,72	34,00	1.511,33	846,13			1,00	No
PP-4Bs	Res	46.043,00	SAU	PP	SD	Sin ejecuc	SUzs	Min 30%	0,662	36,00	6.127,00	1.724,00		864,00	1,00	Si
PP-5A UE-1	Ind	17.819,00	SAU	PP	AD	Ejecutado	SUrc	Eximido	0,53	-	1.794,00			412,00	1,00	Si
PP-5A UE-2	Ind	26.294,00	SAU	PP	AD	Ejecutado	SUrc	Eximido	0,53	-	2.775,00			1.085,00	1,00	Si
PP-5B	Ind	9.506,51	SAU	MdNNSS	AD	Sin ejecuc	SUzo	Eximido	0,65	-	1.660,49		192,13	190,14	1,00	Si
PP-6	Res	50.410,20	SAU	PP	AD	Ejecutado	SUrc	Eximido	0,55	35,00	5.041,20	1.764,35		352,87	1,00	Si
PP-7	Res	34.860,00	SAU	PP	AD	En ejecuc	SUzo	Min 30%	0,43	35,00	5.133,00	1.394,40		867,24	1,00	Si
PP-SN	Res	1.291.485,00	SAU	PP	AD	En ejecuc	SUrc	Eximido	0,15	3,81	119.359,00	4.852,80	2.465,83	3.339,54	1,00	No

Observaciones: Clasificación antes de AdP: SUr: Suelo urbano; SAU: Suelo apto para urbanizar.
 Clasificación después de AdP: SUrc: Suelo urbano consolidado; SUrcn: Suelo urbano no consolidado.
 SUzo: Suelo urbanizable ordenado; SUzs: Suelo urbanizable sectorizado; SUzns: Suelo urbanizable no sectorizado.
 Figuras planeamiento: ED: Estudio detalle; PP: Plan Parcial; PS: Plan Sectorización; MdNNSS: Modif de NNSS-85 con ordenación pormenorizada
 Desarrollo: SD: Sin desarrollo; AI: Aprobación inicial; AD: Aprobación definitiva.