



**MODIFICACIÓN Nº 1
DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO A LA LOUA DE SANTAELLA**

Promotor:	Excmo. Ayuntamiento de Santaella
Fase:	Aprobación inicial
Arquitecto redactor:	Emilio Jiménez Lucena (arquitecto municipal)
Fecha:	Mayo 2009



ÍNDICE

MEMORIA

1. **Antecedentes**
2. **Concepto, contenido y justificación de la conveniencia de la Modificación de Planeamiento**
 - 2.1 Concepto y contenido de la Modificación de Planeamiento
 - 2.2 Justificación de la conveniencia de la Modificación de Planeamiento
3. **Modificaciones en Suelo Urbano No Consolidado**
 - 3.1 Modificación del ámbito SUNC-01 “Cooperativa Olivarera (Santaella)”
 - 3.1.1 Información Urbanística
 - 3.1.1.1 Antecedentes urbanísticos
 - 3.1.1.2 Situación actual del área de intervención
 - 3.1.1.2.1 Uso y descripción de los terrenos
 - 3.1.1.2.2 Sistema de infraestructuras y edificación
 - 3.1.1.2.3 Relación con la estructura general y orgánica del territorio
 - 3.1.2 Nuevas determinaciones de la Ordenación Estructural
 - 3.1.2.1 Criterios de aplicación a la estructura urbana
 - 3.1.2.2 Directrices vinculantes de la ordenación urbana
 - 3.1.2.3 Condiciones reguladoras de la ordenación
 - 3.1.2.4 Cargas del sector
 - 3.1.2.5 Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores
4. **Modificaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado**
 - 4.1 Creación de un nuevo sector del Suelo Urbanizable Sectorizado SUBS-01 “Las tres cruces (Santaella)”
 - 4.1.1 Información Urbanística
 - 4.1.1.1 Antecedentes urbanísticos
 - 4.1.1.2 Situación actual del área de intervención
 - 4.1.1.2.1 Uso y descripción de los terrenos
 - 4.1.1.2.2 Sistema de infraestructuras y edificación
 - 4.1.1.2.3 Relación con la estructura general y orgánica del territorio
 - 4.1.2 Nuevas determinaciones de la Ordenación Estructural
 - 4.1.2.1 Criterios de aplicación a la estructura urbana
 - 4.1.2.2 Directrices vinculantes de la ordenación urbana
 - 4.1.2.3 Condiciones reguladoras de la ordenación
 - 4.1.2.4 Cargas del sector
 - 4.1.2.5 Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores
 - 4.2 Creación de un nuevo sector del Suelo Urbanizable Sectorizado SUBS-02 “Angonal (La Guijarrosa)”
 - 4.2.1 Información Urbanística
 - 4.2.1.1 Antecedentes urbanísticos
 - 4.2.1.2 Situación actual del área de intervención
 - 4.2.1.2.1 Uso y descripción de los terrenos
 - 4.2.1.2.2 Sistema de infraestructuras y edificación
 - 4.2.1.2.3 Relación con la estructura general y orgánica del territorio
 - 4.2.2 Nuevas determinaciones de la Ordenación Estructural
 - 4.2.2.1 Criterios de aplicación a la estructura urbana
 - 4.2.2.2 Directrices vinculantes de la ordenación urbana
 - 4.2.2.3 Condiciones reguladoras de la ordenación
 - 4.2.2.4 Cargas del sector



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

4.2.2.5 Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores

- 5. Modificaciones en el Sistema General de Espacios Libres**
- 6. Vinculación de la presente modificación con el PGOU en redacción, a efectos del cumplimiento de las limitaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (moduladas por el Decreto 11/2008) y la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- I.02 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- I.03 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- I.04 USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- I.05 DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS

ORDENACIÓN

- O.01 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- O.02 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- O.03 USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- O.04 DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

1. ANTECEDENTES.

El instrumento de planeamiento general vigente del municipio de Santaella son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas el 25 de noviembre 1983.

En base al 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, el Ayuntamiento de Santaella se encuentra tramitando la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho documento será expuesto al público para Alegaciones, mediante edicto en el Boletín Oficial de la Provincia simultáneamente a este.

Por encargo del Ayuntamiento de Santaella redacta el presente documento el arquitecto Emilio Jiménez Lucena, Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Santaella.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

2. CONCEPTO, CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

2.1 .- Concepto y contenido de la Modificación de Planeamiento.

La presente Modificación se enmarca dentro 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; el cual, en su disposición adicional primera regula las especialidades procedimentales referidas a la tramitación de modificaciones de planeamiento general que tengan por objeto dotar a los municipios de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida. La presente modificación tiene por objetivo precisamente la satisfacción urgente de esta necesidad en un municipio cuyo planeamiento general ha sufrido escasas modificaciones desde el año 1983, por lo que sufre grandes carencias en el área indicada.

Así se prevé un incremento de 141 viviendas libres y 144 viviendas protegidas (50,53 % de viviendas protegidas en la actuación total), superior al 50% exigido; igualmente se incrementan los suelos dotacionales incorporando suelo al sistema general de espacios libres en proporción a la población de cada uno de los nuevos sectores en la proporción necesaria que equilibre los previsibles crecimientos poblacionales con los actualmente existentes.

La presente Modificación, atenderá a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento del artículo 36.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al artículo 24 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

2.2 .- Justificación de la conveniencia de la Modificación de Planeamiento.

En la actualidad el municipio de Santaella cuenta con una oferta inexistente de suelo destinado a viviendas de protección, que esta Modificación pretende superar atendiendo a la urgente necesidad de ofrecer al municipio viviendas sujetas a protección pública.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Santaella tiene por objeto:

En Suelo Urbano No Consolidado:

- La modificación del área afectada por el ámbito SUNC-01 “Cooperativa Olivarera (Santaella)”, y de sus determinaciones de ordenación estructural, con el fin de reordenarlo y dotar al mismo de viviendas protegidas.

En suelo Urbanizable Sectorizado:

- La clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial de un nuevo sector: el SUBS-01 “Las tres cruces (Santaella)”, con destino mayoritario a viviendas protegidas.
- La clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial de un nuevo sector: el SUBS-02 “Angonal (La Guijarrosa)”, con destino mayoritario a viviendas protegidas.

En los Sistemas Generales:

- Aumentar la dotación del Sistema General de Espacios Libres.

Respecto a las determinaciones relativas a la equidistribución de cargas y beneficios, se ha previsto un área de reparto para cada uno de los ámbitos urbanísticos reordenados en el Suelo Urbano No Consolidado, en atención a las muy diversas condiciones de consolidación y usos presentes que se dan actualmente en los mismos.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

De igual modo, en Suelo Urbanizable Sectorizado se ha previsto un área de reparto para cada uno de los dos sectores urbanísticos que se reclasifican, debido a la disparidad de los tipologías y localizaciones contempladas para cada uno de ellos (residencial plurifamiliar, mixto y unifamiliar; en Santaella y en La Guijarrosa) que impiden un tratamiento unitario eficaz.

Queda justificada la conveniencia de la presente Modificación en función del interés público y atendiendo a los principios y fines de la actividad pública urbanística.

Las Innovaciones propuestas no suponen revisión del planeamiento en vigor, por cuanto no suponen la alteración integral de la ordenación establecida por la Adaptación de las Normas Subsidiarias, ni la alteración sustancial de la Ordenación Estructural vigente.

El presente documento se acompaña del Estudio de Impacto Ambiental de las Modificaciones que afectan al Suelo No Urbanizable, por su cambio de clasificación a Suelo Urbano No Consolidado o a Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo ser sometido a Evaluación Ambiental.

Previamente a la aprobación provisional del presente documento, sus determinaciones deberán completarse con los resultados de la Prospección Arqueológica Pedestre Superficial Intensiva de los sectores SUBS-01 y SUBS-02, según lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La aprobación definitiva del presente documento corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, por tratarse de Modificaciones que afectan a determinaciones estructurales.

3. MODIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.1 Modificación del sector SUNC-01 “Cooperativa Olivarera (Santaella)”.

3.1.1 Información Urbanística.

3.1.1.1 Antecedentes urbanísticos

El instrumento de planeamiento general vigente del municipio de Santaella son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas el 25 de noviembre 1983.

En base al 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, el Ayuntamiento de Santaella se encuentra tramitando la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho documento será expuesto al público para Alegaciones, mediante edicto en el Boletín Oficial de la Provincia simultáneamente a este.

En las antiguas Normas Subsidiarias, el ámbito se denominaba “Industrial Agrario”, tenía carácter de urbano y recogía las siguientes determinaciones:

[...]

1.6.1. Ámbito de aplicación.

Se extiende la presente ordenanza a las parcelas industriales señaladas en la zona 6 del casco urbano y grafiadas en el plano P - 5.

1.6.2. Tipología.

Edificación industrial aislada, en parcelas de tamaño superior a 2.000 m², y destinadas al almacenaje de productos agrícolas.

1.6.3. Condiciones de volumen.



AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA

- *Alineaciones exteriores: Son las grafiadas en el plano de Red Viana, permitiéndose los retranqueos de la edificación de acuerdo con las necesidades de cada industria.*
- *Altura máxima: Para las instalaciones existentes la altura máxima permitida será la que tienen en la actualidad. En el caso de ampliaciones o nuevas instalaciones, para los silos se permitirá una altura máxima libre, limitándose el resto de las instalaciones a una planta con altura variable, en función de las necesidades de la propia industria.*
- *Ocupación máxima: Será del 40% de la parcela en planta.*

1.6.4. Condiciones de uso.

Uso básico: Industrial en categoría 5ª.

Usos permitidos: Vivienda en 1ª categoría destinada únicamente al servicio de vigilancia y mantenimiento. Escolar.

Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

[...]

Dichos parámetros quedan recogidos en el documento de Adaptación Parcial donde resumidamente se describe con una edificabilidad 0,40 m²/m²s.

La realidad física de este nuevo sector es la de una gran superficie integrada en el caso urbano donde se encuentra una edificación industrial obsoleta.

Este sector presenta una clara vocación residencial, exigiendo una nueva delimitación del ámbito que reordene y articule medidas de integración con la ciudad y que adopte, además, parámetros que modernicen sus determinaciones urbanísticas y faciliten su ejecución, incorporando la vivienda protegida.

3.1.1.2 Situación actual del área de intervención.

3.1.1.2.1 Uso y descripción de los terrenos

Como se ha descrito anteriormente la superficie total de los terrenos era de 12.273 m² de los cuales están ocupados parte de la zona noreste por una industria agraria existente y el resto, que es la mayor parte del terreno, se encuentra libre de edificaciones.

Los terrenos están integrados en un área plenamente urbana.

El área de intervención se localiza en una posición aledaña al núcleo urbano consolidado, limitando con la calle Blas Infante al este, al norte con el IES Arcelasis, al oeste la calle Villargallegos y al sur con calle Silos.

El ámbito presenta topografía casi plana, con ligera pendiente ascendente este-oeste.

3.1.1.2.2 Sistemas de infraestructuras.

En el presente apartado se describe el estado de las infraestructuras a las que se conectará la futura ampliación residencial.

Red viaria:

Las principales vías de unión del sector con el núcleo urbano son la C/ Blas Infante, la C/ Villargallegos y la C/ Silos.

Abastecimiento de agua:

El abastecimiento de aguas se realizará a través de la red pública existente.

Saneamiento:



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

El saneamiento se realizará a través de la red pública existente.

Energía eléctrica:

El suministro eléctrico se realizará a través de la red pública existente.

3.1.1.2.3 Relación con la estructura general y orgánica del territorio

El ámbito objeto de la presente Modificación es un área de uso global residencial, contigua al núcleo por lo que se prevé el aprovechamiento de sus infraestructuras básicas, estos terrenos cuentan con un gran nivel de accesibilidad, además su desarrollo dará continuidad a la trama urbana ahora interrumpida.

Actualmente existe un grave problema de comunicación entre la calle Blas Infante y calle Villargallegos. Con esta actuación se pretende garantizar la permeabilidad entre ambas calles. Se pretende resolver esta situación con la continuación de la trama urbana en el ámbito que se reordena.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

3.1.2 Nuevas determinaciones de la Ordenación.

SUNC 01 "COOPERATIVA OLIVARERA (SANTAELLA)"

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Superficie (M ² s)	12.273,00
Edif. Máx. Global (M ² t/M ² s)	1,00
Densidad (Viv/Ha.)	75,0
Edificabilidad total Máx. (M ² t)	12.273,00
Nº Máx. de viviendas	92
Nº Mín. de viviendas protegidas	47
Área de Reparto	AR-01
Aprov. Medio (UUAA/M ² s)	0,8467
Uso Global	Residencial
Sist. Generales incluidos	
S.G. Espacios Libres (M ² s)	1.120,00

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada:

Vivienda libre

Nº Máx. de viviendas	45
Sup. Máx. Edificable (M ² t)	6.003,00
Coef. De Uso	1,00
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	6.003,00

Vivienda protegida

Nº Mín. de viviendas	47
Sup. Mín. Edificable (M ² t)	6.270,00
Coef. De Uso	0,70
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	4.389,00

Dotaciones locales mínimas

Espacios Libres (M ² s)	2.500,00
Equipamiento Docente (M ² s)	1.000,00
Equipamiento Deportivo (M ² s)	--
Equipamiento Social (M ² s)	100,00
Equipamiento Comercial (M ² s)	100,00
Total Dotaciones excepto viario (M ² s)	3.700,00
M ² Dotaciones/100 M ² t Residencial:	30,15

Determinaciones de Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo:	P.E.R.I. / Proyecto Reparcelación / Proyecto de Urbanización
Sistema de Actuación:	Compensación
Prioridad:	Primer Cuatrienio
Iniciativa:	Privada



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

3.1.2.1 Objetivos y criterios de aplicación a la estructura urbana.

- Determinar un nuevo uso global del suelo: Residencial
- Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.
- Formalizar el borde del casco urbano y dar continuidad a su trama permitiendo la permeabilidad entre las calles Villargallegos y Blas Infante, actualmente con escasa comunicación.
- Fomentar la tipología de edificación plurifamiliar en altura, en aras del desarrollo sostenible y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes.

3.1.2.2 Directrices vinculantes de la ordenación urbana.

- No podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo la densidad de viviendas, la edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este ámbito por la presente Modificación.
- No está permitida la ejecución de viarios en fondo de saco. Los viarios propuestos deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas.
- Deben cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía y la legislación autonómica de aplicación en lo concerniente a áreas de afección, servidumbres, etc.
- La ordenación urbana deberá consolidar el suelo vacante de la Cooperativa Olivarrera Nuestra Señora del Valle, entre la calle Blas Infante y calle Villargallegos. Se garantizará la permeabilidad de las dos calles anteriormente descritas.
- La cesión del dotacional verde deberá ser adyacente en la carretera antigua de Puente Genil, para terminar de conformar el eje verde definido por el Parque ya ejecutado.
- La ordenación se estructurará a partir de las calles existentes. Deberán ajustarse las rasantes para garantizar las conexiones viarias.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

3.1.2.3 Condiciones reguladoras de la ordenación.

- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son proporcionales y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos globales propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- La tipología a implantar será la vivienda plurifamiliar en altura permitiéndose el uso comercial en planta baja.
- La altura máxima permitida será de PB+2+Ático retranqueado un mínimo de tres metros de la línea de fachada.
- Se fijará la alineación por manzana en la que deben situarse las edificaciones

3.1.2.4 Cargas del sector.

- La ejecución del Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 incluido en el sector.

3.1.2.5 Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores.

- Se crea una nueva área de reparto AR-1 que es coincidente con el nuevo ámbito SUNC-01.



4. MODIFICACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

4.1 Delimitación de un nuevo sector SUBS-01 “Las Tres Cruces (Santaella)”.

4.1.1 Información Urbanística.

4.1.1.1 Antecedentes urbanísticos

El instrumento de planeamiento general vigente del municipio de Santaella son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas el 25 de noviembre 1983.

En base al 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, el Ayuntamiento de Santaella se encuentra tramitando la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho documento será expuesto al público para Alegaciones, mediante edicto en el Boletín Oficial de la Provincia simultáneamente a este.

En el planeamiento vigente el ámbito se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable.

4.1.1.2 Situación actual del área de intervención.

4.1.1.2.1 Uso y descripción de los terrenos.

La superficie total de los terrenos es de 19.941 m² la mayor parte de los mismos están destinados a cultivos herbáceos.

Los terrenos no presentan ningún síntoma de urbanización.

El área de intervención se localiza en una posición aledaña al núcleo urbano, limitando con la carretera A-379 al este, al norte con fincas de suelo no urbanizable, al oeste con C/ Alcaide y Lorite y al sur con C/ Del Valle.

El sector presenta topografía con pendiente ascendente este-oeste.

4.1.1.2.2 Sistema de infraestructuras y edificación.

En el presente apartado se describe el estado de las infraestructuras a las que se conectará la futura ampliación residencial.

Red viaria:

La principal vía de unión del sector con el núcleo urbano es la calle Del Valle que conectará el mismo con la carretera A-379.

Abastecimiento de agua:

El abastecimiento de aguas se realizará a través de la red pública existente.

Saneamiento:

El saneamiento se realizará a través de la red pública existente.

Energía eléctrica:

El suministro eléctrico se realizará a través de la red pública existente.

4.1.1.2.3 Relación con la estructura general y orgánica del territorio.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

El Sector objeto de la presente Modificación es un área de uso global residencial, contigua al núcleo por lo que se prevé el aprovechamiento de sus infraestructuras básicas, estos terrenos cuentan con un adecuado nivel de accesibilidad, además su desarrollo dará continuidad a la trama urbana.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

4.1.2 Determinaciones de la Ordenación.

SUBS 01 "LAS TRES CRUCES (SANTAELLA)"

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Superficie (M ² s)	19.941,00
Edif. Máx. Global (M ² t/M ² s)	0,73
Densidad (Viv/Ha.)	51,50
Edificabilidad total Máx. (M ² t)	14.556,93
Nº Máx. de viviendas	103
Nº Mín. de viviendas protegidas	52
Área de Reparto	AR-02
Aprov. Medio (UUAA/M ² s)	0,6194
Uso Global	Residencial
Sist. Generales incluidos	
S.G. Espacios Libres (M ² s)	1.250,00

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada:

Vivienda libre

Nº Máx. de viviendas	51
Sup. Máx. Edificable (M ² t)	7.206,93
Coef. De Uso	1,00
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	7.206,93

Vivienda protegida

Nº Mín. de viviendas	52
Sup. Mín. Edificable (M ² t)	7.350,00
Coef. De Uso	0,70
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	5.145,00

Dotaciones locales mínimas

Espacios Libres (M ² s)	3.165,00
Equipamiento Docente (M ² s)	1.038,00
Equipamiento Deportivo (M ² s)	--
Equipamiento Social (M ² s)	105,00
Equipamiento Comercial (M ² s)	105,00
Total Dotaciones excepto viario (M ² s)	4.413,00
M ² Dotaciones/100 M ² t Residencial:	30,32

Determinaciones de Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo:	Plan Parcial / Proyecto Reparcelación / Proyecto de Urbanización
Sistema de Actuación:	Compensación
Prioridad:	Primer Cuatrienio
Iniciativa:	Privada



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

4.1.2.1 Objetivos y criterios de aplicación a la estructura urbana.

- Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del casco urbano.
- Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.
- Fomentar la tipología de edificación plurifamiliar en altura, en aras del desarrollo sostenible y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes.

4.1.2.2 Directrices vinculantes de la ordenación urbana.

- No podrá alterarse la densidad de viviendas, la edificabilidad o la intensidad de los usos pormenorizados asignados a este sector por la presente Modificación.
- No está permitida la ejecución de viarios en fondo de saco. Los viarios propuestos deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas.
- Deben cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía y la legislación autonómica de aplicación en lo concerniente a áreas de afección, servidumbres, etc.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las áreas en contacto con el viario de la antigua carretera de Puente Genil, localizando las zonas verdes entre esta carretera y sus terrenos.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

4.1.2.3 Condiciones reguladoras de la ordenación.

- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son proporcionales y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que la Modificación asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- La tipología a implantar será mixta, conviviendo la vivienda plurifamiliar en altura con la adosada, permitiéndose el uso comercial en planta baja.
- La altura máxima permitida será de PB+2+Ático retranqueado un mínimo de tres metros de la línea de fachada
- Se fijará la alineación por manzana a la que deben situarse las edificaciones
- Se prohibirá el uso industrial.

4.1.2.4 Cargas del sector.

- La ejecución del Sistema General de Espacios Libres SGEL-02 incluido en el sector.

4.1.2.5 Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores.

- Se crea una nueva área de reparto AR-2 que es coincidente con el sector SUBS-01.



4.2 Delimitación de un nuevo sector SUBS-02 “Angonal (La Guijarrosa)”.

4.2.1 Información Urbanística.

4.2.1.1 Antecedentes urbanísticos

El instrumento de planeamiento general vigente del municipio de Santaella son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas el 25 de noviembre 1983.

En base al 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, el Ayuntamiento de Santaella se encuentra tramitando la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho documento será expuesto al público para Alegaciones, mediante edicto en el Boletín Oficial de la Provincia simultáneamente a este.

En el planeamiento vigente el ámbito se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable.

4.2.1.2 Situación actual del área de intervención.

4.2.1.2.1 Uso y descripción de los terrenos.

La superficie total de los terrenos es de 29.862 m² la mayor parte de los mismos están destinados a olivar.

Los terrenos en la actualidad no presentan ningún nivel de urbanización, si bien, en la zona este del sector se encuentra construida una vivienda que habrá que conservar.

El área de intervención se localiza en una posición aledaña al núcleo urbano, limitando con la calle Dos Vigas y la carretera A-379 al este, al norte con fincas de suelo no urbanizable, el polideportivo Municipal y la Urbanización “Molino Blanco”, al oeste y al sur con fincas de suelo no urbanizable.

El sector presenta topografía con pendiente ascendente este-oeste.

4.2.1.2.2 Sistema de infraestructuras y edificación.

En el presente apartado se describe el estado de las infraestructuras a las que se conectará la futura ampliación residencial.

Red viaria:

La principal vía de unión del sector con el núcleo urbano es la calle Dos Vigas que conectará el mismo con la carretera A-379.

Abastecimiento de agua:

El abastecimiento de aguas se realizará a través de la red pública existente.

Saneamiento:

El saneamiento se realizará a través de la red pública existente.

Energía eléctrica:

El suministro eléctrico se realizará a través de la red pública existente.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

4.2.1.2.3 Relación con la estructura general y orgánica del territorio

El Sector objeto de la presente Modificación es un área de uso global residencial, contigua al núcleo por lo que se prevé el aprovechamiento de sus infraestructuras básicas, estos terrenos cuentan con un adecuado nivel de accesibilidad, además su desarrollo dará continuidad a la trama urbana.



AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA

4.2.2 Determinaciones de la Ordenación

SUBS 02 "ANGONAL (LA GUIJARROSA)"

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Superficie (M ² s)	29.862,00
Edif. Máx. Global (M ² t/M ² s)	0,48
Densidad (Viv/Ha.)	30,15
Edificabilidad total Máx. (M ² t)	14.265,00
Nº Máx. de viviendas	90
Nº Mín. de viviendas protegidas	45
Área de Reparto	AR-03
Aprov. Medio (UUAA/M ² s)	0,4060
Uso Global	Residencial
Sist. Generales incluidos	
S.G. Espacios Libres (M ² s)	1.110,00

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada:

Vivienda libre

Nº Máx. de viviendas	45
Sup. Máx. Edificable (M ² t)	7.130,00
Coef. De Uso	1,00
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	7.130,00

Vivienda protegida

Nº Mín. de viviendas	45
Sup. Mín. Edificable (M ² t)	7.135,00
Coef. De Uso	0,70
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	4.994,50

Dotaciones locales mínimas

Espacios Libres (M ² s)	2.550,00
Equipamiento Docente (M ² s)	--
Equipamiento Deportivo (M ² s)	--
Equipamiento Social (M ² s)	2.790,00
Equipamiento Comercial (M ² s)	--
Total Dotaciones excepto viario (M ² s)	5.540,00
M ² Dotaciones/100 M ² t Residencial:	38,83

Determinaciones de Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo:	Plan Parcial / Proyecto Reparcelación / Proyecto de Urbanización
Sistema de Actuación:	Compensación
Prioridad:	Primer Cuatrienio
Iniciativa:	Privada



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

4.2.2.1 Objetivos y criterios de aplicación a la estructura urbana.

- Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del casco urbano.
- Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.
- Incorporar al municipio suelo dotacional para la ejecución de equipamientos.

4.2.2.2 Directrices vinculantes de la ordenación urbana.

- No podrá alterarse la densidad de viviendas, la edificabilidad o la intensidad de los usos pormenorizados asignados a este sector por la presente Modificación.
- No está permitida la ejecución de viarios en fondo de saco, salvo los que sean necesarios para conservar la edificación residencial existente en la zona este. Los viarios propuestos deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas.
- Deben cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía y la legislación autonómica de aplicación en lo concerniente a áreas de afección, servidumbres, etc.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las áreas en contacto con el viario de la carretera A-379, localizando las zonas verdes entre esta carretera y sus terrenos.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Dotaciones en las áreas en contacto con el Polideportivo Municipal.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

4.2.2.3 Condiciones reguladoras de la ordenación.

- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son proporcionales y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que la Modificación asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real
- La tipología a implantar será la vivienda unifamiliar en todas sus modalidades.
- La altura máxima permitida será de PB+1+Ático retranqueado un mínimo de tres metros de la línea de fachada
- Se fijará la alineación por manzana a la que deben situarse las edificaciones
- Se prohibirá el uso industrial

4.2.2.4 Cargas del sector.

- La ejecución del Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 incluido en el sector.

4.2.2.5 Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores.

- Se crea una nueva área de reparto AR-3 que es coincidente con el sector SUBS-02



5. MODIFICACIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

En aplicación del artículo 36 de la LOUA y del artículo 24.5 de la Ley 13/2005, se establece que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

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

De acuerdo con la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santaella, en tramitación, el municipio presenta actualmente un estándar de 5,06 m² de SGEL por habitante. La presente Modificación habrá de justificar el mantenimiento del estándar establecido.

En el presente documento se produce el siguiente incremento de densidad de viviendas:

Sector	Viv. Libre	Viv. Protegida
SUNC-01	45	47
SUBS-01	51	52
SUBS-02	45	45
Total	141	144

Se prevé un incremento de 141 viviendas libres y 144 viviendas protegidas (50,53 % de viviendas protegidas en la actuación total), esta actuación supone el siguiente incremento previsible de población:

	Nº viviendas	Hab/Viv	Habitantes
Viviendas libres	141	2,4	338,40
Viviendas protegidas	144	2,4	345,60
Incremento de población previsto			684

Atendiendo al incremento poblacional de 684 habitantes y al estándar de 5,06 m²SGEL/hab que presenta actualmente el municipio, el área destinada a SGEL de la presente modificación debería ser 3.461,04 m² que como se justifica abajo se cumple sobradamente.

Superficies destinadas a SGEL	
SGEL-01	1.120,00
SGEL-02	1.250,00
SGEL-03	1.110,00
Total	3.840,00

La ubicación de los nuevos espacios destinados a Sistema General de Espacios Libres del municipio se justifica en base en la mejora de los estándares establecidos por ley en zonas residenciales, lo que se persigue es la ampliación de las dotaciones locales de espacios libres aumentando las mismas gracias a su unión con los distintos sistemas generales.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

La ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres se realizarán con cargo del área de reparto en el que se encuentren incluidos.

Además, se incluye en la presente modificación la ampliación del sistema general de espacios libres del núcleo urbano de El Fontanar, mediante la ampliación de la Plaza Mayor. También se incluye en el sistema general de equipamientos de este núcleo una parcela de propiedad municipal situada junto al colegio público. Ambas zonas están calificadas actualmente como parte del viario, de forma que las dos actuaciones conjuntas configurarán un espacio de mayor dimensión y calidad, más adecuado a las necesidades de la población.

Como se puede comprobar en el documento de Adaptación Parcial, la zona homogénea nº 9, formada por el suelo urbano residencial de El Fontanar, posee unos estándares urbanísticos muy inferiores al resto del municipio. Teniendo en cuenta que la población de este núcleo es de 293 habitantes, y que la ratio de superficie del sistema general de espacios libres en Santaella es de 5,06 m²/habitante, deberíamos tener una superficie de 1.482 m² para cumplir este estándar, cuando los espacios libres actuales computan un total de 359 m². Del mismo modo, las parcelas incluidas en el sistema general de equipamientos suponen un total de 289 m². Si tenemos en cuenta que en el documento de adaptación parcial se estima un techo máximo edificable para El Fontanar de 41.557 m²t, resultaría que tenemos 0,69 m² de suelo dotacional por cada 100 m² de techo residencial. Con esta modificación se pretende subsanar, al menos en parte, éste déficit del núcleo urbano de El Fontanar respecto al resto de zonas del municipio de Santaella.

La inclusión de este aspecto en la modificación de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias es procedente de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino referente a la construcción de viviendas protegidas, ya que se especifica en dicha disposición que las modificaciones del planeamiento general en vigor que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, éstas, ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

6. VINCULACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN CON EL PGOU EN REDACCIÓN, A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (MODULADAS POR EL DECRETO 11/2008) Y LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO.

A efectos del cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se presentan los siguientes incrementos tanto de superficie como poblacionales de la presente Modificación que serán incorporados al PGOU en redacción:

Incremento de población:

684 habitantes (11,30% Sobre 6.050 habitantes en 2008)
(Inferior al 20% exigido por la Ley 8/2007 de Suelo)

Crecimiento territorial:

49.803 m² suelo (4,1778% Sobre 1.192.115 m² de Suelo Urbano)

Santaella, mayo de 2008

Fdo.: Emilio Jiménez Lucena
Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO DE **SANTAELLA**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- I.02 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- I.03 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- I.04 USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- I.05 DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS

ORDENACIÓN

- O.01 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- O.02 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- O.03 USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- O.04 DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS