



P. G. O. U.

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL A LA LOUA. ARROYOMOLINOS DE LEÓN (HUELVA).

MEMORIA DE ORDENACIÓN



MEMORIA DE ORDENACIÓN



ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Naturaleza y Formulación _____	página 3	4.4. Sistemas Generales _____	página 16
2. Planeamiento Urbanístico Vigente _____	página 3	4.5. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales _____	página 19
2.1. Planeamiento General _____	página 3	4.6. Elementos Sujetos a Medidas de Especial Protección _____	página 23
2.2. Planeamiento de Desarrollo _____	página 5	4.7. Previsiones Generales de Programación y Gestión de los Elementos de la Ordenación Estructural _____	página 24
3. Conveniencia y Oportunidad de la Adaptación _____	página 7	5. Documentación de la Adaptación Parcial _____	página 25
4. Alcance de la Adaptación _____	página 7	6. Tramitación _____	página 26
4.1. Contenido de la Adaptación _____	página 7	<u>ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN</u> _____	página 27
4.2. Clasificación del Suelo _____	página 9	ANEXO 1 A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN: NSPM VIGENTE _____	página 28
4.2.1. Clases de Suelos _____	página 9	1. Índice Planos de Información _____	página 29
4.2.2. Régimen del Suelo según su Clasificación Urbanística _____	página 12	2. Planos de Información _____	página 30
4.3. Reserva de Suelo para Vivienda de Protección Oficial u Otros Regímenes de Protección Pública _____	página 14	ANEXO 2 A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN: DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA _____	página 38
4.3.1. Coeficiente Corrector de Homogeneización de Suelos Destinados a Viviendas de Protección Oficial u otros Regímenes de Protección Pública y Suelos de Usos de Interés Social respecto a Suelos Destinados a Viviendas Libres _____	página 15	ANEXO 3 A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN: FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN _____	página 45



1. NATURALEZA Y FORMULACIÓN

Este documento es una Adaptación Parcial de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal (NSPM en adelante) de Arroyomolinos de León a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y sus posteriores modificaciones, en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y según las especificaciones del Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollaron procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA tienen la consideración de Adaptación Parcial aquellas que como mínimo alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA. También de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, el planeamiento vigente en el municipio asimila su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística.

La formulación de la Adaptación Parcial corresponde al Ayuntamiento de Arroyomolinos de León. La redacción ha sido realizada por el Arquitecto Luis Calderón Quintana y la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Arroyomolinos de León.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL

El Municipio de Arroyomolinos de León se regula urbanísticamente por la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal, redactada por el Arquitecto Fernando Herrera Mármol, y aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Huelva el 29 de Enero de 1993.

Desde su aprobación definitiva, las Normas vigentes han tenido diversas Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente, por lo que son elementos reguladores del planeamiento e integrantes de las Normas. Resumidamente estas Modificaciones son:

a) **Modificación Puntual nº 2.**

Consiste en la autorización para ubicar en Suelo No Urbanizable la dotación socio-deportiva "El Manzanito".

Autorizada por la C.P.U. de 25 de Mayo de 1994

b) **Modificación Puntual nº 3.**

Consta esta modificación de tres apartados aprobados definitivamente por la CPOTU:



1º. Alteración de la delimitación del suelo en un área de 400 m² en la salida hacia Segura de León (Carretera A – 434), con el objeto de incorporar este área de 400 m² al Suelo Urbano. Tiene fecha de aprobación por CPOTU de 09-07-2001 y publicado en BOP de 10-09-2001.

2º. Modificación en el polígono EPSA, consistente en la ubicación de equipamientos dotacional público (consultorio médico, guardería infantil y espacios libres) en terrenos colindantes con c/ Sevilla y c/ Molino, y que antes tenían en la NSPM la calificación de Equipamiento Deportivo (Piscina) y Residencial. Publicada la Toma de Conocimiento en el BOJA de 23 de Febrero de 2010.

3º. Alteración en la delimitación del Suelo Urbano incorporando a éste parte del Suelo No Urbanizable situado en las traseras de la Avda. de Andalucía (A – 434) abarcando un tramo comprendido entre la carretera a Cañaverale de León y el entorno de la Ermita de Ntra. Sra. de los Remedios. Esta modificación está condicionada a que no se pueda implantar nuevas viviendas y estando destinado este suelo a patios-garajes vinculados a las parcelas de las viviendas existentes con fachada a Avda. de Andalucía. Debido a ello es un suelo finalista y no necesita de figura de desarrollo. El ámbito definido por la modificación puntual tiene una superficie de 3.378,75 m². Tiene fecha de aprobación por CPOTU de 09-07-2001 y publicado en BOP de 10-09-2001.

c) **Modificación Puntual nº 4.**

Consiste en incorporar dentro del perímetro urbano una franja de terreno afectada por el trazado de un vial ya ejecutado por Diputación Provincial que conecta la Avda. de Extremadura y la c/ San Sebastián (Camino de Cabeza de Vaca). Está aprobada definitivamente por la CPOTU, y se desarrolla con Estudio de Detalles aprobado con fecha 02-11-2007 (publicado en el BOP con fecha 30-11-2007) y con Proyecto de Edificación y Urbanización con licencia municipal concedida y actualmente en ejecución. Publicada la Toma de Conocimiento en el BOJA de 23 de Febrero de 2010.

d) **Modificación Puntual nº 6.**

Aprobada definitivamente por la CPOTU, consistente en la modificación del artículo 84.6 de la Ordenanzas de la Norma en vigor para permitir en el Suelo Urbano Consolidado la apertura a fachada de dos huecos de ventana por encima de la altura máxima reguladora para ventilar espacios destinados a doblados o almacén bajo cubierta. Está aprobada por Ayuntamiento en Pleno el 9 Noviembre de 2004 y publicada su aprobación definitiva en el BOP de 11 Marzo de 2010.

En el plano PI-002 anexo a esta memoria queda reflejada la ubicación de las modificaciones antes expuestas a excepción de la nº 6 que afecta a las ordenanzas de la NSPM de Arroyomolinos de León.



2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Las acciones de planeamiento definidas en la Norma en vigor y que se ubican en Suelo Urbano quedan todas, salvo en dos casos, sin identificar mediante título o siglas. Debido a ello y para una mejor identificación se le asigna a cada actuación las siglas correspondientes y la numeración de su orden según la clase de suelo en que se ubica y que quedan identificadas en plano de Información I -1 anexo a esta memoria. Se detalla el estado de cada una así como los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo previsto por la norma y su estado actual de desarrollo:

a) **En Suelo Urbano.**

UA-1. Las Escuelas. Definida en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial y su ordenación establece un vial de conexión entre la Av. de Andalucía y la c/ Huelva, más otro vial de conexión entre este último y la UA-3.1.. Su desarrollo prevé la NSPM que se puede realizar mediante Proyecto de Edificación que desarrolle el área. Caso de variar los viales previstos por la Norma se desarrollará mediante Estudio de Detalles. Constituye un vacío urbano rodeado de edificaciones que ocupa un área con acusados desniveles y fuertes pendientes, por lo que resulta muy dificultosa la implantación de los viales y edificación previstos. Constituye en sí un área de reforma interior. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.2 de la NSPM tiene una superficie de 6.379,53 m².

UA-2. Traseras del Mercado. Definida en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial sobre terrenos de propiedad municipal. Su previsión de desarrollo se hace mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización o Proyecto de Edificación que desarrolle el área. No ha sido desarrollada como tal y en la actualidad conforma un extenso espacio público de titularidad municipal, urbanizado, que fue destinado en principio a recinto ferial y en el que está ubicada una pista polideportiva pública de futura cubrición. El ámbito definido en los planos 14.1. y 14.2 de las NSPM tiene una superficie de 6.303,01 m².

UA-3. Actuación ubicada en C/ Huelva. Definida en Suelo Urbano Conveniado y Suelo Urbano Sin Urbanizar se divide en dos ámbitos:

UA-3.1. Ubicada en Suelo Urbano Conveniado con uso global equipamiento y residencial se encuentra actualmente totalmente desarrollada. Se ubica en ésta el colegio público Virgen de los Remedios, el consultorio médico, guardería infantil y espacio libre ajardinado, éstas dos últimas en fase de obras. Se complementa con uso residencial gestionado por EPSA con viviendas de protección autoconstruidas y de promoción pública. En la actualidad se encuentra completamente desarrollado mediante los correspondientes proyectos de construcción. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM tiene una superficie de 12.036,86 m².



UA-3.2. Ubicada en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial, su desarrollo se ha ejecutado mediante los Proyectos de Ejecución de viviendas y de urbanización simultáneamente. En la actualidad se encuentra totalmente ejecutada. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM tiene una superficie de 935,68 m².

UA-4. Actuación ubicada en Av. Andalucía. Se ubica en Suelo Urbano Sin Urbanizar, con uso global residencial. No ha sido desarrollada en la actualidad sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM tiene una superficie de 1.857,85 m².

UA-5. Actuación en c/ Nuestra Sra. de los Dolores, c/ Alcalde Manuel Márquez y c/ Alta. Se ubica en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM es de 2.309,93 m².

UA-6. Actuación en c/ Carrera. Se ubica en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM es de 1.024,27 m².

UA-7. Actuación en c/ Antonio Machado. Se ubica en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM tiene una superficie de 607,24 m².

UA-8. Actuación en traseras de casas a c/ San Sebastián. Se ubica en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.1 de las NSPM tiene una superficie de 1.959,14 m².

UA-9. Actuación en Camino a Cabeza de Vaca. Ubicada en Suelo Urbano por la Modificación Puntual nº 4 con uso global residencial ha sido desarrollada mediante Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización y de Ejecución de viviendas. Se encuentra en fase de construcción. El ámbito es el definido por la Modificación Puntual nº 4 de las NSPM y tiene una superficie de 3.560,11 m².

UA-10. Actuación en c/ Aracena. Ubicada en Suelo Urbano Sin Urbanizar con uso global residencial. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 14.2 de las NSPM tiene una superficie de 925,46 m².



b) **En suelo Apto para Urbanizar**

SAPU-1. Definida en Suelo Apto para Urbanizar, con uso global residencial se desarrolla con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. No ha sido desarrollada en la actualidad sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en NSPM tiene una superficie de 27.000,00 m².

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su disposición Transitoria Segunda, apartado 2, fija un plazo de cuatro años, que se extinguió el 20 de Enero de 2007, transcurrido el cual no se podrán aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la LOUA, al menos de forma parcial.

Esta disposición priva al planeamiento urbanístico general de los indispensables instrumentos de ajuste de sus contenidos para su adecuación según las circunstancias, lo que recomienda una vez transcurrido el referido plazo, proceder a la adaptación del planeamiento general a los contenidos de la LOUA con el fin de incorporar sus determinaciones y a la vez recuperar la capacidad de innovación del planeamiento general. En el caso que nos ocupa, la Adaptación de la NSPM de Arroyomolinos de León a la LOUA es especialmente conveniente por el limitado grado de desarrollo y ejecución de la misma y por su limitado grado de definición.

4. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN

La Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la NSPM de Arroyomolinos de León es de alcance parcial, por lo que concierne al conjunto de determinaciones que establece la ordenación estructural, especificadas en el artículo 10 apartado 1 y 3 de la LOUA, relativas a previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El alcance de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NSPM de Arroyomolinos de León para las distintas determinaciones del planeamiento se especifica en los apartados siguientes, realizando un análisis comparativo entre las determinaciones de la LOUA y las de las NSPM, y como consecuencia se determinan los criterios que incorpora la Adaptación Parcial.

4.1. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN

La Adaptación Parcial contrastará la conformidad de las determinaciones de la NSPM con lo regulado en la LOUA, respecto de la ordenación estructural exigida para un Plan General de Ordenación Urbanística. En este sentido, el documento de Adaptación Parcial establece como contenido las siguientes determinaciones:

- A) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el



- planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA.
- 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, Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (LMVPS). 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 LMVPS, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.
- 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 otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. A los efectos de lo dispuesto en este párrafo C, en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.
- D) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo B anterior.
- E) Para el Suelo Urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la 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 adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

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

La Adaptación Parcial no podrá:

- A) Clasificar nuevos Suelos Urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1. del Decreto 11/2008.
- B) Clasificar nuevos suelos como Urbanizables.
- C) Alterar la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3. del Decreto 11/2008.
- D) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- E) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

- F) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.2.1. CLASES DE SUELO

- A) La LOUA considera las categorías de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

En el Suelo Urbano distingue las subcategorías de Consolidado y No Consolidado.

En el Suelo Urbanizable distingue las subcategorías de Sectorizado y No Sectorizado. Tanto en el Suelo Urbanizable Sectorizado como en el Urbano No Consolidado regula la posibilidad de incorporar la ordenación pormenorizada de los mismos, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de desarrollo, si bien sólo en el caso del Urbanizable Sectorizado se indica como tal categoría la de Urbanizable Ordenado.

En el Suelo No Urbanizable considera la LOUA la posibilidad de establecer todas o algunas de las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial y Urbanística, Suelo No Urbanizable de Carácter



Natural o Rural y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

- B) La NSPM de Arroyomolinos de León clasifica el suelo en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

El Suelo Urbano lo subdivide en tres ámbitos o categorías: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano Sin Urbanizar y Suelo Urbano Conveniado, éste último con ámbito definido en planos pero no considerado en memoria ni en ordenanzas de la NSPM, según se puede observar en los planos de ordenación correspondientes a la NSPM de Arroyomolinos de León que se adjuntan en esta Adaptación.

En el Suelo No Urbanizable y a los efectos de protección del mismo, se distinguen Suelo No Urbanizable Protegido y Suelo No Urbanizable No Protegido. El Suelo No Urbanizable Protegido lo subdivide en dos ámbitos: Protegido por legislación específica, en la que contempla el subámbito de la Sierra del Bujo-CS-7, y Protegido por la Norma en el que contempla los subámbitos de Vía paisajística HV.7010, Huertos Familiares, Dehesa de los Llanos de la Nava y Yacimientos Arqueológicos. El resto del Suelo No Urbanizable no incluido en los ámbitos antes citados lo incluye en el Suelo No Urbanizable Normal No Protegido.

- C) La Adaptación Parcial establece las siguientes correspondencias entre las categorías de suelo de la LOUA y la NSPM.

- 1) **Suelo Urbano Consolidado.** Suelo clasificado por la NSPM como Urbano Consolidado y el suelo de los ámbitos de la

UA-2, UA-3.1, UA-3.2 y UA-9 por constituir actuaciones urbanísticas ya ejecutadas y en ejecución.

Con la Adaptación se regulariza la delimitación del Suelo Urbano que define la NSPM vigente eliminando las discontinuidades en su trazado lo que originaba que los viales quedasen sin delimitar y en contacto o integrados en el suelo no urbanizable. De esta forma al eliminar las discontinuidades queda definida la delimitación del perímetro urbano con una poligonal cerrada ajustada a la delimitación de la manzanas edificadas que en la NSPM se define, y con los viales urbanos, incluida la travesía de la A-434, integrados en el núcleo urbano.

- 2) **Suelo Urbano No Consolidado.** Suelo clasificado en la NSPM como Urbano e incluido en los ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas y sin iniciar trámites, que se relacionan a continuación estableciéndose nuevas denominaciones más acordes con la terminología de la LOUA:

- 2.1) SU-NCr1. Recoge el ámbito completo de la UA-1 definida en la NSPM como "Las Escuelas".
- 2.2) SU-NCr2. Recoge el ámbito completo de la UA-4 definida en la NSPM sin denominación específica.
- 2.3) SU-NCr3. Recoge el ámbito completo de la UA-5 definida en la NSPM sin denominación específica.



- 2.4) SU-NCr4. Recoge el ámbito completo de la UA-6 definida en la NSPM sin denominación específica.
- 2.5) SU-NCr5. Recoge el ámbito completo de la UA-7 definida en la NSPM sin denominación específica.
- 2.6) SU-NCr6. Recoge el ámbito completo de la UA-8 definida en la NSPM sin denominación específica.
- 2.7) SU-NCr7. Recoge el ámbito completo de la UA-10 definida en la NSPM sin denominación específica.

Todos los Suelos Urbanos no consolidados antes especificados tienen la consideración de No Ordenados al no tener planeamiento de desarrollo aprobado.

- 3) **Suelo Urbanizable Sectorizado.** Se corresponde con el suelo clasificado por la NSPM como Suelo Apto para Urbanizar, y sobre el que no se ha producido actuación urbanística de ningún tipo.

- 3.1) SUB-Sr1. Que recoge el ámbito completo del SAPU-1 definido en la NSPM.

- 4) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUP-LE)**, según se define en la LOUA, en el que se distinguen los siguientes ámbitos o subcategorías:

- 4.1) SNUP-LEpna: Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito del Parque Natural de Sierra de Aracena y Picos de Aroche (PNSA y PA), de conformidad con la Ley 2/1998 y el PORN, PRUG y PDS, que se corresponde a la totalidad del termino municipal a excepción del núcleo urbano y es coincidente con el Suelo No Urbanizable definido por la NSPM, a la que se superponen las protecciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Huelva.
- 4.2) El Parque Natural "Sierra de Aracena y Picos de Aroche es zona ZEPA y LIC y forman parte de la red Natura 2000.
- 4.3) Zona de Protección de Carreteras (SNUP-LEcrr), que se introduce con la Adaptación y la definida en la NSPM, artículo 98 para la vía paisajística HV.3122 por su interés paisajístico.
- 4.4) Zona de Protección de Vías Pecuarias (SNUP-LEpvp), que se introduce con la Adaptación. Estarán reguladas por la Ley 3/95 de 23 de marzo complementada por el Decreto 155/98 de 21 julio. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 4.5) Dominio Público Hidráulico (SNUP-LErbr), con las zonas de Servidumbre y Policía de protección reguladas por el RD 849/1996 de 11 de abril y modificado por el RD. 9/2008 de 11 de enero. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



4.6) Zona de Protección Arqueológica (SNUP-LEarq), que se corresponde con el yacimiento de la “Sierra Jabata” determinado por la NSPM y con el yacimiento de La Papúa perteneciente al Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (BOJA de 25 Agosto 2005) y ambos yacimientos son elementos integrantes de la ordenación estructural.

5) **Suelo No Urbanizable por Planificación Territorial y Urbanística (SNUP-P)**, según se define en la LOUA, y en el que se distinguen las siguientes categorías y su correspondencia con la NSPM.

5.1) SNUP-PdIIIn: Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito de la “Dehesa de los Llanos de la Nava”, definida por la NSPM. Le serán de aplicación las normas de protección definidas en el artículo 100 de las NSPM, e incluida dentro del ámbito del PNSA y PA.

5.2) SNUP-Phf: Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito que se corresponde con el definido por las NSPM, artículo 99, como Suelo No Urbanizable Protegido Huertos Familiares e incluida dentro del ámbito del PNSA y PA.

5.3) Zona de Protección CS – 7 Sierra del Bujo (SNUP-Pcs7). Definida en las NSPM e incluida en la delimitación del ámbito del PNSA y PA.

4.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Adaptación Parcial en materia de clasificación del suelo lleva consigo, además de la identificación y delimitación de las distintas clases de suelo que se han desarrollado en el apartado anterior, la adaptación de los regímenes urbanísticos específicos de cada clase de suelo en cuanto a cargas urbanísticas, instrumentos de desarrollo de la ordenación o regulación de la ocupación y del uso del suelo no urbanizable, según los siguientes contenidos:

A) Suelo Urbano Consolidado.

La NSPM de Arroyomolinos de León sí imputa en esta clase de suelos las cargas resultantes de la adscripción al dominio público de los suelos destinados a equipamientos y espacios libres incluidos en el área de actuación. Además les imputa las cargas de urbanización de carácter general.

En la Adaptación Parcial se incluyen las cargas anteriores y las cargas de urbanización de carácter general se ejecutarán mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización previstas en el articulado 143 apartados 1 y 3 de la LOUA y se establecen las cargas de urbanización definidas en el artículo 113.1.5 de la LOUA.

B) Suelo Urbano No Consolidado.

La NSPM sí imputa en esta clase de suelo las cargas resultantes de la adscripción al dominio público de los suelos destinados a equipamiento o espacios libres incluidos o no en unidades de



actuación y también imputa las cargas resultantes de la urbanización de carácter local y general.

La Adaptación Parcial incorpora los siguientes criterios en cuanto a cargas urbanísticas de la ordenación aplicable a los suelos urbanos no consolidados:

1) Cargas de Urbanización.

Se imputan las cargas de urbanización de carácter local y general, la urbanización local se ejecuta e imputa mediante la ejecución de la unidad correspondiente, la urbanización general se ejecuta mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización determinadas en el artículo 143, apartados 1 y 3 de la LOUA. Se podrá establecer convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales como alternativa a su ejecución mediante obra pública ordinaria e imputación mediante cuotas de urbanización.

2) Dotaciones Públicas Locales.

Se imputan las reservas de suelo establecidas en el artículo 17 de la LOUA y complementariamente en el Reglamento de Planeamiento. Para optimizar y racionalizar las reservas de suelo dotacional podrán destinarse éstas íntegramente a espacios libres o a cualquier tipo de equipamiento salvo la reserva de espacios libres que se mantendrá.

3) Dotaciones Públicas Generales.

La Adaptación mantiene el criterio de obtención de suelo mediante el sistema de expropiación, previsto en las NSPM.

4) Cesión por Aprovechamiento del Ayuntamiento.

Se aplicarán directamente las determinaciones de la LOUA al respecto.

C) Suelo Urbanizable Sectorizado.

La Norma en vigor imputa a esta clase de suelo las cargas resultantes de la adscripción al dominio público de los suelos destinados a equipamiento o espacios libres incluidos en esta unidad de ejecución además de imputar las cargas resultantes de la urbanización de carácter local y general.

La Adaptación Parcial incorpora los siguientes criterios en cuanto a cargas urbanísticas, instrumentos de desarrollo de la ordenación en el Suelo Urbanizable Sectorizado:

1) Dotaciones Públicas Locales.

Se imputan las reservas de suelo establecidas en el articulado 17 de la LOUA y complementariamente en el Reglamento de Planeamiento. Con el fin de optimizar y racionalizar las reservas de suelo dotacional podrán destinarse a cualquier tipo de equipamiento, en sintonía con lo previsto por la Norma en vigor.

2) Dotaciones Públicas Generales.

La Adaptación mantiene el criterio de su obtención mediante su inclusión en esta Unidad de Ejecución, conveniando su ubicación en el edificio de la antigua fábrica en sintonía con lo previsto en la NSPM.

**3) Cesión por Aprovechamiento del Ayuntamiento.**

Será de aplicación directa las determinaciones de la LOUA.

4) Cargas de Urbanización.

Serán imputables las cargas de urbanización de carácter local y general. La local se imputa mediante la ejecución de la unidad y las generales mediante la imposición de las cuotas de urbanización.

5) Desarrollo de la Ordenación.

La ordenación pormenorizada se obtendrá mediante la aprobación del Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización, lo que implicará obtener el régimen de Suelo Urbanizable Ordenado regulado por la LOUA en su artículo 54.

D) Suelo No Urbanizable.

Los contenidos de la Adaptación Parcial en sintonía con las modificaciones que introduce la LOUA respecto a la legislación anterior y los introducidos por el PORN – PRUG (Plan Rector de Uso y Gestión) del PNSA y PA, son:

1) Actuación de Interés Público.

Las edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social consideradas en la Norma en vigor son homologables a las actuaciones de interés público de la LOUA, que en su artículo 42 se precisan en términos de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, usos

industriales, terciarios, turísticos y análogos pero en ningún caso usos residenciales.

2) Viviendas en Suelo No Urbanizable.

Reguladas con el artículo 108 de las NSPM, queda limitado a aquella que esté vinculada al destino agrícola, ganadero o forestal de la finca en los términos que regula la LOUA y el PORN – PRUG del PNSA y PA.

3) Régimen de las Actuaciones.

Las actuaciones de interés público especificadas antes, requieren la formulación de un plan especial o de un proyecto de actuación y su tramitación se efectuará mediante los procedimientos regulados por la LOUA en sus artículos 42 y 43.

4.3. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La LOUA, en su artículo 10.1.A.B, establece para cada área de uso Urbano No Consolidado o sector de Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado con uso residencial, la preceptividad de las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Decreto 11/2008 precisa, en relación con estos contenidos, que “la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en



aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo”. Esta referencia a las áreas de Suelo Urbano No Consolidado subsana la no inclusión de estos ámbitos en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005.

La NSPM no contiene determinaciones sobre reservas de suelo para viviendas de protección oficial por tratarse de un documento aprobado con anterioridad a la aprobación de la LOUA.

La Adaptación, en relación con las reservas de edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en las áreas de suelo urbano no consolidado, se realiza mediante la incorporación de tal precepto a la normativa urbanística respectiva de las unidades de ejecución SU-NCr1, SU-NCr2, SU-NCr3, SU-NCr4, SU-NCr5, SU-NCr6 y SU-NCr7.

La Adaptación, en relación con las reservas de edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, incorpora tal precepto a la normativa urbanística de aplicación en el Suelo Urbanizable Sectorizado Unidad de Ejecución SUB-Sr1, con las características del siguiente cuadro:

Clase y Categorías del suelo	Ámbito	Número Aproximado de Viviendas Protegidas	Reserva Edificabilidad para viviendas protegidas	% Reserva Edificabilidad para viviendas protegidas
Urbanizable Sectorizado	SUB-Sr1	40	3.969,00 m ²	30 %

La cuantía de la reserva para viviendas de Protección Pública en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado se fija en el 30% de la edificabilidad, que cumple la prescripción de la LOUA.

4.3.1. COEFICIENTE CORRECTOR DE HOMOGENEIZACIÓN DE SUELOS DESTINADOS A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y SUELOS DE USOS DE INTERÉS SOCIAL RESPECTO A SUELOS DESTINADOS A VIVENDAS LIBRES

De acuerdo con el artículo 61.4 de la LOUA, la Adaptación Parcial establece el coeficiente corrector de ponderación que asocie la vivienda libre con la vivienda protegida y los usos de interés social con el objeto de compensar a los propietarios de suelo destinados a los usos de vivienda protegida, así como los de uso de interés social.

Considerando que en el municipio se da una sola tipología de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, para el cálculo del coeficiente se analizan los precios de mercado de vivienda libre y protegida en Arroyomolinos de León, determinando el coeficiente de correlación entre los valores de repercusión de los suelos en ambos casos.

Como resultado de ello, la Adaptación Parcial establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,75 respecto a la vivienda libre que adopta el valor de 1.



4.4. SISTEMAS GENERALES

La Adaptación a la LOUA en lo relativo a los Sistemas Generales, además de la definición y calificación de los elementos correspondientes y al cumplimiento del estándar mínimo del Sistema General de espacios libres, fijará las determinaciones relativas al desarrollo y ejecución de los mismos, las cuales son preceptivas por el artículo 3.2.G. del Decreto 11/2008.

A) Definición y Calificación de los Sistemas Generales

La LOUA en el artículo 10.1.A.C. determina que los Sistemas Generales “constituidos por la red básica de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo”. Como mínimo deberán comprender las reservas necesarias para:

- a) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deberán respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 m² por habitante.
- b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o futura de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los

requisitos de calidad urbanística relativos entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley.

El Decreto 11/2008 en su artículo 3.2.C.1. determina que en la adaptación deberá alcanzarse el estándar correspondiente al Sistema General de espacios libres, aumentando si fuera preciso las reservas de suelo previstas en el plan que se adapta.

B) La Norma en vigor no contiene determinaciones ni hace previsión alguna sobre Sistemas Generales, al no ser preceptivo para esta figura de planeamiento al estar realizada con anterioridad a la LOUA.

C) La Adaptación considera como Sistemas Generales:

1. Sistema General de Comunicaciones (SSGG-C)

1.1. Carreteras (SSGG-Ccrt). Está constituido por la carretera A-434 que comunica la N-630 con Extremadura, la carretera HV-3122 que comunica Arroyomolinos de León con Cañaveral de León. Incluye el sistema las calzadas y arcenes con su correspondiente zona de dominio público.

1.2. Caminos Rurales (SSGG-Ccmn). Incluye la red de caminos rurales que estructura y comunica todo el término municipal.

1.3. Vías Urbanas (SSGG-Cvu).



2. Sistema General de Espacios Libres (SSGG-EL)

2.1. Vías pecuarias (SSGG-ELvp). Incluye:

a) Colada de las Navas. Procede del término municipal de Cala y desemboca en el término municipal de Cañaveral de León. Tiene en el término municipal de Arroyomolinos de León una longitud de 10 Km. y un ancho de 12-15 m.

b) Colada del Arroyo. Comienza en la Colada de las Navas concretamente en el Puerto de los Moledores pasa por el Casco urbano de Arroyomolinos de León y desemboca en el término municipal de Cabeza de Vaca. Tiene una longitud de 10 a.m. y un ancho medio de 12 m.

c) Colada de la Garganta. Comienza en la Colada del Arroyo y recorre el término de Arroyomolinos de León en sentido S-N finalizando su recorrido por el término en el mojón trifinio de Arroyomolinos de León con Calera de León y con Cabeza de Vaca. Tiene una longitud de 7 Km. y un ancho de 12-15 m.

2.2. Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos (SSGG-ELpqu).

Incluyen:

- Entorno de la Ermita de Ntra. Sra. de los Remedios (EL-1)
- Área libre ajardinada en c/ Huelva (EL-2)
- Plaza Clara Campoamor (EL-3)

- Entorno del Centro de Interpretación de los Molinos de Rodezno (EL-4)
- Plaza de la Iglesia (EL-5)
- Plaza de la Constitución (EL-6)
- Recinto Ferial (EL-7)

En conjunto estos espacios libres disponen de una superficie:

- (EL-1) -----	2.319,40 m ²
- (EL-2) -----	1.088,45 m ²
- (EL-3) -----	946,78 m ²
- (EL-4) -----	621,60 m ²
- (EL-5) -----	371,97 m ²
- (EL-6) -----	451,98 m ²
- (EL-7) -----	2.086,60 m ²
TOTAL-----	7.886,78 m ²

La población de Arroyomolinos de León según el censo del Instituto Andaluz de Estadística para el año 2008 es de 1056 habitantes. Se opta por esta fuente para determinar la población existente en vez de optar por el número total de viviendas existentes dado el alto porcentaje de viviendas desocupadas y no habitadas.

El número total de viviendas en suelos por desarrollar es de 167 viviendas que teniendo en cuenta que el número de habitantes por vivienda es de 2,4 habitantes/ vivienda, dará un incremento de población de 401 habitantes por lo que la población al horizonte de la Adaptación será de 1.457



habitantes, lo que determina un estándar de 5,41 m²/habitante.

3. Sistema General de Equipamientos (SSGG-EQ)

3.1. Equipamiento Educativo (SSGG-EQedu). Incluye el Colegio Público Virgen de los Remedios y el Centro de Educación Permanente de Adultos y Guardería Infantil.

3.2. Equipamiento Deportivo (SSGG-EQdep). Incluye el Campo de Fútbol El Manzanito, la Piscina Municipal, la Pista Polideportiva, el Pabellón provisional cubierto y la Pista Deportiva de futura cubrición.

Los equipamientos deportivos Piscina Municipal y Pista Polideportiva están ubicados en Suelo No Urbanizable y el resto del equipamiento deportivo lo está en Suelo Urbano.

3.3. Servicio de Interés Público y Social (SSGG-EQsips). Incluye el Ayuntamiento, Mercado de Abastos, Centro Social Polivalente, Hogar de Ancianos - Centro de Día, Asilo, Biblioteca Municipal – Casa de la Cultura, Plaza de Toros, Consultorio Médico y Centro de Interpretación Molinos de Rodezno.

Todos los sistemas generales están ubicados en Suelo Urbano Consolidado excepto el Centro de Interpretación de los Molinos de Rodezno, que está ubicado en Suelo Urbanizable Sectorizado y está incluido en el área de reparto AR-1.

3.4. Cementerio (SSGG-EQ)

4. Sistema General de Dominio Público Hidráulico (SSGG-OT)

4.1. Cauces Públicos. Incluye la Rivera del Hierro, Arroyo de Valdelamadera, Arroyo del Abismo, Rivera de los Huertos y resto de arroyos que recorren el término municipal.

4.2. Embalses.

- Incluye parcialmente el embalse de Aracena.
- Incluye parcialmente el embalse de Minas de Cala.

4.3. Acuíferos Subterráneos.

- Incluye parcialmente el acuífero Cañaveral-Sta Olalla.

5. Sistema General de Infraestructuras Técnicas (SSGG-OT)

5.1. Depósito de Abastecimiento de Agua y Conducción General.

5.2. Conducción General de Alcantarillado.

5.3. Estación Depuradora de Aguas Residuales.

5.4. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Centros de Transformación.



4.5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

- A) El contenido de la ordenación estructural de los Planes Generales se establece en la LOUA, artículo 10.1.A.d., definiendo “usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables ordenado y sectorizado”.

Las densidades y edificabilidades están reguladas en la LOUA por el artículo 17, apartados 1.1 y 5, determinando como máximo los siguientes parámetros:

1º. Suelo Urbano Consolidado. La LOUA no determina parámetros de densidad y edificabilidad.

2º. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizables:

Suelos residenciales: 75 viv. /ha y 1,00 m²t / m²s.

Suelos industriales y terciarios: 1,00 m²t / m²s.

Suelos turísticos: 0,30 m²t / m²s.

3º. Áreas de reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado:

100 viv. / ha y 1,30 m²t / m²s.

- B) La Norma Subsidiaria en vigor de Arroyomolinos de León contiene las siguientes determinaciones en relación con los usos, densidades y edificabilidades globales:

1º. Suelo Urbano Consolidado de uso global residencial.

No establece diferenciación de áreas residenciales, tratando y considerando el conjunto urbano edificado de forma única y unitaria, por existir una sola tipología edificatoria en el ámbito del suelo urbano – unifamiliar adosada entre medianeras - .

No establece condiciones de densidad ni de capacidad residencial.

No establece condiciones de edificabilidad ni de ocupación máxima de la edificación en parcela.

Se regula la agregación y segregación de parcelas en el artículo 82 de las ordenanzas, así como en el artículo 84 modificado de ordenanzas se regula el número de plantas y su altura.

Se regula el uso global residencial y los usos compatibles, en los términos recogidos en los artículos 53 a 78.

2º. Suelo Urbano no Consolidado de uso global residencial, incluido en los ámbitos de las actuaciones urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

La norma en vigor no hace diferenciación entre las actuaciones urbanísticas según tipología edificatoria residencial, al considerar una sola tipología de edificación adosada entre medianeras, ni por uso ni de parcelación.



No se establece condiciones de densidad ni limita la capacidad residencial de ellas.

No se establece condiciones de edificabilidad ni de ocupación en parcelas.

Se regula las condiciones de agregación y segregación de parcelas en el artículo 82 de Ordenanzas, así como se regula el número de plantas y su altura en el artículo 84 de Ordenanzas (modificado).

3º. Suelo de uso industrial. La norma en vigor no contempla ninguna actuación de uso industrial ni califica suelo con uso industrial. Regula los usos industriales compatibles con el uso residencial en los artículos 55 a 58.

No obstante, existen en el suelo urbano consolidado dos zonas diferenciadas con implantación de industria extractiva y derivada de la construcción constituyendo dos zonas diferenciadas del resto del suelo urbano que tiene uso residencial.

4º. Suelo Urbanizable Sectorizado. La norma en vigor determina para este tipo de suelo un sector SAPU-1.

El uso global considerado es residencial, que puede ser complementado con otros usos no incompatibles con el residencial, tales como comercial, hotelero, asistencial, etc. No se define la tipología edificatoria del sector.

La densidad permitida es de 35 viv. /ha y el aprovechamiento tipo del sector es de 0,45 m² /m².

Se regula la parcela mínima en 200 m².

C) La Adaptación incorpora los siguientes criterios en relación con la definición de usos, densidades y edificabilidades globales:

1º. Suelo Urbano Consolidado.

a) Zona Residencial.

La Adaptación incorpora el criterio, en sintonía con la Norma en vigor, de asignar de forma general al Suelo Urbano Consolidado como uso global el uso residencial con tolerancia industrial compatible y uso terciario, de esta forma la Adaptación se ajusta a las determinaciones que la Norma en vigor hace para este suelo.

Respecto a la densidad global se ha tomado el valor medio ponderado teniendo en cuenta que el parque de viviendas es el siguiente:

- Viviendas principales ocupadas ----- 432 viviendas
- Segunda residencia ----- 4 viviendas
- Viviendas desocupadas ----- 327 viviendas
- Total viviendas ----- 763 viviendas



y que la superficie del núcleo urbano es de 25,69 Ha., se tiene un parámetro de 29,70 viv./ Ha, por lo que para la Adaptación se opta por determinar para la densidad global el parámetro de 30 viv./ Ha.

Respecto a la edificabilidad global se determina a partir de la elección de dos manzanas catastrales representativas de la parcelación dominante en el núcleo urbano, para ello se han elegido las parcelas catastrales nº 64184 y la nº 64181 ubicadas en la calles Alcalde Manuel Márquez, Ntra. Sra. de los Dolores y C/ Alta la primera y entre las calles Juan Ramón Jiménez, Alcalde Manuel Márquez y San Roque la segunda, las cuales arrojan los siguientes datos:

Manzana Catastral	Superficie Suelo	Superficie Construida	Edificabilidad coeficiente
64181	4.009	5.046	1,25
64184	5.068	2.337	0,46
Total	9.077	7.383	0,81

Por lo que para la Adaptación se determina para la edificabilidad global el parámetro de 0,80 m²t/ m²s.

La tipología, en sintonía con la existente, será unifamiliar adosada alineada a fachada, de altura máxima de dos plantas.

b) Zona Industrial.

La adaptación considera para las dos zonas con implantación industrial del suelo urbano consolidado el uso global industrial exclusivo y asigna una edificabilidad global para este uso de 0,95 m²t / m²s.

2º. Suelo Urbano No Consolidado.

Con objeto de unificar criterios respecto a los usos, densidades y edificabilidades globales de este suelo, considerando el reducido tamaño de cada uno de los ámbitos de actuación que la norma en vigor determina, y que en algunos casos son actuaciones tendentes a completar la colmatación de las manzanas urbanas en las que están insertadas, la Adaptación incorpora el uso global residencial con tolerancia industrial compatible y uso terciario, con una única tipología edificatoria de edificación adosada entre medianeras en línea, así como los parámetros globales de densidad y edificabilidad con los valores de 40 viv. /ha y 0,80m²t / m²s.

La tipología será unifamiliar adosada entre medianeras alineada a fachada, de dos plantas como altura máxima.

3º. Suelo Urbanizable Sectorizado.

a) La Adaptación incorpora las determinaciones de la Norma en vigor contempla para el Sector SUB-Sr1 respecto al uso



global residencial y respecto al ámbito de actuación. La Adaptación considera incorporado en el ámbito de esta unidad de ejecución el área del sistema general ya ejecutado del Centro de Interpretación de los Molinos de Rodezno.

Respecto a la densidad de viviendas y edificabilidad global, la Adaptación Parcial realiza el reajuste de ambos parámetros con el fin de mantener el aprovechamiento urbanístico que la NSPM en vigor determina al haber introducido la reserva para vivienda protegida, por lo que resultan los siguientes:

Parámetros del Sector SUB-Sr1:

Superficie: 27.000,00 m²

Edificabilidad Global: 0,49 m² t / m²s

Densidad: 38 viv/ha

Capacidad Residencial Total: 103 viv.

- Edificabilidad Total: 13.230 m² t.

- Reserva de Edificabilidad para viv.

de Protección Pública 30%: 3.969,00 m² t

Tipología: Residencial de dos plantas de altura máxima.

La Adaptación considera al sector SUB-Sr1 como un área de reparto (AR-1).

b) ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

A estos efectos la presente Adaptación considera un Área de Reparto (AR-1) cuya delimitación es coincidente con la del sector SUB-Sr1.

El Aprovechamiento medio del AR-1 es de 0,49.

4º. Áreas con Tolerancia Industrial.

La edificación global del uso industrial es de 0,95 m²t/m²s.

Resumidamente, los parámetros considerados para los distintos tipos de suelo quedan resumidos en el siguiente cuadro:



ÁMBITOS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				TOTALES	
SU-NCr1	Superficie (m ²)	6.379,53			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	5.103,62 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	26 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		1.531,08 m ²	
SU-NCr2	Superficie (m ²)	1.857,85			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	1.486,28 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	7 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		445,88 m ²	
SU-NCr3	Superficie (m ²)	2.309,93			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	1.847,94 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	12 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica			554,38 m ²	
SU-NCr4	Superficie (m ²)	1.024,27			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	819,42 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	4 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		245,82 m ²	
SU-NCr5	Superficie (m ²)	607,24			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	485,79 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	3 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		145,73 m ²	
SU-NCr6	Superficie (m ²)	1.959,14			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	1.567,31 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	8 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		470,19 m ²	
SU-NCr7	Superficie (m ²)	925,46			
	Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,80	Edificabilidad	740,37 m ²	
	Densidad (viv / ha)	40	Capacidad Residencial	4 viv	
	Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		222,11 m ²	

ÁMBITOS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				TOTALES	
ÁREA DE REPARTO - AR-1	SUB-Sr1	Superficie (m ²)	27.000,00		
		Edificabilidad Global (m ² t / m ² s)	0,49	Edificabilidad	13230,00 m ²
		Densidad (viv / ha)	38	Capacidad Residencial	103 viv
		Reserva de Edificabilidad para Viviendas de Protección Publica	30% sobre Total Edificabilidad		3.969,00 m ²

SU-NC: Suelo Urbano No Consolidado

SUB-S: Suelo Urbanizable Sectorizado

4.6. ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La NSPM en vigor no establece medidas de protección del patrimonio arquitectónico e incorpora en memoria la ubicación de los edificios de Interés arquitectónico siguientes:

- Iglesia de Santiago El Mayor ----- Plaza de la Iglesia, 1
- Vivienda ----- c/ Sevilla, 1
- Vivienda ----- c/ Sevilla, 9
- Conjunto de viviendas ----- c/ Sevilla, 14, 16, 18 y 20.
- Vivienda ----- c/ Sevilla, 27
- Vivienda ----- Plaza de la Encarnación, 2

De igual modo las NSPM en el artículo 101 Yacimientos Arqueológicos, de las Ordenanzas contempla el Yacimiento de la Sierra Jabata e introduce como medida preventiva "la no realización de movimientos de tierra, ni edificaciones que impidan la investigación arqueológica".



La Adaptación Parcial, en sintonía con la NSPM, mantiene como elementos protegidos, los que se califican como edificios de interés en las NSPM, los cuales son:

- Iglesia de Santiago El Mayor ----- Plaza de la Iglesia, 1
- Vivienda ----- c/ Sevilla, 1
- Vivienda ----- c/ Sevilla, 9
- Conjunto de viviendas ----- c/ Sevilla, 14, 16, 18 y 20.
- Vivienda ----- c/ Sevilla, 27
- Vivienda ----- Plaza de la Encarnación, 2

Del mismo modo se contempla el Yacimiento arqueológico de Sierra Jabata e incorpora el Yacimiento arqueológico de la Papúa perteneciente al Catalogo General según BOJA de 25 de Agosto de 2005, ambos yacimientos con la consideración de carácter estructural.

4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las previsiones generales de programación y gestión son las relativas a los sistemas de obtención de suelo, a la ejecución material de los sistemas generales y a los plazos en que se realizarán.

La Norma en vigor no contiene determinaciones sobre los sistemas generales, incluso tampoco para las actuaciones urbanísticas delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, por lo que carece de previsiones generales de programación.

Si se considera que la Norma lleva dieciséis años en vigor se estima que el plazo es más que suficiente para su ejecución y no obstante sólo se ha ejecutado el sector correspondiente a las viviendas de promoción pública y un sector de iniciativa privada con protección pública, lo que evidencia una escasa actividad urbanística, por lo que se puede argumentar que el desarrollo de la Adaptación Parcial debe ser reconducido por medio de futuras innovaciones.

Parece lógico proponer que la Adaptación, para la ejecución de las actuaciones y para la presentación del planeamiento de desarrollo para su tramitación, proponga como plazo dos cuatrienios (8 años), computando este plazo a partir de la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial con las determinaciones de programación y gestión que se especifica en los cuadros siguientes.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLAZO DE EJECUCIÓN
SU-NCr1	SU-NC	8 AÑOS
SU-NCr2	SU-NC	8 AÑOS
SU-NCr3	SU-NC	8 AÑOS
SU-NCr4	SU-NC	8 AÑOS
SU-NCr5	SU-NC	8 AÑOS
SU-NCr6	SU-NC	8 AÑOS
SU-NCr7	SU-NC	8 AÑOS

SU-NC : Suelo Urbano No Consolidado.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SISTEMA DE GESTIÓN	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
SUB-Sr1	SUB-S	PP + PU	COMPENSACIÓN	UE SUB-Sr1	8 AÑOS

SUB-S : Suelo Urbanizable Sectorizado. UE: Unidad de Ejecución.

PP: Plan Parcial. PU: Proyecto de Urbanización.



5. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La Adaptación Parcial consta de:

- Memoria de Ordenación.
- Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

La Memoria de Ordenación y el Anexo a las Normas Urbanísticas coexisten con los documentos de la NSPM y en su aplicación prevalecen las determinaciones de la Adaptación respecto a las de las NSPM, la cual se aplicará en todo lo que no contradiga a la Adaptación Parcial.

Los Planos de Ordenación adaptan y refunden las determinaciones de las NSPM, por lo que sustituyen a los Planos de Ordenación de las NSPM:

- Plano de Ordenación nº PO001:
Ordenación General del Territorio Municipal.
Clasificación Y Categorías de Suelo No Urbanizable.
- Plano de Ordenación nº PO002:
Clasificación del Suelo.
- Plano de Ordenación nº PO003:
Sistemas Generales.

- Plano de Ordenación nº PO004:
Usos Globales por Zonas Homogéneas.

- Plano de Ordenación nº PO005:
Protección del Patrimonio. Ámbitos de Protección.

Se mantiene de la Norma Subsidiaria los documentos de Información, Diagnóstico y Planos de Información Urbanística.

El orden de prelación entre determinaciones discordantes entre los distintos documentos que forman esta Adaptación prevalecerá las de las Normas Urbanísticas sobre las de la Memoria de Ordenación y las de los Planos de Ordenación sobre las Normas Urbanísticas y Memoria de Ordenación.



6. TRAMITACIÓN

La tramitación y aprobación del documento de Adaptación se hará conforme a lo dispuesto por el Decreto 11/2008 de 22 de enero, correspondiendo al Ayuntamiento de Arroyomolinos de León la aprobación del mismo previo trámite de información pública e informe de valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

La Adaptación Parcial contiene nuevas determinaciones urbanísticas en relación con las NSPM, por lo que requiere solicitar los siguientes informes, dictámenes de órganos y entes administrativos gestores de intereses públicos:

- Informe de Consejería de Medio Ambiente

Arroyomolinos de León, Diciembre de 2009

Fdo. Luis Calderón Quintana
Arquitecto Redactor