



ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento _____ página 2

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.
Interpretación y Aplicaciones _____ página 2

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación del Suelo _____ página 3

Artículo 4. Régimen del Suelo Urbano Consolidado _____ página 4

Artículo 5. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado _____ página 5

Artículo 6. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado _____ página 5

Artículo 7. Régimen del Suelo No Urbanizable _____ página 6

CAPÍTULO 3. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 8. Reserva de Suelo para destinarlo a Viviendas
de Protección Pública _____ página 8

Artículo 9. Coeficiente de Homogeneización de Viviendas Protegidas ____ página 8

CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES

Artículo 10. Identificación _____ página 9

Artículo 11. Ejecución de los Sistemas Generales
en Suelo Urbanizable Sectorizado _____ página 11

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

Artículo 12. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales _____ página 11

Artículo 13. Áreas de Reparto y Aprovechamiento
Medio en Suelo Urbanizable _____ página 12

CAPÍTULO 6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 14. Ámbitos y Elementos Sujetos a Medidas de
Especial Protección _____ página 12

Artículo 15. Medidas Cautelares del Patrimonio Edificado _____ página 13

Artículo 16. Medidas Cautelares de los Yacimientos Arqueológicos ____ página 13

CAPÍTULO 7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 17. Previsiones Generales de Programación y Gestión de
Sistemas Generales _____ página 14

Artículo 18. Artículos de las NNSS que contienen determinaciones
de carácter Estructural _____ página 14

Artículo 19. Disposición Derogatoria _____ página 14



CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento

El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es una Adaptación Parcial de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal (NSPM en adelante) de Arroyomolinos de León, aprobada definitivamente el 29/01/1993 por la CPOTU a la ley 7/2002 de 17 de diciembre a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la misma y en el Decreto 11/2008 de 22 de enero de la Junta de Andalucía.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tiene la consideración de Adaptación Parcial aquella que como mínimo alcanza el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos de artículo 10.1 de la LOUA y 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.

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

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial. Interpretación y Aplicación

La Adaptación Parcial la integran los siguientes documentos:

- 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 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 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.
- Plano de Ordenación nº PO006:
Sistemas Generales.
Red De Infraestructuras Técnicas.
Depósitos De Abastecimiento De Aguas Y Conducción General
(Red Fundamental)
- Plano de Ordenación nº PO007
Sistemas Generales.
Red De Infraestructuras Técnicas.
Estación Depuradora De Aguas Residuales (Ubicación).
Conducción General De Alcantarillado (Red Fundamental).

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.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación del Suelo

1º. Se clasifica el territorio municipal de Arroyomolinos de León en las siguientes clases y categorías de suelo, cumplimentando lo requerido por los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA.

A) Suelo Urbano, con dos categorías:

- 1) Suelo Urbano Consolidado.
- 2) Suelo Urbano No Consolidado.

B) Suelo Urbanizable, con una categoría:

- 1) Suelo Urbanizable Sectorizado

C) Suelo No Urbanizable, con dos categorías:

- 1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- 2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística.

2º. Constituye el Suelo Urbano Consolidado el clasificado como Urbano por la NSPM y definidas en planos de ordenación, excluyendo el Urbano No Consolidado definido en el apartado siguiente.



3º. Constituye el Suelo Urbano No Consolidado el suelo clasificado como Urbano e incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas previstos en las NSPM y no ejecutadas.

Estos ámbitos delimitados por las NSPM pasan a llamarse en la Adaptación Parcial áreas de Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC), y son las siguientes:

- A) SU-NCr1. Recoge el ámbito de la UA –1.
- B) SU-NCr2. Recoge el ámbito de la UA –4.
- C) SU-NCr3. Recoge el ámbito de la UA –5.
- D) SU-NCr4. Recoge el ámbito de la UA –6.
- E) SU-NCr5. Recoge el ámbito de la UA –7.
- F) SU-NCr6. Recoge el ámbito de la UA –8.
- G) SU-NCr7. Recoge el ámbito de la UA –10.

4º. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado el clasificado por la NSPM como Suelo Apto para Urbanizar y pasa a denominarse en la Adaptación como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUB-S).

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

5º. Constituye el Suelo No Urbanizable el de igual clasificación en la NSPM. Se distingue en la Adaptación Parcial las siguientes categorías de suelo:

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica en el que se distingue las siguientes subcategorías:

1) Suelo incluido en el ámbito del LIC y Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche: ES0000051, (en adelante PNSA y PA), que abarca la totalidad del término municipal, a excepción del núcleo urbano.

2) Zona de protección de carreteras

3) Zona de protección de vías pecuarias

4) Zona de protección de cauces y riveras

5) Zona de protección arqueológica

B) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

1) Suelo incluido en el ámbito definido por la NSPM como Huertos Familiares.

2) Suelo incluido en el ámbito de CS-7. Sierra del Búho. Incluida dentro del ámbito de la delimitación del PNSA y PA.

3) Suelo incluido dentro del ámbito de la Dehesa de los Llanos de la Nava incluida dentro del ámbito de la delimitación del PNSA y PA y definida por la NSPM.

Artículo 4. Régimen del Suelo Urbano Consolidado

1º. La actuación en este suelo será directa a condición de que la parcela reúna la condición de solar según se define en el articulado 148 de la LOUA.



2º. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado cumplirán las especificaciones generales sobre el régimen del suelo establecidas por la LOUA, incluidos los costos de urbanización necesarios para que adquiera la condición de solar en el caso de que los terrenos no la tuviera.

Artículo 5. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado

1º. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen que para este suelo establece la LOUA y en particular, las siguientes:

A) Soportarán las cargas de urbanización de carácter local y general.

La urbanización local se ejecutará e imputará mediante la ejecución de la unidad correspondiente.

La urbanización general se ejecutará mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputará con la imposición de cuotas de urbanización previstas en el artículo 143.1 y 3 de la LOUA.

Se podrán establecer convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales alternativamente a la ejecución mediante obra pública ordinaria.

B) Para las Unidades de Ejecución SU-NCr2, SU-NCr3, SU-NCr4, SU-NCr5, SU-NCr6 y SU-NCr7: asumir y ceder las reservas de suelo para dotaciones locales determinadas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelos para dotaciones en Planes Parciales y de acuerdo con las

determinaciones del artículo 17 de la LOUA con las siguientes particularidades:

1) La reserva de suelo para equipamiento comunitario se podrá destinar a cualquier tipo de equipamiento, pudiéndose destinar a espacios libres cuando su superficie sea igual o inferior a 350 m² y se sumará a la reserva preceptiva de espacios libres, dado que con el equipamiento docente y social existente se cumple en exceso la demanda actual.

2) La reserva preceptiva de espacios libres determinada en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento sobre dotaciones de Planes Parciales, se podrá flexibilizar y en función de la magnitud del valor resultante de la aplicación del estándar correspondiente, cumpliendo en todo caso las dimensiones y configuración del citado artículo para las áreas de juego y recreo de niños.

C) Ceder el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la LOUA.

Artículo 6. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

1º. Los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen que para este suelo establece la LOUA, artículos 53 y 54, y en particular las siguientes:

A) Soportarán las cargas de urbanización de carácter local y general, la urbanización local se ejecutará e imputará mediante la



ejecución de la unidad correspondiente y la urbanización general se ejecutará mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputará las cuotas de urbanización previstas en el artículo 143.1 y 3 de la LOUA.

- B) Asumir y ceder las reservas de suelo para dotaciones locales determinadas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para Planes Parciales y de acuerdo con las determinaciones del artículo 17 de la LOUA.

La reserva de suelo para equipamiento comunitario se podrá destinar a cualquier tipo de equipamiento, la cual y de acuerdo con lo así estipulado en la NSPM, se podrá ubicar en el edificio de la antigua fábrica para lo cual y mediante convenio urbanístico se podrá realizar el cómputo correspondiente una vez valorada económicamente las cesiones, en aplicación del artículo 93 de la NSPM.

- C) Ceder el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la LOUA.

2º. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52.3 de la LOUA.

La actuación en este tipo de suelo, SUB-Sr1, se desarrollará mediante la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

3º. Los planes de desarrollo (Plan Parcial) y proyectos de urbanización del Sector SUB-Sr1, deberán someterse a Evaluación Ambiental.

Artículo 7. Régimen del Suelo No Urbanizable

1º. Los usos, edificaciones e instalaciones autorizables en Suelo No Urbanizable en suelos no adscritos a categorías de especial protección son, de acuerdo con los artículos 50 y 52 de la LOUA:

- A) Obras e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- B) Obras e instalaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal cinegética o análoga en los términos regulados por el artículo 50 de la LOUA.
- C) Actuaciones de interés público, en los términos regulados por el artículo 42 de la LOUA.
- D) Vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero de la explotación agrícola, regulada por el art. 108 de las NSPM.

Las actuaciones de interés público y la vivienda unifamiliar aislada especificadas antes en (A) y (D) requieren la formulación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial según dispone el artículo 42 de la LOUA.



2º. Para la regulación de las condiciones de uso, edificación y la no formación de nuevos asentamientos, se aplicarán:

- A) Se aplicarán las determinaciones del apartado 4.2 Normas Relativas a los Usos, Actividades e Infraestructuras del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche (PNSA y PA) a las obras e instalaciones definidas en los apartados 1.A, 1.B.
- B) Serán de aplicación las Normas del PRUG del PNSA y PA a las actuaciones definidas en el apartado 1C.
- C) Serán de aplicación las Normas del apartado 4.2.11 del PRUG del PNSA y PA a las viviendas especificadas en el anterior apartado 1.D.
- D) Serán de aplicación las especificaciones del apartado 4.2.11 del PRUG del PNSA y PA, referentes a la regulación para impedir la formación de nuevos núcleos de asentamiento poblacional.
- E) La zona de afección y de no edificación en las carreteras A-434 y HV-3122 comprende una franja de 50 m. a ambos lados de la carretera y medidas desde la arista exterior de explanación, regulándose en esta franja los usos y la prohibición de edificar según lo establecido en la vigente Ley de Carreteras de Andalucía y otras normas de aplicación, debiéndose obtener autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de la licencia municipal.

F) La totalidad del Suelo No Urbanizable, coincidente con la totalidad del término municipal de Arroyomolinos de León excluido el Suelo Urbano y Urbanizable, se regulará de forma específica por las disposiciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y por el Plan de Desarrollo Sostenible del PNSA y PA.

Toda alteración en la actividad, uso e infraestructuras en Suelo No Urbanizable requerirá el informe de la Oficina del PNSA y PA, previo a la concesión de licencia municipal.

G) La zona de Dominio Público Hidráulico. Regulada por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril y modificado por el RD 9/2008 de 11 de enero. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

H) Las Vías Pecuarias. Reguladas por la Ley 3/95 de Vías Pecuarias complementada con el Decreto 155/98 de 21 de julio. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En los tramos de vías pecuarias afectados por sectores delimitados como suelo urbano consolidado con posterioridad al 1 de enero de 2000, o en suelo urbanizable, que se incorporen total o parcialmente al proceso de urbanización, se les dará uno de estos tratamientos.

- a) Desafectación del dominio público pasando a ser un bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía prevaleciendo sobre ellos el interés público o social.
- b) Modificación de trazado con las características establecidas en la legislación sobre vía pecuaria en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- c) Integración en un Sistema General de Espacios Libres, no computable a efectos de aprovechamientos urbanísticos y con



las características que la legislación sectorial le permite a este tipo de suelo, como no servir para el tráfico rodado, formar parte de un parque periurbano, paseo peatonal, carril-bici, etc.

3º. Para el yacimiento arqueológico La Papua, incluido en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se establece por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía un ámbito de afección de doscientos metros.

CAPÍTULO 3. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 8. Reserva de Suelo para destinarlo a Viviendas de Protección Pública

1º. En cada zona de uso global residencial clasificada como Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se reservará un treinta por ciento de la edificabilidad para destinarlo a vivienda de protección oficial u otro régimen de protección pública.

2º. Los parámetros que regulan la reserva de edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial se establecen similares a los de la restante edificabilidad residencial del ámbito en que se ubican las viviendas de protección.

3º. De acuerdo con el artículo 18.3.c. de la LOUA, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada de los ámbitos que contengan reservas de edificabilidad para viviendas de

protección, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas y sobre los que emitirá informe la consejería competente en materia de vivienda.

4º. La reserva de edificabilidades en suelo urbano no consolidado serán las contenidas en el siguiente cuadro:

AMBITO	USO	TECHO EDIFICABLE TOTAL (m2t)	CLASE DE SUELO	CATEGORIA	DENSIDAD (viv/ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	RESERVA DEL 30% DE EDIFICABILIDAD PARA VPP (m ² techo)
SU-NCr1	Residencial	5.103,62	Urbano	No Consolidado	40	0,8	1.531,08
SU-NCr2	Residencial	1.486,28	Urbano	No Consolidado	40	0,8	445,88
SU-NCr3	Residencial	1.847,94	Urbano	No Consolidado	40	0,8	554,38
SU-NCr4	Residencial	819,42	Urbano	No Consolidado	40	0,8	245,82
SU-NCr5	Residencial	485,79	Urbano	No Consolidado	40	0,8	145,73
SU-NCr6	Residencial	1.567,31	Urbano	No Consolidado	40	0,8	470,19
SU-NCr7	Residencial	740,37	Urbano	No Consolidado	40	0,8	222,11
SUB-Sr1	Residencial	13.230,00	Urbanizable	Sectorizado	38	0,49	3.969,00

Artículo 9. Coeficiente de Homogeneización de Viviendas Protegidas.

Se establece que el coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida es de 0,75 respecto a la vivienda libre que adopta el valor de 1.



CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES

Artículo 10. Identificación

La Adaptación considera como Sistemas Generales los siguientes:

Sistema General de Comunicaciones

A) Carreteras. Incluyendo calzadas, arcenes y zona de dominio público.

1º. Carretera A – 434. Desde el término municipal de Cala a límite de Extremadura.

2º. Carretera HV – 3122. Desde Arroyomolinos de León a término municipal de Cañaverale de León.

B) Caminos Rurales. Incluye la red de caminos rurales del término municipal.

C) Vías Urbanas.

Sistema General de Espacios Libres

A) Vías Pecuarias.

1º. Colada de las Navas. VP - 1

2º. Colada del Arroyo. VP - 2

3º. Colada de la Garganta. VP - 3

B) Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.

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.

Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos

A) Equipamiento Educativo

- 1º. Colegio Público Virgen de los Remedios.
- 2º. Centro de Educación Permanente de Adultos.
- 3º. Guardería Infantil.

B) Equipamiento Deportivo

- 1º. Campo de Fútbol El Manzanito.
- 2º. Piscina Municipal (ubicado en Suelo No Urbanizable).
- 3º. Pista Polideportiva (ubicado en Suelo No Urbanizable).
- 4º. Pabellón provisional cubierto.
- 5º. Pista Polideportiva de futura cubrición.

C) Servicios de Interés Público y Social

- 1º. Ayuntamiento.
- 2º. Mercado de Abastos.
- 3º. Centro Social Polivalente.
- 4º. Hogar de Ancianos - Centro de Día.
- 5º. Asilo.

- 6º. Biblioteca Municipal – Casa de Cultura.
- 7º. Plaza de Toros.
- 8º. Consultorio Médico.
- 9º. Centro de Interpretación de los Molinos de Rodezno.

D) Cementerio

Sistema General del Dominio Público Hidráulico

A) Cauces:

- 1º. Rivera del Hierro.
- 2º. Arroyo de Valdelamadera.
- 3º. Arroyo del Abismo.
- 4º. Rivera de los Huertos.
- 5º. Resto de arroyos del término municipal.

B) Embalses:

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

C) Acuíferos Subterráneos

- Incluye parcialmente el acuífero Cañaverál- Sta Olalla.

Sistema General de Infraestructuras Técnicas

- 1º. Depósito de Abastecimiento de Agua y Conducción General.
- 2º. Conducción General de Alcantarillado.
- 3º. Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- 4º. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Centros de Transformación.



Artículo 11. Ejecución de los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

En Suelo Urbanizable Sectorizado la ejecución de los Sistemas Generales se realizará mediante actuaciones de obra pública ordinaria con imputación de costes a los sectores beneficiados con cuotas de urbanización, y todo ello según lo regulado por el artículo 143 de la LOUA. Se podrá también formular convenios urbanísticos de gestión, según regula el artículo 95 de la LOUA, con la finalidad de ejecutar los Sistemas Generales con su inclusión en los ámbitos de las Unidades de Ejecución considerando los costes de su ejecución como pagos a cuenta de las cuotas de urbanización que le puedan ser imputables.

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Artículo 12. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales

1º. Zona de Edificación Tradicional del Núcleo Urbano. Se corresponde esta zona con el ámbito del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, donde se concentran los usos residenciales y servicios públicos, y se manifiestan los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional. Los objetivos de la ordenación son preservar los valores tipológicos y la optimización del uso y edificación.

1.1. Para el Suelo Urbano Consolidado:

- A) Serán autorizables los usos residenciales, terciarios, industrial compatible, espacios libres y equipamientos.

B) Densidad residencial: 30 viviendas / ha.

C) Edificabilidad: 0,80 m²t/m²s para el conjunto de usos admisibles en Suelo Urbano Consolidado.

D) Tipología: Residencial unifamiliar adosada entre medianeras, alineada a fachada. Altura máxima de dos plantas.

1.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución SU-NCr1, SU-NCr2, SU-NCr3, SU-NCr4, SU-NCr5, SU-NCr6, SU-NCr7):

A) Serán autorizables los usos residenciales, terciarios, industrial compatible y espacios libres.

B) Densidad residencial: 40 viviendas / ha.

C) Edificabilidad: 0,80 m²t/m²s para el conjunto de usos admisibles en Suelo Urbano No Consolidado.

D) Reserva de viviendas de Protección Oficial: se destinará el 30% de la edificabilidad a viviendas de Protección Oficial.

E) Tipología: Residencial unifamiliar adosada entre medianeras, alineada a fachada. Altura máxima de dos plantas.

2º. Zona de Edificación de Extensión. Se corresponde esta zona con el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado y es coincidente con el AR-



1, donde se prevé usos residenciales y equipamientos públicos admitiéndose la rehabilitación de las edificaciones existentes.

A) El uso global considerado es residencial, siendo autorizables los usos terciarios.

B) Densidad residencial: 38 viviendas / ha.

C) Edificabilidad: 0,49 m²t/m²s para el conjunto de usos admisibles.

D) Parcela mínima: 200 m².

E) Capacidad residencial total: 103 viviendas.

F) Reserva de edificabilidad para viviendas de Protección Oficial: 30% de la edificabilidad: 30% s/ 13.230 m²t.

G) Tipología: Residencial adosada en hilera de dos plantas de altura máxima, en consonancia con la tipología de Edificación en Núcleo Urbano

3º. Zona de Uso Industrial.

Se corresponde con las dos zonas de suelo urbano consolidado que tienen uso industrial exclusivo.

Serán autorizables los usos industriales regulados en los artículos 55 a 58 de las NN.SS.

La edificabilidad será 0,95 m²t/m²s.

Artículo 13. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable.

1º) Se delimita un Área de Reparto (AR-1) en suelo urbanizable sectorizado la cual es coincidente con la delimitación del sector SUB-Sr1.

2º) Se determina que el aprovechamiento medio del área de reparto AR-1 es de 0,49.

CAPÍTULO 6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 14. Ámbitos y Elementos Sujetos a Medidas de Especial Protección

La Adaptación incorpora los elementos de caracterización arquitectónica y arqueológica que se encuentran inventariados por sus valores patrimoniales en la NSPM vigente.

A) Bienes Patrimoniales – Inmuebles.

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

**B) Bienes Patrimoniales – Yacimientos Arqueológicos****1º. Yacimiento de Sierra Jabata. De la Prehistoria reciente.**

Centroide:	201374.3010	4207370.8827
	201458.0110	4207265.2450
	201150.7740	4207475.5590
	201515.0180	4207371.8440
	(coordenadas HUSO 30)	

2º. Yacimiento de La PAPUA. Yacimiento de la Edad de Bronce (1700 –800 a.C.)

Vértices	X	Y
1	725050	4204350
2	725400	4204300
3	726080	4203810
4	726050	4203350
5	725600	4203400
6	725300	4203900
7	725100	4203900
	(coordenadas UTM)	

Ambos yacimientos se consideran integrantes de la Ordenación Estructural.

Artículo 15. Medidas Cautelares del Patrimonio Edificado

A los bienes patrimoniales inmuebles y etnológicos inventariados en los apartados A del artículo 14 le son de aplicación las medidas cautelares contenidas en la ley 14/2007 de 26 de noviembre – Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) – Capítulo III, sobre el Régimen de Protección de los Patrimonios de Bienes Inmuebles, artículos 33 a 39, ambos inclusive, y Bienes Etnológicos, artículos 61 a 64, ambos inclusive.

Artículo 16. Medidas Cautelares de los Yacimientos Arqueológicos

A los bienes patrimoniales de yacimientos arqueológicos inventariados en el apartado B del artículo 14 le son de aplicación las medidas cautelares definidas en la ley 14/2007 de 26 de noviembre – Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía - Título V Patrimonio Arqueológico, artículos 47 a 60, ambos inclusive. Asimismo le es de aplicación el artículo 101 de la NSPM.

Esta protección se superpone con otras protecciones que son de aplicación en este mismo espacio físico por lo que se aplicaran todas las normativas sectoriales (Plan Especial de Protección del Medio Físico, PORN, PRUG y PDS del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche). Si esta superposición de Normativas originase en algún caso contradicción entre ellas, se aplicara la normativa más restrictiva.



CAPÍTULO 7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 17. Previsiones Generales de Programación y Gestión de Sistemas Generales

Las previsiones generales de programación y gestión se especifican pormenorizadamente en la Memoria de este documento de Adaptación Parcial, con las siguientes características:

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.

Las modificaciones de las previsiones se harán según estipulan los artículos 106 y 107 de la LOUA para la delimitación y actuación en las Unidades de

Ejecución, y los plazos contarán a partir de la entrada en vigor del documento de planeamiento que los estructure.

Artículo 18. Artículos de las NNSS que contienen determinaciones de carácter Estructural

Artículos 53, 55, 56, 57 y 58 que contienen determinaciones sobre usos globales.

Artículo 83 que contiene determinaciones de uso global en suelo urbano.

Artículo 94, 95 y 97 a 103 (ambos inclusive) con determinaciones de protección y medidas cautelares sobre formación de núcleos de población en suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 19. Disposición Derogatoria

Quedan derogadas todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Arroyomolinos de León, que sean contrarias a la LOUA o a las contenidas en la presente Adaptación.

Los artículos de las NNSS que quedan derogados son:

Artículos nº: 10, 12, 14, 20, 21, 22, 23 pertenecientes al Régimen Urbanístico del suelo.

Artículos nº: 91, 93 pertenecientes a las condiciones del Núcleo de Arroyomolinos de León.



Artículos nº: 96, 104, 106 y 109 pertenecientes a las Condiciones del Suelo No Urbanizable.

Arroyomolinos de León, Diciembre de 2009

Fdo. Luis Calderón Quintana
Arquitecto Redactor.