

ADAPTACION PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA RODA DE ANDALUCIA A LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RODA DE ANDALUCIA.

1. MEMORIA

- 1.1.- Iniciativa.
- 1.2.- Objeto y ámbito.
- 1.3.- Antecedentes y marco legislativo.
- 1.4.- Contenido.
- 1.5.- Alcance de la adaptación.
 - 1.5.1.- Clasificación del suelo.
 - 1.5.1.1.- En suelo Urbano
 - 1.5.1.2.- En suelo No Urbanizable.
 - 1.5.1.3.- En suelo Urbanizable.
 - 1.5.2.- Disposiciones sobre vivienda protegida.
 - 1.5.2.1.- Relación de Sectores residenciales con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20/01/2.007.
 - 1.5.2.1.- Corrección de edificabilidad y densidad de los sectores.
 - En Suelo Urbano
 - En Suelo Urbanizable.
 - 1.5.3.- Dotaciones y Sistemas Generales.
 - 1.5.3.1.- Parques, jardines y espacios libres.
 - 1.5.3.2.- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.
 - 1.5.4.- Estándares de Equipamiento.
 - 1.5.5.- Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas.
 - 1.5.6.- Áreas de reparto.
 - 1.5.7.- Espacios, ámbitos y elementos de especial protección.
 - 1.5.8.- Programación y gestión de los elementos de la ordenación estructural.

ADAPTACION PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA RODA DE ANDALUCIA A LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RODA DE ANDALUCIA.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- INICIATIVA.

Se redacta el presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Roda de Andalucía por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de La Roda de Andalucía con domicilio en C/Real nº 25 de dicha localidad.

1.2.- OBJETO Y AMBITO.

El presente documento tiene como objeto la adecuación a las disposiciones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA), de las de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, actualmente en vigor en el municipio, conforme a lo establecido en el Decreto 11/2008 de 22 de enero y a la propia Ley.

El presente documento contiene el desarrollo de los trabajos de redacción que se estiman superficiales para conformar un documento omnicompresivo de la Ordenación Urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental la ordenación estructural a través de los distintos documentos de que consta.

El ámbito de aplicación del presente documento lo constituye el recogido en las Normas Subsidiarias y que abarca la totalidad del término municipal de la Roda de Andalucía.

1.3.- ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO.

Con fecha 13 de marzo de 2004, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Roda de Andalucía, cuya Adaptación Parcial se formula en el presente documento que adecua las determinaciones de esta figura de Planeamiento General, en vigor, a las disposiciones de la LOUA.

Con fecha 25 de enero de 2.007, se aprueban definitivamente dos modificaciones a este Planeamiento general:

- 1.- Modificación de las NN.SS. en el ámbito del Sector Ra-5 (El Calvario), publicada en el B.O.J.A. en fecha 31 de julio de 2.007.

2.- Modificación de las NN.SS. en el ámbito del Sector Rb-8 (Los Pérez), publicada en el B.O.J.A. en fecha 22 de julio de 2.007.

Con los siguientes objetos:

1.- Unidad de Actuación Ra-5 (El Calvario).

Cambio de la densidad residencial establecida en las NN.SS, pasando de las 30 Viv/Ha, establecidas inicialmente, a 44 Viv/Ha., al mismo tiempo que se reduce la edificabilidad inicial de 0,97 m²t/m²s a 0,49 m²s/m²t, como consecuencia de una tipología de viviendas de menor superficie.

2.- Unidad de Actuación Rb-8 (Los Pérez).

Suprimir la Unidad de Actuación Rb-8 en suelo urbano de la aldea de Los Pérez, y desarrollar el suelo que estaba incluido dentro de la Unidad de Actuación, con la aplicación directa de las ordenanzas correspondientes. Se propone asimismo, el cambio de ordenanzas de aplicación, de vivienda jardín, a núcleo urbano, lo que posibilita materializar con la misma edificabilidad máxima permitida, nueve viviendas en lugar de las dos viviendas establecidas inicialmente.

Con fecha 17 de diciembre de 2002 se aprueba la LOUA, que en su Disposición Transitoria Segunda, establece la vigencia y ejecutividad, así como la interpretación y aplicación de los Planes e Instrumentos existentes aprobados conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley y estableciendo la posibilidad de formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, parcial o totalmente; a tal efecto se establece en esta misma Disposición Transitoria un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley para poder aprobarse 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 presente Ley, al menos de forma parcial.

El Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferentemente a la construcción de vivienda protegida regula la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la LOUA, de acuerdo con lo establecido en su disposición transitoria primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance; el Artículo 8 de este Decreto establece que de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley, los municipios podrán llevar a cabo la adaptación parcial de su Planeamiento General en cualquier momento, durante el periodo de vigencia y ejecutividad del mismo.

El documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en fecha 5 de marzo de 2.004, contiene un documento complementario, redactado a requerimiento de los servicios técnicos de a Delegación provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transporte con objeto de completar datos y modificar determinados aspectos de las NN.SS, para su adaptación a la LOUA, ya en vigor, que se incluye íntegro como anexo al presente documento.

1.4.- CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el Art. 3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, la presente adaptación parcial contrasta la conformidad de las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes con lo regulado en la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

CONTENIDO SUSTANTIVO

- a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.
- b) Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- 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.
- e) Áreas de reparto ya delimitadas en suelo urbanizable.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos y elementos de especial protección.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.

1.5.- ALCANCE DE LA ADAPTACION

1.5.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

1.5.1.1.- EN SUELO URBANO

La presente adaptación no clasifica nuevos suelos urbanos salvo los ajustes en la clasificación de suelo dispuestos en el Art. 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, según el cual:

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado los terrenos:

- a) Los que estando clasificados como urbanos por el Planeamiento General vigente cumplen en la actualidad con las condiciones previstas en el Art. 45.2.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

“ Estar urbanizadas o tengan la condición de solares, existiendo todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir y no deban quedar comprendidos en el suelo urbano no consolidado.”

El planeamiento General vigente, define las categorías de Urbano consolidado y no consolidado, asimilándose éstos directamente en la presente modificación, por cumplirse las previsiones previstas en el artículo 45.2 letras A) y B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

- b) Los que estando clasificados como suelo urbanizable en el Planeamiento General vigente, se encuentran ya transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo las condiciones del Art. 45.2 A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- RELACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO AJUSTADOS EN LA CLASIFICACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLASIFICACION EN PLAN VIGENTE	CLASIFICACION EN LA ADAPTACION
Rt2 (Aleixandre)	Urbano no consolidado	Urbano consolidado.
It-1 (Ampl. P.I Ctra Alameda)	Urbano no consolidado	Urbano consolidado.
Ia-5 (5ª F. Pol. Ind. Santa Ana)	Urbano no consolidado	Urbano consolidado.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Tienen consideración de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, donde el Planeamiento Vigente establece la ordenación pormenorizada en los planos de Ordenación Completa (O-6), y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

1.5.1.2.- EN SUELO NO URBANIZABLE

(Título V. Capítulos 3º y 4º de las NNUU del Planeamiento Vigente).

Delimitado de acuerdo con los requisitos de la legislación aplicable e integrados en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- Zona SNUEP Vías Pecuarias y Caminos Rurales.
- Zona de SNU del Sistema Viario.
- Zonas de SNU de Cauces, Riberas y Márgenes de corrientes de agua.
- Zonas de SNU de Infraestructuras Técnicas.
- Zonas de SNU de Equipamientos y Servicio Públicos.

S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA:

- Zonas de SNU de Rivera Baja río Yeguas.
- Zonas de SNU de Matorral.
- Zonas de SNU de Protección Viaria.
- Zonas de SNU de Sistemas de Espacios Libres.
- Zonas de SNU de Cuenca Endorreicas de la Laguna de Fuente de Piedra y de la Laguna de la Ratosa.
- Zonas de SNU de la Laguna municipal de El Tejar.

S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL:

- Zonas de SNU de mantenimiento de usos rurales e inadecuados al modelo urbano.
- Zonas de SNU de Regadío.

Para el **SUELO NO URBANIZABLE** es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

1.5.1.3.- EN SUELO URBANIZABLE

La presente adaptación parcial no contempla la clasificación de nuevos suelos urbanizables, ajustando la categoría de los mismos a lo establecido en el Art. 4.2 del Decreto 11/2008 según el cual se considera:

- a) Suelo urbanizable ordenado: el que está clasificado como apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuenta con la ordenación detallada.
- b) Suelo urbanizable sectorizado: aquel que estando clasificado como apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente, está comprendido en un sector o área apta para la urbanización, ya delimitado por el planeamiento vigente.

RELACION DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE AJUSTADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

SECTOR	CLASIFICACION EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASIFICACION EN LA ADAPTACION
Rt-I (Feria)	Urbanizable sectorizado	Urbano consolidado.
Rt-II (Segura)	Urbanizable sectorizado	Urbano consolidado.
R-III (Molino alto)	Urbanizable sectorizado	Urbanizable ordenado.
I-V (6ª F. P.I. Santa Ana)	Urbanizable sectorizado	Urbanizable ordenado.
I-I (1ª F. Nudo Norte)	Urbanizable sectorizado	Urbanizable ordenado.
R-II (Loring-Las Guitarras) 1ª y 2ª Fase	Urbanizable sectorizado	Urbano Consolidado.
R-II (Loring-Las Guitarras) 2ª y 3ª Fase	Urbanizable sectorizado	Urbanizable ordenado.

1.5.2.- DISPOSICIONES PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

De conformidad con el Art. 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, la ordenación estructural se establece, entre otras determinaciones, por las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública; en este sentido, la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo la localización de las reservas de terrenos con destino a estas viviendas de protección pública serán exigibles desde la entrada en vigor de esta Ley, siendo igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollan sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigente, estuviesen o no adaptados a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007, reservando en cada sector los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública, según lo establecido en el Art. 23.1 de esta Ley, no siéndole exigible a aquellos sectores que cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007

Se introducen en la presente adaptación parcial, las correcciones de edificabilidad y densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del Planeamiento General vigente, y compensar a aquellos propietarios de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no superando los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre.

A tal efecto, se ha considerado un coeficiente de Homogeneización de 0,85 para viviendas protegidas, en base al artículo 23 de la ley 13/2.005 de 11 de noviembre y obtenido de conformidad con los valores de mercado en el municipio, con asignación de valor uno a las viviendas de renta libre, y los módulos correspondientes de vivienda protegida.

Según el art. 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, nos indica: *“El Plan General de Ordenación Urbanística deberá, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social”*.

Por ello, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada podrá establecer un coeficiente corrector aplicable en la equidistribución de propietarios en cada actuación urbanística (art. 61.5 de la LOUA).

1.5.2.1.- RELACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES CON ORDENACION PORMENORIZADA APROBADOS INICIALMENTE CON ANTERIORIDAD AL 20 DE ENERO DE 2.007.

EN SUELO URBANO.

- ACTUACION URBANISTICA Ra-3 (SAN ISIDRO)
Plan Especial, aprobado inicialmente el 31 de Marzo de 2006
- ACTUACION URBANISTICA Ra-4 (EL CONVENTO).
Plan Especial, aprobado definitivamente el 31 de marzo de 2.005
- ACTUACION URBANISTICA Ra-5 (EL CALVARIO).
Plan Especial, aprobado definitivamente el 23 de julio de 2.007
- ACTUACION URBANISTICA Rt-1 (CADIZ- ESTEPA)
Plan Especial, aprobado definitivamente el 6 de febrero de 2.001

EN SUELO URBANIZABLE.

- ACTUACION URBANISTICA R-II (LORING-LAS GUITARRAS).
Plan parcial, aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 2.004.
- ACTUACION URBANISTICA R-III (MOLINO ALTO).
Plan parcial, aprobado definitivamente el 31 de marzo de 2.008.
- ACTUACION URBANISTICA R-IV (CAMINO AL VENTORRILLO).
Plan parcial, aprobado inicialmente el 22 de Noviembre de 2006.

1.5.2.2.- CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO APROBADAS CON ANTERIORIDAD AL 20 DE ENERO DE 2.007.

A continuación se indican los resultados obtenidos tras aplicarle un aumento de edificabilidad total con objeto de mantener el aprovechamiento medio de cada área de reparto, tras aplicar la reserva de un treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas (s/ Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo).

Con objeto de ajustar el número de viviendas respecto a los m2 edificables, dado que la superficie construida requerida por las viviendas protegidas en relación a las de renta libre es menor, se ha aplicado un aumento proporcionalmente superior de densidad de viviendas respecto del aumento de edificabilidad. Pasando de las 30 viv/Ha a las 35 viv/Ha.

EN SUELO URBANO.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA Ra-1 (CORDOBA)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	12.457,00	59	30 viv/Ha	0,6249
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	9.130,80 3.913,18	48 21	35 viv/Ha	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA Ra-2 (FLEMING)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	2.420,00	14	30 viv/Ha	0,6195
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	1.773,82 760,21	11 6	35 viv/Ha	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA Ra-6 (FATIMA)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	5.814,00	35	30 viv/Ha	0,5362
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	4.261,58 1.826,38	28 13	35 viv/Ha	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA Rb-1 (CHACÓN)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	1.801,00	9	-	0,7746
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	1.317,43 568,91	7 4	-	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA Rb-2 (HUELVA)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	6.875,00	31	Max. 35 viv.	0,7811
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	5.039,27 2.159,68	24 11		

ACTUACIÓN URBANISTICA Rb-3 (SEVILLA)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	9.124,00	15	-	0,7746
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	6.674,20 2.882,11	14 6	-	

ACTUACIÓN URBANISTICA Rb-4 (YEGUAS)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	5.500,00	36	0,6530
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	4.031,42 1.727,74	25 11	

ACTUACIÓN URBANISTICA Rb-5 (PULLMAN)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	628	4	-	0,8579
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	459,38 198,37	3 2	-	

ACTUACIÓN URBANISTICA Rb-6 (POLIDEPORTIVO)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	9.398,00	59	0,7783
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	6.888,59 2.952,25	38 19	

ACTUACIÓN URBANISTICA Rb-7 (NTRA. SRA. DEL CARMEN)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial	3.583,00	12	0,5866
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P.	2.626,29 1.125,55	9 4	

EN SUELO URBANIZABLE.**ACTUACIÓN URBANISTICA R-I (SALINOSO BAJO)**

	Uso	m2 edificable residencial	Nº viviendas	Densidad max. Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial Terciario	24.610,50 2.974,00	114 -	30 viv/Ha	0,5218
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P. Terciario	17.973,01 7.808,31 2.974,00	93 40 -	35 viv/Ha	

ACTUACIÓN URBANISTICA R-V (SALA VIEJA)

	Uso	m2 edificable	Nº viviendas	Densidad Vivienda	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Parámetros establecidos en las NNSS	Residencial Terciario	10.784,80 4.996,00	47 -	30 viv/Ha	0,5283
Documento Adaptación	Residencial Residencial V.P. Terciario	7.889,08 3.406,73 4.996,00	38 17 -	35 viv/Ha	

1.5.3.- SISTEMAS GENERALES

Comprenden los sistemas generales la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones con destino rotacional público, entre los que se encuentran:

- Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de la adaptación.
- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o disposición 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, superando el ámbito de una dotación local.

Se definen en el Planeamiento General vigente las siguientes clases y tipos de Sistemas Generales:

CLASE	TIPO
Comunicación:	Vías urbanas básicas. Carreteras. Ferroviario. Vías pecuarias. Caminos rurales.
Espacios libres:	Parques. Feria.
Equipamiento colectivo:	Administrativo. Mercado. Cultural. Asistencial. Sanitario. Educativo. Deportivo. Religioso. Cementerio.
Dominio hidráulico:	Río y arroyo. Río y arroyo encauzado.
Infraestructuras técnicas:	Colectores saneamiento y depuración. Acometida y arterias abastecimiento, Depósito, captación y tratamiento de Agua. Tendido eléctrico de alta y media Tensión y transformadores.

1.5.3.1.- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

A/ NUCLEO PRINCIPAL.

Suelo existente

	Sist. Locales	Sist. Generales	
Plazas y Zonas verdes Feria	39.711 m2	10.516 m2	
Existente total	39.711 m2	10.516 m2	50.227 m2

Nuevos suelos clasificados en las NN.SS.

	Sist. Locales	Sist. Generales	
En suelo urbano	16.807 m2	22.307 m2.	
En suelo urbanizable	131.803,33 m2	8.984 m2	
En SUrz(Sist. Gral Externo)		29.855 m2.	
Total programado	148.610,33 m2	61.146 m2	209.756,33 m2
TOTAL NUCLEO PRINCIPAL	188.321,33 m2	71.662 m2	259.983,33 m2.

B/ NUCLEO LOS PEREZ.

	Sist. Locales	Sist. Generales
Suelo existente	386 m2	
Nuevos suelos clasificados en las NN.SS.	197 m2.	
TOTAL NUCLEO LOS PEREZ	583 m2	

C/ NUCLEO LOS PERENOS.

	Sist. Locales	Sist. Generales
Suelo existente	508 m2	

TOTAL NUCLEO LOS PERENOS.		508 m2	
	Sist. Locales	Sist. Generales	Total
CAPACIDAD DEL MUNICIPIO	189.412,33 m2	71.662 m2	261.074,33 m2.

1.5.3.2.- EDUCACIONAL.

A/ NUCLEO PRINCIPAL.

	Sist. Locales	Sist. Generales	
Suelo existente.			
Centro E.S.O (Manuel Siurot)	5.157 m2.		
Nuevo colegio primaria (P.P. Segura)	10.000 m2.		
Guardería Convento Siervas del Evangelio	2.160 m2.		
Total existente	17.317 m2.		
Nuevos suelos clasificados en las NN.SS.			
R-II + R-III + R-IV (Salvo PP.Segura)	19.498 m2		
CAPACIDAD DEL MUNICIPIO	36.815 m2		

Nota: No existe ni se califica suelo educacional en Los Pérez ni en Los Perenos

1.5.3.3.- DEPORTIVO.

A/ NUCLEO PRINCIPAL.

	Sist. Locales	Sist. Generales	Total
Suelo existente			
Piscina, pistas y campo de fútbol	22.668 m2		
Total existente	22.668 m2		
Nuevos suelos clasificados en las NN.SS.			
Ia-5 (5ª Fase polígono Santa Ana "2 fases")	880 m2		
Suelo urbanizable industrial	14.537 m2		
Sistema General deportivo		123.724 m2	
CAPACIDAD DEL MUNICIPIO	38.085 m2	123.724 m2	161.809 m2

Nota: No existe ni se califica suelo deportivo en Los Pérez ni en Los Perenos.

1.5.3.4.- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.

Suelos existentes.	Núcleo principal	Los Pérez	Los Perenos	Total.
Ayuntamiento	203			
Hogar del pensionista	272			
Casa de la cultura	162	81		
Consultorio	310			
Mercado	1.083			
C.Juventud	1.557			
Iglesia	1.000	110	38	
Casa cuartel	3.502			
Casa cultural	253			
5ª Fase Santa Ana	1.513			
Segura	459			
<hr/>				
	10.314 m2	191 m2.	38 m2.	10.543 m2

Nuevos suelos clasificados en las NN.SS

Ra-3 San Isidro	1.636			
Rb-4 Yeguas	186			
Rt-1 Cádiz-Estepa	536			
R-V Sala Vieja	944			
I-I 1ª F. P.I. Nudo Norte	846			
I-II 2ª F. P.I. Nudo Norte	3.146			
I-III 3ª F. P.I. Nudo Norte	2.036			
I-V Salinoso Alto	1.064			
I-V 6ª F. P.I. Sata Ana	175			
<hr/>				
	10.569 m2.			10.569 m2

CAPACIDAD DEL MUNICIPIO	20.883 m2	191 m2	38 m2	21.112 m2
--------------------------------	------------------	---------------	--------------	------------------

1.5.4.- ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO.

1. ACTUAL:

NUCLEO PRINCIPAL.

Total viviendas: 1.620
Total habitantes: 4.033

Superficie

Repercusión

Sist. Locales

Espacios libres.	39.711 m2.	9,84 m2/hab.
Educacional.	17.317 m2	4,29 m2/hab.
Deportivo.	22.668 m2	5,62 m2/hab.
SIPS.	10.314 m2	2,55 m2/hab.

Sist. Generales

Espacios libres.	10.516 m2.	2,60 m2/hab.
------------------	------------	--------------

NUCLEO LOS PEREZ.

Total viviendas. 33

Espacios libres.	386 m2.	4,33 m2/hab.
SIPS.	191 m2.	2,14 m2/hab.

NUCLEO LOS PERENOS.

Total viviendas: 27

Espacios libres.	508 m2.	6,97 m2/hab.
SIPS.	38 m2.	0,52 m2/hab.

TOTAL MUNICIPIO.

Total viviendas: 1.680

Sist. Locales

Espacios libres.	40.605 m2.	9,67 m2/hab.
Educacional.	17.317 m2	4,13 m2/hab.
Deportivo.	22.668 m2	5,40 m2/hab.
SIPS.	10.543 m2	2,51 m2/hab.

Sist. Generales

Espacios libres. 10.516 m2. 2,51 m2/hab.

2. CAPACIDAD TOTAL:

NUCLEO PRINCIPAL

Total viviendas: 3.240 viv.

Total habitantes: 8.100 hab.

Superficie

Repercusión

Sist. Locales

Espacios libres. 188.321,33 m2 23,25 m2/hab.

Educacional. 36.815 m2 4,54 m2/hab.

Deportivo. 38.085 m2 4,70 m2/hab.

SIPS. 20.883 m2 2,58 m2/hab.

Sist. Generales

Espacios libres. 71.662 m2. 8,84 m2/hab.

Deportivo 123.724 m2 15,27 m2/hab.

NUCLEO LOS PEREZ.

Total viviendas. 47

Espacios libres. 583 m2. 4,59 m2/hab.

SIPS. 191 m2. 1,50 m2/hab.

NUCLEO LOS PERENOS.

Total viviendas: 27

Espacios libres. 508 m2. 6,97 m2/hab.

SIPS. 38 m2. 0,52 m2/hab.

TOTAL MUNICIPIO.

Total viviendas: 3.314

Habitantes: 8.300

Sist. Locales

Espacios libres. 189.412,33 m2 22,82 m2/hab.

Educacional. 36.815 m2 4,43 m2/hab.

Deportivo. 38.085 m2 4,59 m2/hab.

SIPS. 21.112 m2 2,54 m2/hab.

Sist. Generales

Espacios libres. 71.662 m2. 8,63 m2/hab.

Deportivo

123.724 m²14,90 m²/hab.**1.5.5.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS ZONAS.**

Sin perjuicio de las previsiones contenidas en el apartado 1.5.2 sobre disposiciones para cubrir las necesidades de vivienda protegida, se relacionan a continuación los parámetros establecidos en el planeamiento vigente sobre usos, densidades, edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano, unidades de ejecución ya delimitadas en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado:

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

	SUPERFICIE (Ha)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS	DENSIDAD VIVIENDAS (VIV/Ha)	M2 CONSTRUIDOS ESTIMADOS	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
NÚCLEO TRADICIONAL	11,11	580	52,20	151.705	1,36
ZONA EXTENSIÓN	60,06	2.120	35,30	432.432	0,72
ZONA INDUSTRIAL STA. ANA/MIGASA	19,02	-	-	119.826	0,63
NUCLEOS ALDEAS	4,47	60	13,42	10.199	0,228

UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**SUELO URBANO NO CONSOLIDADADO-a**

U.A.	USO	DENSIDAD VIVIENDAS	EDIFIC. GLOBAL
Ra-1 Córdoba	Residencial	35 Viv/Ha (69 viv)	0,6543 m2t/m2s
Ra-2 Fleming	Residencial	35 Viv/Ha (17 viv)	0,6487 m2t/m2s
Ra-3 San Isidro	Residencial	35 Viv/Ha (83 viv)	0,7077 m2t/m2s
Ra-4 Convento	Residencial	30 Viv/Ha (38 viv)	0,7401 m2t/m2s
Ra-5 Calvario	Residencial	30 Viv/Ha (32 viv)	0,7745 m2t/m2s
Ra-6 Fátima	Residencial	35 Viv/Ha (41 viv)	0,5198 m2t/m2s
la-1 Migasa	Industrial		0,5361 m2t/m2s
la-2 Pablo Estepa	Industrial		0,4807 m2t/m2s
la-3 Venta	Industrial		0,6042 m2t/m2s
la-4 Pedrera	Industrial		0,5750 m2t/m2s

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO-b

U.A.	USO	DENSIDAD VIVIENDAS	EDIFIC. GLOBAL
Rb-1 Chacón	Residencial	47 viv/Ha	0,8742 m2t/m2s
Rb-2 Huelva	Residencial	40 viv/Ha.	0,5198 m2t/m2s
Rb-3 Sevilla	Residencial	18 viv/Ha	0,8857 m2t/m2s
Rb-4 Yeguas	Residencial	11 viv/Ha.	0,6837 m2t/m2s
Rb-5 Pullman	Residencial	30 viv/ha.	0,8985 m2t/m2s
Rb-6 Polideportivo	Residencial	40 viv/Ha.	0,8150 m2t/m2s
Rb-7 Res. NS.Carmen (Los Pérez)	Residencial	20 viv/Ha..	0,6142 m2t/m2s
Ib-1 Félix R. Fuente	Industrial		0,8478 m2t/m2s
Ib-2 Ind. Ctra. Alameda. (Los Pérez)	Industrial		0,7628 m2t/m2s

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO-t

U.A.	USO	DENSIDAD VIVIENDAS.	EDIFIC. GLOBAL
Rt-1 Cadiz-Estepa	Residencial	44 viv/Ha..	0,8127 m2t/m2s

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

U.A.	USO	DENSIDAD VIVIENDAS	EDIFIC. GLOBAL
R-I Salinoso Bajo	Residencial	35 viv/Ha (133 viv.)	0,5621 m2t/m2s
R-II Loring-Las Guitarras	Residencial	24-25 viv/Ha (274 viv.)	0,5240 m2t/m2s
R-III Molino Alto	Residencial	24-28 viv/Ha (257 viv.)	0,5959 m2t/m2s
R-IV Cno. al Ventorrillo	Residencial	24-30 viv/Ha (221 viv.)	0,5967 m2t/m2s
R-V Salavieja	Residencial	35 viv/Ha (55 viv.)	0,6027 m2t/m2s
I-I 1ª F. P.Ind. Norte	Industrial		0,6768 m2t/m2s
I-II 2ª F. P.Ind. Norte	Industrial		0,4365 m2t/m2s
I-III 3ª F. P.Ind. Norte	Industrial		0,4365 m2t/m2s
I-IV Salinoso Alto	Industrial		0,4365 m2t/m2s
I-V 6ª F. P.Ind. Santa Ana	Industrial		0,4365 m2t/m2s

1.5.6. AREAS DE REPARTO DELIMITADAS EN SUELO URBANIZABLE.

Conforme a lo previsto en el art. 3.2.e del Decreto 11/2008, para el Suelo Urbanizable se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, teniendo el “aprovechamiento tipo” la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En el plano de “Actuaciones Urbanísticas. Desarrollo y Ejecución” de las NN.SS, se especifican las áreas de reparto que a continuación se exponen:

Se excluyen de la presente relación las áreas de reparto recogidas en las NN.SS: **Rt-I, Rt-II**, por encontrarse totalmente desarrollados

AREAS DE REPARTO.

EN SUELO URBANIZABLE.

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO MEDIO
R-I	54.383 m ²	0,52180 U.A. e.u.c./m ² sector
R-II	110.732 m ²	0,52270 U.A. e.u.c./m ² sector
R-III	105.467 m ²	0,52270 U.A. e.u.c./m ² sector
R-IV	104.200 m ²	0,52140 U.A. e.u.c./m ² sector
R-V	28.258 m ²	0,52830 U.A. e.u.c./m ² sector
I-I	84.671 m ²	0,67680 U.A. e.u.c./m ² sector
I-II	314.639 m ²	0,43646 U.A.e.u.c./m ² sector
I-III	203.640 m ²	0,43646 U.A. e.u.c./m ² sector
I-IV	106.403 m ²	0,43646 U.A. e.u.c./m ² sector
I-V	17.503 m ²	0,43646 U.A. e.u.c./ m ² sector

(U.A. e.u.c.) Aprovechamiento medio del sector expresado en unidades de m² edificables de uso característico por cada m² de suelo de dicho sector.

EN SUELO URBANO.

Se mantienen igualmente las áreas de reparto contempladas en las NN.SS, a excepción de las ya desarrolladas (Rt-2, It-1 e Ia-5):

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE TOTAL (Incluido S.Dot.Público)	APROVECHAMIENTO MEDIO
Ra-1	19.936 m ²	0,6249 U.A. e.u.c./m ² sector
Ra-2	4.856 m ²	0,6195 U.A. e.u.c./m ² sector
Ra-3	23.735 m ²	0,6759 U.A. e.u.c./m ² sector
Ra-4	13.072 m ²	0,7401 U.A. e.u.c./m ² sector
Ra-5	17.076 m ²	0,7049 U.A. e.u.c./m ² sector
Ra-6	11.712 m ²	0,5362 U.A. e.u.c./m ² sector
Ia-1	18.405 m ²	0,5361 U.A. e.u.c./m ² sector
Ia-2	12.307 m ²	0,4807 U.A. e.u.c./m ² sector
Ia-3	13.221 m ²	0,6042 U.A. e.u.c./m ² sector
Ia-4	39.977 m ²	0,5750 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-1	2.325 m ²	0,7746 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-2	8.801 m ²	0,7811 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-3	10.789 m ²	0,8456 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-4	32.212 m ²	0,6530 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-5	2.019 m ²	0,8579 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-6	14.235 m ²	0,7783 U.A. e.u.c./m ² sector
Rb-7	6.378 m ²	0,5866 U.A. e.u.c./m ² sector
Ib-1	16.203 m ²	0,8478 U.A. e.u.c./m ² sector
Ib-2	2.247 m ²	0,7628 U.A. e.u.c./m ² sector
Rt-1	24.438 m ²	0,8127 U.A. e.u.c./m ² sector

1.5.7.- ESPACIOS, AMBITOS ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCION.

1. Conforme lo regulado en la vigente legislación urbanística (art. 10.1.A.g de la LOUA) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el planeamiento vigente e indicados a continuación.

A tal efecto se establecen dos grados de protección:

Grado I.- De especial protección.

Grado II.- De protección estructural, de elementos y espacios rurales.

Igualmente se establece en el Planeamiento vigente la protección de yacimientos de interés científico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

RELACION DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS RURALES PROTEGIDOS.

Dirección postal	Elemento	Identificación catastral
GRADO I.		
C/ Cervantes, Nº 19	Iglesia de Santa Ana	16(22870)
GRADO II.		
Avda. Ntra Sra. De Los Llanos, Nº 72	Est. FFcc y anexos	06(26960)
C/ Real, Nº 84	“	02(24900)
C/ Real, Nº 34	“	34(22874)
C/ Real, Nº 14	“	27(22874)
C/ Real, Nº 4	“	28(22870)
C/ Real, Nº 2	“	27(22870)
C/ Sevilla, Nº9	Convento S. Evangelino (Cerrajería fachada y retablo capilla).	33(21860)
C/ Sevilla Nº32		29(20870)
C/Constitución, Nº10		06(23870)
C/ Huelva, Nº 35	Puerta	09(23870).
Plaza D. José Gómez (Los Pérez) Cortijo Chacón (medio rural) Los Cortijillos (medio Rural)	Iglesia Ntra. Sra. Del Carmen. Edificio principal Edificio principal y organización conjunta de espacios.	

ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS Y RURALES.

Plaza del Sagrado Corazón	Fuente pública
Plaza del Sagrado Corazón	Imagen y basamento del Sagrado Corazón.
Plaza de D. José Gómez (Los Pérez)	Fuente pública.
Laguna el Tejar.	Espacio Rural

YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO:

- Puente romano.
- Basílica Paleocristiana
- Restos esparcidos de Villa Romana.

2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

1.5.8.- PROGRAMACION Y GESTION DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL.

El Planeamiento general vigente, recoge, en sus Normas Urbanísticas, (Título VI, Capítulo Tercero), el desarrollo, la programación y gestión de los distintos elementos o determinaciones de la ordenación estructural; de la misma manera, en el Capítulo Cuarto del mismo Título, se recoge el establecimiento del orden de prioridades en el desarrollo, según etapas y razón de dependencia.

El escaso periodo transcurrido entre la entrada en vigor del Planeamiento vigente y la presente adaptación parcial del mismo, no hace necesario su revisión o adaptación por posibles desfases, entendiéndose las etapas de desarrollo a partir de la aprobación del presente documento.

ANEXO 1: NORMAS URBANISTICAS

ANEXO 2: FICHAS RESUMEN UNIDADES DE ACTUACIÓN

ANEXO 3: *“COMPLEMENTO LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA RODA DE ANDALUCÍA, PARA LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS”*