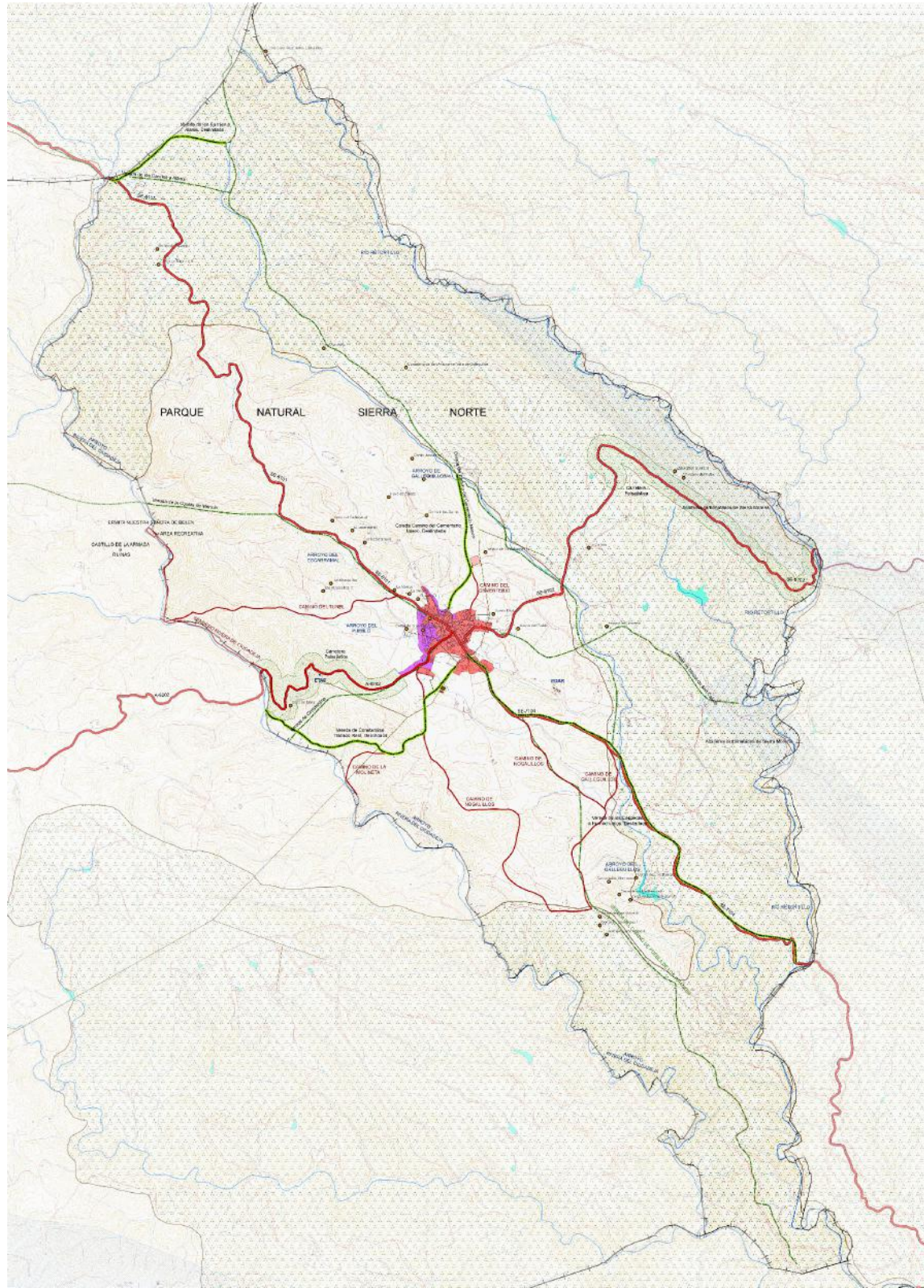


PGOU. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN

LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN (Sevilla)



AYUNTAMIENTO DE
LAS NAVAS DE LA CONCEPCIÓN



DIPUTACIÓN DE SEVILLA

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE.

- 1. NATURALEZA, FORMULACIÓN Y REDACCIÓN.**
- 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PRECEDENTE.**
 - 2.1. PLANEAMIENTO GENERAL.
 - 2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN.**
- 4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN.**
- 5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
 - 5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 5.2. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
 - 5.3. SISTEMAS GENERALES.
 - 5.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.
 - 5.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DEREPARTO.
 - 5.6. ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
 - 5.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS ZONAS EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- 6. CONTENIDO DOCUMENTAL Y GRADO DE INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA A LA ADAPTACIÓN PARCIAL**
- 7. TRAMITACIÓN.**

1. NATURALEZA, FORMULACIÓN Y REDACCIÓN.

El presente documento es una Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Las Navas de la Concepción a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus posteriores modificaciones, en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda de la propia LOUA, y según las especificaciones del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA. Asimismo, 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 Las Navas de la Concepción. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección de Enrique Javier Zamora Rodrigo, arquitecto de dicho Servicio, y la colaboración de los Servicios Municipales del Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PRECEDENTE.

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL.

El Municipio de Las Navas de la Concepción se regula urbanísticamente por las Normas Subsidiarias Municipales, redactadas por la Excm. Diputación de Sevilla y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de Julio de 1997. Dichas NSM han sufrido una única Modificación Puntual desde su aprobación definitiva:

- A) Modificación aprobada definitivamente por la CPTOU el 8 de Febrero de 2002, referente a la modificación de la delimitación de la AUE-1 y a la limitación del uso de discoteca y sala de baile en el núcleo tradicional.

PLANEAMIENTO GENERAL		
INSTRUMENTO	APROBACIÓN	
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	CPOTU	17 / 07 / 1997
MODIFICACIÓN Nº1 NSM	CPOTU	08 / 02 / 2002

2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Se detalla a continuación el estado actual de cada una de las acciones de planeamiento definidas por las NSM y su modificación puntual, así como los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados:

- A) Actuaciones en suelo no urbanizable:

AUI-1: Definida en suelo no urbanizable, consiste en la canalización del Arroyo del Pueblo en las inmediaciones de la Carretera de Constantina. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite

AUI-2: Definida en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, consiste en la construcción de un gran colector de saneamiento sobre el borde sur del núcleo. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite

- B) Actuaciones en suelo urbanizable:

- 1) AUE-1: Definida en suelo urbanizable y con uso global residencial, constituye un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. Cuenta con plan parcial aprobado, y con un grado de desarrollo parcial, con la unidad de ejecución UE-1 prácticamente desarrollada y la UE-2 sin desarrollo alguno. No hay constancia de aprobación de proyecto de reparcelación o de urbanización.

- 2) AUE-2: Definida en suelo urbanizable y con uso global residencial, constituye un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 3) AUE-3: Definida en suelo urbanizable y con uso global residencial, constituye un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. Cuenta con plan parcial aprobado, y con un grado de desarrollo parcial, con la unidad de ejecución UE-1 prácticamente desarrollada y la UE-2 y la UE-3 sin desarrollo alguno. No hay constancia de aprobación de proyecto de reparcelación o de urbanización.
- 4) AUE-4: Definida en suelo urbanizable y con uso global residencial, constituye un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 5) AUEC-1: Definida en suelo urbanizable y con uso global dotacional, consiste en la creación de un nuevo equipamiento educativo, anexo al CEIP San José de Calasanz. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 6) AUEC/EL-1: Definida en suelo urbanizable y con uso global dotacional, consiste en la ampliación del Complejo Polideportivo y la creación de nuevas áreas libres. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.

C) Actuaciones en suelo urbano:

- 1) AURI-1: Definida en suelo urbano y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano en la zona norte del núcleo. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 2) AURI-2: Definida en suelo urbano con uso global residencial y delimitada de forma discontinua en dos subáreas, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior, para mejorar el acceso al núcleo desde la Carretera de San Calixto. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 3) AURI-3: Definida en suelo urbano y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano en la zona sur del núcleo, en la zona del arroyo del Pueblo. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 4) AURI-4: Definida en suelo urbano y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 5) AURI-5: Definida en suelo urbano y con uso de viario, consiste en la regularización de las alineaciones de la calle José María Pemán. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.

- 6) AURI-6: Definida en suelo urbano y con uso residencial e industrial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 7) AURI-7: Definida en suelo urbano y con uso de viario, consiste en la regularización de las alineaciones de la calle Pilar. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 8) AURI-8: Definida en suelo urbano y con uso residencial, dotacional e industrial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano, en el entorno del recinto ferial. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.
- 9) AURI-9: Definida en suelo urbano y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano, en el acceso de la carretera a La Puebla de los Infantes. Se desarrolla mediante estudio de detalle. No se ha iniciado ningún trámite.
- 10) AURI-10: Definida en suelo urbano y con uso industrial y residencial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior y regularización del borde urbano, en el acceso de la Carretera de San Calixto. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.

PLANEAMIENTO DESARROLLO		
INSTRUMENTO	APROBACIÓN	
PLAN PARCIAL AUE-3	CPOTU	29 / 07 / 1999
PLAN PARCIAL AUE-1	CPOTU	10 / 05 / 2002

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN.

Si bien la LOUA no obliga explícitamente a la adecuación del planeamiento vigente a sus determinaciones, la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, fija un plazo de cuatro años, extinguido el 20 de Enero de 2007, transcurrido el cual no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos, siempre que dicho instrumento 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 a las nuevas circunstancias, lo que recomienda, 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 plena capacidad de innovación del planeamiento general. En el caso de las NSM de Las Navas de la Concepción, su adaptación a la LOUA es especialmente conveniente, dada la antigüedad de las mismas y su insuficiente grado de desarrollo.

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN.

La adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Las Navas de la Concepción es de alcance parcial, por lo que concierne al conjunto de las determinaciones que establecen la ordenación estructural, especificadas en el artículo 10, apartados 1 y 3, de la LOUA, relativas a las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, cuando el planeamiento general vigente no contemple dichas previsiones o éstas hayan quedado desfasadas.

El documento de adaptación establece, como contenido sustantivo, 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, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- 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.
- 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.
- E) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según lo estipulado 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 distintos elementos o determinaciones de ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas provisiones o las mismas hubiesen quedado desfasadas.
- H) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

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.

5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La adaptación parcial establece las siguientes correspondencias entre las categorías de suelo de la LOUA y las NSM.

- 1) Suelo urbano consolidado. Suelo clasificado en las NSM como urbano y no incluido en el apartado siguiente:
- 2) Suelo urbano no consolidado, que pertenece a una de las siguientes categorías:
 - 2.1) Suelo clasificado en las NSM como urbano, incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas y con desarrollo mediante plan especial. Se relacionan a continuación los diferentes ámbitos de planeamiento, para las que se establecen, de acuerdo con la terminología propia de la LOUA, las siguientes denominaciones:
 - 2.1.1) SUNC-11, que recoge el ámbito completo de la acción de planeamiento AURI-1.
 - 2.1.2) SUNC-12, que recoge el ámbito comprendido en la parte norte de la AURI-2.
 - 2.1.3) SUNC-13, que recoge el ámbito comprendido en la parte sur de la AURI-2, más la zona de la AURI-10 situada al sur de la carretera de San Calixto.
 - 2.1.4) SUNC-14, que recoge el ámbito completo de la AURI-3.
 - 2.1.5) SUNC-15, que recoge el ámbito completo de la AURI-4.
 - 2.1.6) SUNC-16, que recoge la zona destinada a uso residencial y dotacional de la AURI-6.
 - 2.1.7) SUNC-17, que recoge la zona destinada a uso residencial de la AURI-8.
 - 2.1.8) SUNC-18, que recoge la zona destinada a uso industrial de la AURI-6 y la AURI-8, incluyendo el viario de conexión entre ambas.
 - 2.1.9) SUNC-19, que recoge el resto del ámbito de la AURI-10 situado al norte de la carretera de San Calixto.
 - 2.2) Suelo clasificado en las NSM como urbano, incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas, con desarrollo previsto mediante estudio de detalle. Se relacionan los diferentes ámbitos de planeamiento, que recogen dichos suelos, y para los que se establecen las siguientes denominaciones, más acordes con la terminología de la LOUA:
 - 2.2.1) SUNC-21, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-9.

- 2.2.1) SUNC-22, que recoge el ámbito completo de la AURI-5, y que cambia el instrumento de planeamiento de desarrollo para adecuarlo a las determinaciones de la LOUA.
- 2.2.1) SUNC-23, que recoge el ámbito completo de la AURI-7, y en que cambia el instrumento de planeamiento de desarrollo para adecuarlo a las determinaciones de la LOUA.
- 3) Suelo urbanizable, que incluye el suelo clasificado en las NSM como urbanizable, y que se divide en las siguientes categorías:
 - 3.1) Suelo urbanizable ordenado, que incluye los sectores en suelo urbanizable definidos en las NSM y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado:
 - 3.1.1) SUO-01, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUE-1, que cuenta con plan parcial aprobado y se encuentra parcialmente desarrollada.
 - 3.1.2) SUO-02, que recoge el ámbito completo de la AUE-3, que cuenta con plan parcial aprobado y se encuentra parcialmente desarrollada.
 - 3.2) Suelo urbanizable sectorizado, que incluye los sectores en suelo urbanizable definidos en las NSM y que no cuentan con planeamiento de desarrollo:
 - 3.2.1) SUS-01, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUE-2, de uso residencial.
 - 3.2.2) SUS-02, que recoge el ámbito completo de la AUE-4, de uso residencial, asumiendo en su ordenación la inclusión de la Residencia Luis García Romo y de un Pabellón Polideportivo existente.
 - 3.2.3) SUS-03, que recoge el ámbito completo de la AU EC-1, de uso dotacional.
 - 3.2.4) SUS-04, que recoge el ámbito completo de la AU EC/EL-1, de uso dotacional.
- 4) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, tal y como se define en la LOUA, y en el que se distinguen las siguientes subcategorías:
 - 4.1) Zona de protección de carreteras, de acuerdo con la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.
 - 4.2) Vías Pecuarias Deslindadas, de acuerdo con la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Andalucía, y el Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias.

- 4.3) Yacimientos integrantes del Patrimonio Arqueológico de Andalucía, de acuerdo con la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 4.4) Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, que incluye el ámbito completo del término municipal de Las Navas de la Concepción, de acuerdo con la Ley 2/1989, de Espacios Protegidos de Andalucía.
- 5) Suelo no urbanizable por planificación territorial y urbanística, tal y como se define en la LOUA, y en el que se incluyen las siguientes categorías:
 - 5.1) Zona de Protección de Vías Pecuarias, definida por las NSM sobre las vías pecuarias no deslindadas.
 - 5.2) Zona de Protección del Dominio Público Hidráulico no deslindado, que incluye cauces, riberas y acuíferos subterráneos, tal y como aparece definido en las NSM.
 - 5.3) Áreas de Especial Protección Paisajística, definidas por las NSM en dos tramos de las Carreteras A-8202 y SE-8102.
 - 5.4) Espacio Sobresaliente Sierras Orientales y Rivera de Ciudadreja, identificada en el Plan Especial del Medio Físico de Sevilla como Complejo Serrano CS-1.
 - 5.5) Geoparque Sierra Norte de Sevilla, que incluye el ámbito completo del término municipal de Las Navas de la Concepción.

5.2. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De acuerdo con el artículo 10.1.A.B de la LOUA, se establece para cada área de suelo urbano no consolidado o sector de suelo urbanizable sectorizado u ordenado, con uso residencial, la obligatoriedad 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. De acuerdo con el Decreto 11/2008, dicha reserva 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 presente documento. De esta manera, la aplicación de esta reserva no se hará efectiva en los sectores SUO-01 y SUO-02.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LOUA, la adaptación establece un coeficiente corrector para la vivienda protegida de 0,70 respecto de la vivienda libre. Dicho coeficiente es el establecido en el Documento de Resumen del Procedimiento de Valoración Colectiva de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de la Dirección General de Catastro para Las Navas de la Concepción.

5.3. SISTEMAS GENERALES.

La LOUA, en su artículo 1.A.C regula 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 precisas 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 habitantes.
- 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, entre otros, al emplazamiento, la organización y el tratamiento de los mismos.

Por otra parte, el Decreto 11/2008 establece en su artículo 3.2.C.1, 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.

La adaptación considera como sistemas generales los siguientes:

1) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- 1.1) Carreteras (calzadas, arcenes y zona de dominio público): A-8202 de Constantina a Las Navas de la Concepción, SE-7104 de La Puebla de los Infantes a Las Navas de la Concepción, SE-8101 de la SE-7102 a las Navas de la Concepción y SE-8102 de Las Navas de la Concepción a San Calixto.
- 1.2) Caminos Rurales: Camino del Cementerio, Camino de Nogalillos, Camino de Galleguillos, Camino de la Molineta, Camino del Túnel y Sendero Rivera de Ciudadreja.
- 1.3) Vías Urbanas Básicas.

2) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- 2.1) Vías Pecuarias: Vereda de Tres Mojones al Puente de Galleguillos, Vereda de los Céspedes a Hornachuelos, Vereda de Constantina, Vereda de los Carriles de Alanís, Vereda de las Navas de San Calixto, Vereda del Camino de Puebla de los Infantes, Vereda de la Cuesta de Manolo, y Colada del Camino del Cementerio.
- 2.2) Parques Urbanos: Incluye el Recinto Ferial y las Áreas Libres previstas en el Área SUNC-14 y los Sectores SUO-2 y SUS-04.

- 2.3) Plazas Públicas: Por su relevancia en la trama urbana de Las Navas de la Concepción se incluyen la Plaza de España, la Plaza de Andalucía, el espacio libre entre las Calles Juan Ramón Jiménez y Pablo Picasso, la Plaza de la Constitución y los espacios ajardinados de la Calle Sagasta y la Calle del Castillo.

El conjunto formado por los parques urbanos y las plazas públicas existentes, si sumamos los parques urbanos previstos, supone una superficie total de 16.510 m². Con una población actual de 1.639 habitantes, según el censo de 2015, y aplicando un incremento de 691 viviendas, resultante de la ejecución de las áreas y sectores residenciales previstos y no ejecutados, una vez descontadas las 64 viviendas existentes en suelo urbanizable sectorizado, que con una ratio de 2,4 hab/viv arroja un incremento de 1.658 habitantes, tenemos un horizonte de población total de 3.297 habitantes, con el que se obtiene un estándar de 5,01 m²/hab, superior al mínimo que establece la LOUA, por lo que no es necesario prever nuevos espacios libres de ámbito general.

3) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS:

- 3.1) Equipamientos Educativos. Incluye el CEIP San José de Calasanz y el nuevo centro educativo previsto en la Actuación SUS-03.
- 3.2) Equipamientos Deportivos. Incluye el Complejo Polideportivo Municipal y la ampliación prevista en la Actuación SUS-04.
- 3.3) Servicios de Interés Público y Social. Incluye el Ayuntamiento, el Centro Médico, la Biblioteca Pública situada en el CEIP San José de Calasanz, la Residencia Luis García Romo y el Cementerio

4) SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

- 4.1) Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
- 4.2) Conducción General de Alcantarillado.
- 4.3) Nuevo Colector previsto en la AUI-2
- 4.4) Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Estaciones Transformadoras.

5.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

La adaptación incorpora los siguientes criterios en relación con la definición de usos, densidades y edificabilidades globales, que se resumen en las tablas incluidas en este apartado:

1) Zonas en suelo urbano consolidado.

1.1) Área de Núcleo Tradicional: Corresponde al ámbito de implantación originaria del núcleo urbano y una primera extensión, donde se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional. Los objetivos de la ordenación urbanística son de compatibilidad entre la optimización de la intensidad de uso y edificación, derivadas de su condición de centro urbano, y la preservación de dichos valores. Se establecen 3 zonas: Área de Núcleo Tradicional con Protección Ambiental, Área Intermedia del Núcleo Tradicional y Área Periférica del Núcleo Tradicional, para las que se establecen los siguientes parámetros:

1.1.1) Área de Núcleo Tradicional con Protección Ambiental: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 2ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos de las Secciones 8ª y 9ª. En cuanto a densidad y edificabilidad, parámetros que se establecen en las NSM con carácter pormenorizado al estar referidos a los ámbitos de las parcelas netas, la conversión de estas determinaciones de densidad y edificabilidad en parámetros globales se realiza a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros que resultan son de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

1.1.2) Área Intermedia de Núcleo Tradicional: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 1ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos de las Secciones 8ª y 9ª. Respecto a densidad y edificabilidad, la conversión en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros que resultan son de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

1.1.3) Área Periférica de Núcleo Tradicional: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 3ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos de las Secciones 8ª y 9ª. Respecto a las determinaciones de densidad y edificabilidad, la conversión en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros resultantes son densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

1.2) Área de Edificación Residencial entre Medianeras y Conjunto de Edificación Unitaria Residencial. Corresponden a la extensión del núcleo originario que se produce fundamentalmente en la segunda mitad del S.XX. Los objetivos de la ordenación urbanística son la preservación de las características tipológicas de la edificación y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.

1.2.1) Área de Edificación Residencial entre Medianeras: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 4ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos de las Secciones 8ª y 9ª. Respecto a las determinaciones de densidad y edificabilidad, la conversión en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros resultantes son de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

1.2.2) Conjunto de Edificación Unitaria Residencial: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 6ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de espacio libre en los términos de la Sección 9ª. Respecto a las determinaciones de densidad y edificabilidad, la conversión en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros resultantes son de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

1.3) Área de Edificación Residencial Aislada: Corresponde a determinadas zonas de extensión del núcleo previstas en las NSM bien mediante la inclusión en áreas de actuación en suelo urbano no consolidado o en sectores en suelo urbanizable, con baja densidad y edificabilidad. Los objetivos de la ordenación urbanística son la articulación de diferentes zonas del tejido urbano y la creación de zonas de colchón entre el tejido urbano y el suelo no urbanizable en la periferia del núcleo. Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 5ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos de las Secciones 8ª y 9ª. Respecto a densidad y edificabilidad, establecidas en las NSM con carácter pormenorizado al estar referidas a ámbitos de parcelas netas, la conversión de estas determinaciones de densidad y edificabilidad en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros que resultan son de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,32 m²t/m²s.

- 1.4) Área de Edificación Industrial entre Medianeras: Se asigna de forma global el uso industrial y de almacenamiento, en los términos de la Sección 7ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos de las Secciones 8ª y 9ª. Respecto a la edificabilidad, establecida en las NSM con carácter pormenorizado al estar referida a los ámbitos de las parcelas netas, la conversión de estas determinaciones de densidad y edificabilidad en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. El parámetro que resulta es de una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.
- 2) Zonas en suelo urbano no consolidado.
- 2.1) Zonas en SUNC Tipo 1:
- 2.1.1) SUNC-11, SUNC-12, SUNC-13, SUNC-14 y SUNC-15: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 4ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de las Secciones 8ª y 9ª, y sin perjuicio de los usos compatibles o complementarios permitidos. Respecto a la densidad y edificabilidad, se establecen unos parámetros de densidad media (50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.
- 2.1.2) SUNC-16 y SUNC-17: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 3ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de las Secciones 8ª y 9ª, así como de los usos compatibles o complementarios permitidos. Respecto a la densidad y edificabilidad, se establece una densidad media (50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.
- 2.1.3) SUNC-18 y SUNC-19: Se asigna de forma global el uso industrial y de almacenamiento, en los términos de la Sección 7ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de las Secciones 8ª y 9ª, y sin perjuicio de los usos compatibles o complementarios permitidos. Se establece una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.
- 2.2) Zonas en SUNC Tipo 2:
- 2.2.1) SUNC-21: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos de la Sección 5ª del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del uso dotacional de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de las Secciones 8ª y 9ª, y sin perjuicio de los usos compatibles o complementarios permitidos. Se establecen unos parámetros de densidad media (30 viv/Ha) y edificabilidad de 0,32 m²t/m²s.

- 2.2.2) SUNC-22 y SUNC-23: Se asigna un uso global dotacional de viario, por lo que no se establecen parámetros de densidad o edificabilidad.
- 3) Zonas en suelo urbanizable ordenado.
- 3.1) Zonas Residenciales: Se asigna de forma global el uso residencial a los Sectores SUO-01 y SUO-02, sin perjuicio de los usos dotacionales asignados por los instrumentos de desarrollo a determinadas parcelas. Como resultado de la aplicación de dicha ordenación, se establece una densidad media de 41 viv/Ha para el Sector SUO-01 y de 30 viv/Ha para SUO-2; así como una edificabilidad de 0,525 m²t/m²s para ambos.
- 4) Zonas en suelo urbanizable sectorizado.
- 4.1) Zonas Residenciales: Se asigna de forma global el uso residencial a los Sectores SUS-01 y SUS-02. Se establece para SUS-01 una densidad media (30 viv/Ha) y una edificabilidad de 0,525 m²t/m²s, y para SUS-02 una densidad muy baja (4,5 viv/Ha) y una edificabilidad de 0,200 m²t/m²s.
- 4.2) Zonas Dotacionales: Se asigna de forma global el uso de equipamiento al Sector SUS-03 y de equipamiento y espacios libres al Sector SUS-4. No se establecen parámetros de densidad o edificabilidad.

Los parámetros urbanísticos y condiciones de desarrollo de las distintas áreas en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable ordenado y sectorizado se resumen en las tablas siguientes.

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
NÚCLEO TRADICIONAL		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
Densidad (viv/Ha)	M 30/50	Edif. Global (m ² t/m ² s)	0,60
RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS Y C. UNITARIO		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
Densidad (viv/Ha)	M 30/50	Edif. Global (m ² t/m ² s)	0,60
RESIDENCIAL AISLADA		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
Densidad (viv/Ha)	M 30/50	Edif. Global (m ² t/m ² s)	0,32
INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS		USO GLOBAL INDUSTRIAL Y ALMACEN.	
Densidad (viv/Ha)	M 50	Edif. Global (m ² t/m ² s)	0,50

ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁREA SUNC-11		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	5.800,00	Edificabilidad	ERE-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	3.480,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		26
ÁREA SUNC-12		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	5.900,00	Edificabilidad	ERE-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	3.540,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		29
ÁREA SUNC-13		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	9.000,00	Edificabilidad	ERE-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	5.400,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		45
ÁREA SUNC-14		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	32.400,00	Edificabilidad	ERE-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	19.440,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		162
ÁREA SUNC-15		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	5.500,00	Edificabilidad	ERE-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	3.300,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		27
ÁREA SUNC-16		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	15.900,00	Edificabilidad	PNT-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	9.540,00	PNT-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		79
ÁREA SUNC-17		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	11.400,00	Edificabilidad	PNT-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,60	6.840,00	PNT-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 50	Viviendas		57
ÁREA SUNC-18		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	14.600,00	Edificabilidad	EIE	100%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,50	7.300,00		
ÁREA SUNC-19		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	6.800,00	Edificabilidad	EIE	100%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,50	3.400,00		
ÁREA SUNC-21		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	9.200,00	Edificabilidad	ERA-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,32	2.944,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 30	Viviendas		27
ÁREA SUNC-22		USO VIARIO		
ÁREA SUNC-23		USO VIARIO		

ERE-L: Res. Entre Medianeras (VL) ERE-P: Res. Entre medianeras (VP) ERA-L: Res. Aislada (VL)
PNT-L: Periferia N. Tradicional (VL) PNT-P: Periferia N. Tradicional (VP) EIE: Ind. Entre Medianeras

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE				
SECTOR SUO-01		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	15.100,00	Edificabilidad	ERE-L	100%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,525	7.927,50		
Densidad (viv/Ha)	M 41	Viviendas (Existentes)		61(24)
SECTOR SUO-02		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	63.100,00	Edificabilidad	PNT-L	20%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,525	33.127,50	ERA-L	80%
Densidad (viv/Ha)	M 30	Viviendas		189(40)
SECTOR SUS-01		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	16.600,00	Edificabilidad	ERE-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,525	8.715,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 30	Viviendas		49
SECTOR SUS-02		USO GLOBAL RESIDENCIAL		
Superficie (m2)	22.600,00	Edificabilidad	ERA-L	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,200	4.520,00	ERE-P	30%
Densidad (viv/Ha)	M 4,5	Viviendas		10
SECTOR SUS-03		USO GLOBAL DOTACIONAL		
Superficie (m2)	2.400,00		ECE	100%
SECTOR SUS-04		USO GLOBAL DOTACIONAL		
Superficie (m2)	10.300,00		ECD	50%
			EL	50%

ERE-L: Res. Entre Medianeras (VL) ERE-P: Res. Entre medianeras (VP) ERA-L: Res. Aislada (VL)
PNT-L: Periferia N. Tradicional (VL) ECE: Equip. Educativo ECD: Equip. Deportivo
EL: Espacios Libres

5.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DEREPARTO.

En el suelo urbano no consolidado cada unidad de ejecución constituye un área de reparto. En el urbanizable, tal y como establece el apartado 2.E del artículo 3 del Decreto 11/2008, se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, esto es, a cada uno de los sectores corresponde una única unidad de ejecución y un área de reparto.

5.6. ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Las NSM establecen medidas de protección del patrimonio arquitectónico, en el Capítulo III del Título I de las Normas Urbanísticas (artículos 1.3.0.1 y 1.3.0.2). Del mismo modo, se señala un Área de Protección Arqueológica, regulada en la Sección 11ª del Capítulo II del Título III. Por último, se señalan una serie de yacimientos arqueológicos y se establecen una serie de medidas de protección sobre los mismos, en el Capítulo III del Título I (artículo 1.3.0.3).

Se mantienen todas las determinaciones de las NSM, incorporando la clasificación que establece el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- 1) Castillo de la Armada.

ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Serán de aplicación al BIC señalado las medidas de protección contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, además de las normas de protección que contienen las NSM.

Del mismo modo, serán de aplicación las medidas de protección de yacimientos arqueológicos. Los yacimientos arqueológicos son los recogidos en el Plano de Ordenación nº1, Ordenación General del Término Municipal.

El Área de Protección arqueológica se regula según lo contemplado en el artículo 1.3.0.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM.

5.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS ZONAS EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las previsiones de programación y gestión conciernen a la definición de los sistemas de obtención del suelo y de ejecución material de los sistemas generales y a los plazos en que deben realizarse. Los sistemas de gestión y ejecución de los sistemas generales incorporados a la adaptación han sido especificados en apartados anteriores. Las NSM no contemplan la ejecución de nuevos sistemas generales no vinculados a unidades de ejecución, más allá de la ejecución del colector de cierre previsto en la Actuación AUI-2.

Para las actuaciones en suelo urbanizable, las NSM establecen el sistema de compensación para las actuaciones residenciales y de expropiación para las dotacionales, y diferentes plazos para cada una de las actuaciones (primer cuatrienio para AUE-3, AUEC-1 y AUEC/EL-1 y segundo cuatrienio para AUE-1, AUE-2 y AUE-4). Considerando estas previsiones como desfasadas, y excluyendo el suelo urbanizable ordenado, se establece para las actuaciones en suelo urbanizable sectorizado el sistema de compensación para SUS-01 y SUS-02 y de expropiación para SUS-03 y SUS-05, y un nuevo plazo de cuatro años en todos los casos para la presentación del planeamiento de desarrollo, y de ocho años para la recepción provisional de la urbanización. Todo ello sin perjuicio de que en algún momento el Ayuntamiento pudiera sustituir el sistema de compensación por el de cooperación o por el de expropiación, en función de sus posibilidades y necesidades futuras. Respecto del suelo urbanizable ordenado, para los Sectores SUO-01 y SUO-02 se establece un plazo de dos años para la presentación del proyecto de urbanización, y un plazo de cuatro años para la recepción provisional de las obras, manteniendo el sistema de cooperación en todos los casos.

Por otra parte, para las actuaciones en suelo urbano no consolidado, las NSM establecen el sistema de compensación para las actuaciones AURI-1, AURI-2, AURI-3, AURI-4, AURI-6, AURI-8 y AURI-10, de cooperación para la actuación AURI-9 y de expropiación para las actuaciones AURI-5 y AURI-7; incluyendo en el primer cuatrienio las actuaciones AURI-2, AURI-5, AURI-6, AURI-7 y AURI-8 y en el segundo las actuaciones AURI-1, AURI-3, AURI-4, AURI-9 y AURI-10. Al considerar desfasadas tales previsiones, se impone para SUNC-22 y 23 el sistema de expropiación y un plazo de dos años para la presentación del planeamiento de desarrollo, y seis años para la recepción de la urbanización. Para SUNC-21 se establece el sistema de compensación y un nuevo plazo de cuatro años para la presentación del planeamiento de desarrollo, y de ocho años para la recepción provisional de la urbanización.

Para todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante plan especial se mantiene el sistema de cooperación. Para las actuaciones SUNC-11, SUNC-12, SUNC-13, SUNC-16, y SUNC-17 se establece un plazo máximo de cuatro años para la presentación del planeamiento de desarrollo, y de ocho años para la recepción de la urbanización. Para SUNC-14, SUNC-15, SUNC-18 y SUNC-19 dichos plazos pasan a ser, respectivamente de seis y diez años. Todo ello sin perjuicio de que en algún momento el Ayuntamiento pudiera sustituir el sistema por el de expropiación, en función de sus posibilidades y necesidades futuras.

Para las actuaciones de infraestructuras AUI-1 y AUI-2 se establecen modelos mixtos de ejecución, encuadrándose AUI-1 en el primer cuatrienio y AUI-2 en el segundo. La adaptación establece un plazo máximo de 4 años para la presentación del planeamiento de desarrollo, y de ocho años para la recepción provisional de la urbanización, el sistema de expropiación para AUI-1 y el de cooperación para AUI-2, acompañando las distintas fases de ejecución de la misma al desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Las determinaciones de programación y gestión de las zonas en suelo urbano no consolidado y los sistemas generales se especifican en las tablas siguientes, que incluyen las previsiones de inicio y finalización de las obras correspondientes a viviendas de protección pública:

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE							
	Clasif. Suelo	Pln. Des.	Sistema Gestión	Plazo Pln. Des.	Recep. Urbaniz.	Plazo Inic. Viv.Prot.	Plazo Fin. Viv. Prot.
SUNC-11	SUNC	PE+PU	Cooperación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUNC-12	SUNC	PE+PU	Cooperación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUNC-13	SUNC	PE+PU	Cooperación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUNC-14	SUNC	PE+PU	Cooperación	6 años	10 años	11 años	12 años
SUNC-15	SUNC	PE+PU	Cooperación	6 años	10 años	11 años	12 años
SUNC-16	SUNC	PE+PU	Cooperación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUNC-17	SUNC	PE+PU	Cooperación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUNC-18	SUNC	PE+PU	Cooperación	6 años	10 años	-	-
SUNC-19	SUNC	PE+PU	Cooperación	6 años	10 años	-	-
SUNC-21	SUNC	ED+PU	Compensación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUNC-22	SUNC	ED+PU	Expropiación	2 años	6 años	-	-
SUNC-23	SUNC	ED+PU	Expropiación	2 años	6 años	-	-
SUO-01	SUO	PR+PU	Cooperación	2 años	4 años	-	-
SUO-02	SUO	PR+PU	Cooperación	2 años	4 años	-	-
SUS-01	SUS	PP+PU	Compensación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUS-02	SUS	PP+PU	Compensación	4 años	8 años	9 años	10 años
SUS-03	SUS	PE+PU	Expropiación	4 años	8 años	-	-
SUS-04	SUS	PE+PU	Expropiación	4 años	8 años	-	-

SUNC: Suelo Urbano No Consolidado SUO: Suelo Urbanizable Ordenado SUS: Suelo Urbanizable Sectorizado
PP: Plan Parcial PE: Plan Especial ED: Estudio de Detalle
PR: Proyecto de Reparcelación PU: Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE							
	Clasif. Suelo	Pln. Des.	Sistema Gestión	Plazo Pln. Des.	Recep. Urbaniz.	Plazo Inic. Viv.Prot.	Plazo Fin. Viv. Prot.
AUI-1	SNU	PE+PU	Expropiación	4 años	8 años	-	-
AUI-2	(1)	PE+PU	Cooperación	4 años	8 años	-	-

SUNC: Suelo Urbano No Consolidado SUO: Suelo Urbanizable Ordenado SUS: Suelo Urbanizable Sectorizado
PE: Plan Especial PU: Proyecto de Urbanización (1) SUS / SUO / SUNC

6. CONTENIDO DOCUMENTAL Y GRADO DE INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA A LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial consta de Memoria de Ordenación, Anexo a las Normas Urbanísticas, y Planos de Ordenación.

La Memoria de Ordenación y el Anexo a las Normas Urbanísticas de la adaptación parcial coexisten con los documentos correspondientes de las Normas Subsidiarias Municipales. En su aplicación prevalecen las determinaciones de la adaptación respecto a las de la NSM, y se aplicarán las de éstas en todo lo que no contradiga a las de la adaptación parcial.

Los Planos de Ordenación adaptan y refunden las determinaciones de las NSP, por consiguiente, sustituyen a los Planos de Ordenación de la misma, en lo tocante a la clasificación, calificación y usos del suelo, respetando las otras determinaciones. De esta forma, el Plano de Ordenación nº1, Ordenación General del Término Municipal, sustituye al Plano 01 (Escala 1/20.000) de las NSM, estableciendo la estructura general del municipio. Además, el Plano de Ordenación nº3, Clasificación del Suelo y Actuaciones, sustituye a los Planos 01 (Escala 1/2.000) y 05 de las NSM, y el Plano de Ordenación nº4, Ordenación Pormenorizada, sustituye al Plano 04 de las NSM.

Respecto al orden de prioridad de las determinaciones que puedan considerarse discordantes entre los distintos documentos que conforman esta adaptación, prevalecerán las de las Normas Urbanísticas sobre las de la Memoria de Ordenación, y las de los Planos de Ordenación sobre ambas.

7. TRAMITACIÓN.

La formulación, tramitación y aprobación del documento será conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 11/2008, y se realizará según el siguiente procedimiento:

El Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción aprobará inicialmente el presente documento, que se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

La adaptación parcial no contiene nuevas determinaciones urbanísticas en relación con las de las NSM que requieran solicitar informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, lo que se justificará incluyendo certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento alusivo a la participación de dichas administraciones, órganos y entidades, y justificativo respecto de la innecesidad de la solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes; transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción la aprobación definitiva del documento. Dicho acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente delegación provincial de la consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Sevilla, Junio de 2017

Enrique Javier Zamora Rodrigo
arquitecto redactor de planeamiento

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.
- Artículo 2. Determinaciones de ordenación estructural
- Artículo 3. Vigencia y revisión.
- Artículo 4. Modificaciones.
- Artículo 5. Documentación de la adaptación parcial e interpretación y aplicación de sus determinaciones en relación con las de las NSM.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Artículo 6. Clasificación del suelo.
- Artículo 7. Régimen del suelo urbano consolidado.
- Artículo 8. Régimen del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 9. Régimen del suelo urbanizable.
- Artículo 10. Régimen del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

- Artículo 11. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección pública.

CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 12. Identificación.
- Artículo 13. Ordenación pormenorizada.
- Artículo 14. Obtención del suelo.
- Artículo 15. Ejecución.

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

- Artículo 16. Usos, densidades y edificabilidades globales.

CAPÍTULO 6. ÁREAS DE REPARTO.

- Artículo 17. Áreas de reparto.

CAPÍTULO 7. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- Artículo 18. Ámbitos y elementos sujetos a medidas de especial protección.
- Artículo 19. Medidas de protección.

CAPÍTULO 8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 20. Previsiones generales de programación y gestión de sistemas generales.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.**

1. El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es una adaptación parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Las Navas de la Concepción, redactadas por la Excm. Diputación de Sevilla y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de Julio de 1997; a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, 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.
2. De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10, apartado 1, de la LOUA. Asimismo, 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.
3. La formulación de la presente adaptación parcial corresponde al Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección de Enrique Javier Zamora Rodrigo, arquitecto de dicho Servicio.

Artículo 2. Determinaciones de ordenación estructural

Se consideran determinaciones de ordenación estructural:

- A) La Clasificación de la totalidad del suelo, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.
- B) Las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- C) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- D) Los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- E) La delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable.
- F) Los espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- G) Las previsiones generales de programación y gestión de los distintos elementos o determinaciones de ordenación estructural.
- H) La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3. Vigencia y revisión.

1. La vigencia del planeamiento urbanístico, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 de la LOUA, es indefinida, hasta que se produzca su revisión o modificación.
2. Se entiende por revisión la sustitución integral de la ordenación o la alteración sustancial de la ordenación estructural. La revisión será parcial cuando sólo afecte a una parte del territorio municipal, o a un conjunto homogéneo de determinaciones, o cuando concurren ambas circunstancias.

Artículo 4. Modificaciones.

Se entiende por modificación toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no esté incluida en el artículo anterior. Las modificaciones señalarán expresamente si afectan a las determinaciones propias del planeamiento general o a las determinaciones de planeamiento de desarrollo que este hubiera asumido, a los efectos de la aplicación del artículo 38.2 de la LOUA

Artículo 5. Documentación de la adaptación parcial e interpretación y aplicación de sus determinaciones en relación con las de las NSM.

1. La adaptación parcial se compone de los siguientes documentos:
 - A) Memoria de Ordenación.
 - B) Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - C) Planos de Ordenación.
2. Las determinaciones recogidas en los diferentes documentos de las NSM mantienen su vigencia salvo las que sean contradictorias con las de la adaptación parcial, que quedan derogadas a la aprobación de este documento.
3. La Memoria de Ordenación y el Anexo a las Normas Urbanísticas de la adaptación parcial coexisten con los documentos correspondientes de las NSM. En su aplicación prevalecen las determinaciones de la adaptación respecto a las de las NSM, y se aplicarán las de éstas en todo lo que no contradiga a las de la adaptación parcial.
4. Los Planos de Ordenación adaptan y refunden las determinaciones de las NSP, por consiguiente, sustituyen a los Planos de Ordenación de la misma, en lo tocante a la clasificación, calificación y usos del suelo, respetando las otras determinaciones. De esta forma, el Plano de Ordenación nº1, Ordenación General del Término Municipal, sustituye al Plano 01 (Escala 1/20.000) de las NSM, estableciendo la estructura general del municipio. Además, el Plano de Ordenación nº3, Clasificación del Suelo y Actuaciones, sustituye a los Planos 01 (Escala 1/2.000) y 05 de las NSM; y el Plano de Ordenación nº4, Ordenación Pormenorizada, sustituye al Plano 04 de las NSM.
5. Respecto al orden de prioridad de las determinaciones que puedan considerarse discordantes entre los distintos documentos que conforman la presente adaptación, prevalecerán las de las Normas Urbanísticas sobre las de la Memoria de Ordenación, y las de los Planos de Ordenación sobre ambas.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 6. Clasificación del suelo.

1. El territorio municipal de Las Navas de la Concepción se clasifica en las siguientes clases y categorías de suelo, cumpliendo en cada caso los requisitos establecidos en 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 dos categorías:
 - 1) Suelo urbanizable ordenado.
 - 2) Suelo urbanizable sectorizado.
 - C) Suelo no urbanizable, con tres categorías:
 - 1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - 2) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
2. Constituye el suelo urbano consolidado el clasificado como urbano en las NSM con exclusión del clasificado como urbano no consolidado especificado en el apartado siguiente.
3. Constituye el suelo urbano no consolidado el suelo clasificado en las NSM como urbano e incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas. Los ámbitos de delimitación de los suelos urbanos no consolidados pasan a denominarse en la adaptación parcial áreas en suelo urbano no consolidado SUNC.
 - A) Suelo urbano no consolidado de tipo 1, a desarrollar mediante plan especial:
 - 1) SUNC-11, de uso global residencial, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-1.
 - 2) SUNC-12, de uso global residencial, que recoge el ámbito comprendido en la parte norte de la Acción de Planeamiento AURI-2.
 - 3) SUNC-13, de uso global residencial, que recoge el ámbito comprendido en la parte sur de la Acción de Planeamiento AURI-2, más la zona de la AURI-10 situada al sur de la carretera de San Calixto.
 - 4) SUNC-14, de uso global residencial, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-3.
 - B) Suelo urbano no consolidado de tipo 2, a desarrollar mediante estudio de detalle:
 - 1) SUNC-21, de uso global residencial, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-9.
 - 2) SUNC-22, de uso viario, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-5.
 - 3) SUNC-23, de uso viario, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-7.
4. Constituye el suelo urbanizable el suelo clasificado en las NSM como urbanizable e incluido en sectores de planeamiento no ejecutados.
 - A) Suelo urbanizable ordenado, que cuenta con ordenación pormenorizada, por tener planeamiento de desarrollo aprobado:
 - 1) SUO-01, de uso global residencial, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUE-1.
 - 2) SUO-02, de uso global residencial, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUE-3.
 - B) Suelo urbanizable sectorizado, que no cuenta con ordenación pormenorizada:
 - 1) SUS-01, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUE-2, de uso residencial.
 - 2) SUS-02, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUE-4, de uso residencial.
 - 3) SUS-03, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUEC-1, de uso dotacional.
- 5) SUNC-15, de uso global residencial, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AURI-4.
- 6) SUNC-16, de uso global residencial, que recoge la zona destinada a uso residencial y dotacional de la Acción de Planeamiento AURI-6.
- 7) SUNC-17, de uso global residencial, que recoge la zona destinada a uso residencial de la Acción de Planeamiento AURI-8.
- 8) SUNC-18, de uso global industrial, que recoge la zona destinada a uso industrial de las Acciones de Planeamiento AURI-6 y AURI-8, incluyendo el viario de conexión entre ambas.
- 9) SUNC-19, de uso global industrial, que recoge el resto del ámbito de la Acción de Planeamiento AURI-10 situado al norte de la carretera de San Calixto.

- 4) SUS-04, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento AUEC/EL-1, de uso dotacional.
5. Constituye el suelo no urbanizable el de igual clasificación en las NSM. En este suelo la adaptación parcial distingue las siguientes categorías:
- A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, tal y como se define en la LOUA, y en el que se distinguen las siguientes subcategorías:
- 1) Zona de protección de carreteras.
 - 2) Vías pecuarias deslindadas
 - 3) Zona de protección arqueológica.
 - 4) Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, que incluye el ámbito completo del término municipal de Las Navas de la Concepción.
- B) Suelo no urbanizable por planificación territorial y urbanística, tal y como se define en la LOUA, y en el que se incluyen las siguientes categorías:
- 1) Zona de protección de vías pecuarias.
 - 2) Zona de protección del dominio público hidráulico no deslindado.
 - 3) Complejo Serrano CS-1: Espacio Sobresaliente Sierras Orientales y Rivera de Ciudadreja.
 - 4) Áreas de Especial Protección Paisajística, definidas en dos tramos de las Carreteras A-8202 y SE-8102.
 - 5) Geoparque Sierra Norte de Sevilla, que incluye el ámbito completo del término municipal de Las Navas de la Concepción.

Artículo 7. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. En este tipo de suelo podrá actuarse directamente con la única condición de que la parcela correspondiente reúna la condición de solar, en los términos definidos en el artículo 148 de la LOUA, y sin necesidad de instrumento de desarrollo previo.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen del suelo establecidas en la LOUA y, específicamente, los costos de urbanización necesarios para que el suelo adquiriera, si no la tuviera, la condición de solar.

Artículo 8. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen del suelo establecidas en la LOUA y, específicamente, las siguientes:

- A) Asumirán 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, previstas en los apartados 1 y 3 del artículo 143, de la LOUA. Asimismo, podrán establecerse convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales como alternativa a su ejecución mediante obra pública ordinaria e imputación mediante cuotas de urbanización.
- B) Asumirán y cederán las reservas de suelo para dotaciones locales establecidas en el artículo 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, con las siguientes precisiones y correcciones:
- 1) La reserva de suelo para equipamiento comunitario se calificará bajo la denominación genérica de equipamiento comunitario, compatible en su destino con cualquier tipo de equipamiento. Cuando la superficie resultante de la aplicación de los estándares correspondientes sea menor de 200 m² podrá calificarse como espacio libre y agregarse a la reserva establecida para esta calificación.
 - 2) Las dimensiones y configuración de la reserva de suelo para espacios libres, reguladas en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, podrán flexibilizarse en consideración a la magnitud de la reserva que resulte de la aplicación del estándar correspondiente. Pero en cualquier caso, cumplirá las condiciones de dimensión y configuración definidas en el referido artículo para las áreas de juego y recreo para niños, con el criterio de que de la definición de estas áreas, a efectos del cómputo de superficies y dimensiones mínimas, quede excluido el suelo destinado a viario peatonal y acerados.
- C) Asumirán las cesiones de suelo para dotaciones públicas generales mediante la delimitación del área de reparto en la que se incluyen el conjunto de suelos residenciales y el sistema general clasificado como urbano no consolidado.
- D) Cederán el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la LOUA.
2. La actuación en este tipo de suelo está condicionada a la formulación y aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo de la ordenación:
- A) Se desarrollarán mediante plan especial y proyecto de urbanización, en los ámbitos especificados en el Plano de Ordenación nº3, las siguientes áreas en suelo urbano no consolidado: SUNC-11, SUNC-12, SUNC-13, SUNC-14, SUNC-15, SUNC-16, SUNC-17, SUNC-18 y SUNC-19.
- B) Se desarrollará mediante estudio de detalle y proyecto de urbanización, en los ámbitos especificados en el Plano de Ordenación nº3, las siguientes áreas en suelo urbano no consolidado: SUNC-21, SUNC-22 y SUNC-23.
- C) Cada uno de los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado constituye un área de reparto, excepto SUNC-22 y SUNC-23.

3. Los plazos para la presentación a aprobación municipal de los instrumentos de desarrollo de la ordenación y para la ejecución de las áreas de reforma urbana serán de dos y seis años, respectivamente, a partir, en ambos casos, de la aprobación definitiva de la adaptación parcial, para los suelos incluidos en las actuaciones SUNC-22 y SUNC-23, de cuatro y ocho años para SUNC-11, SUNC-12, SUNC-13, SUNC-16, SUNC-17 y SUNC-21, y de seis y diez años para SUNC-14, SUNC-15, SUNC-18 y SUNC-19.

Artículo 9. Régimen del suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado y sectorizado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen del suelo establecidas en la LOUA y, específicamente, las siguientes:
- A) Asumirán 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 obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización, que prevé el artículo 143.1 y 143.3, de la LOUA. No obstante, se incorpora el criterio de ejecución de los sistemas generales mediante la inclusión en unidades de ejecución conjuntamente con la urbanización de carácter local, en que los costos serán conceptuados como contribuciones a cuenta de cuotas de urbanización. Asimismo, podrán establecerse convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales como alternativa a su ejecución mediante obra pública ordinaria e imputación mediante cuotas de urbanización.
- B) Asumirán y cederán las reservas de suelo para dotaciones locales establecidas en el artículo 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, con las siguientes precisiones y correcciones:
- 1) La reserva de suelo para equipamiento comunitario se calificará bajo la denominación genérica de equipamiento comunitario, compatible en su destino con cualquier tipo de equipamiento. Cuando la superficie resultante de la aplicación de los estándares correspondientes sea menor de 200 m² podrá calificarse como espacio libre y agregarse a la reserva establecida para esta calificación.
- 2) Las dimensiones y configuración de la reserva de suelo para espacios libres, reguladas en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, podrán flexibilizarse en consideración a la magnitud de la reserva que resulte de la aplicación del estándar correspondiente. Pero en cualquier caso, se cumplirán las condiciones de dimensión y configuración definidas en el referido artículo para las áreas de juego y recreo para niños, con el criterio de que de la definición de estas áreas, a efectos del cómputo de superficies y dimensiones mínimas, quede excluido el suelo destinado a viario peatonal y acerados.
- C) Asumirán las cesiones de suelo para dotaciones públicas generales mediante la delimitación del área de reparto en la que se incluyen el conjunto de suelos residenciales y el sistema general clasificado como urbano no consolidado.

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

2. Las actuaciones en el suelo urbanizable ordenado están condicionadas a la culminación de las obras de urbanización y la consiguiente recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción. Para la presentación a aprobación municipal de los instrumentos de desarrollo de la ordenación y para la ejecución de las áreas de reforma urbana se establece un plazo máximo de dos y seis años, respectivamente, a partir, en ambos casos, de la aprobación definitiva de la adaptación parcial.
3. Las actuaciones en el suelo urbanizable sectorizado están condicionadas a la formulación y aprobación de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización. Los plazos para la presentación a aprobación municipal de los instrumentos de desarrollo de la ordenación y para la ejecución de los sectores serán de cuatro y ocho años, respectivamente, a partir, en ambos casos, de la aprobación definitiva de la adaptación parcial.
4. Cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable ordenado o sectorizado constituye un área de reparto.

Artículo 10. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, los usos, edificios e instalaciones autorizables en el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA, son los siguientes:
- 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 en el artículo 50 de la LOUA.
- C) Actuaciones de interés público, en los términos regulados en el artículo 42 de la LOUA.
- D) Vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero de la finca.
- Tanto las actuaciones de interés público como la vivienda unifamiliar aislada especificada en los apartados C y D requieren la formulación y aprobación de proyecto de actuación o plan especial, en los términos regulados en el artículo 42 de la LOUA.
2. En orden a la regulación de las condiciones de uso y edificación y de no inducción a la formación de nuevos asentamientos, se aplicarán las NSM en los siguientes términos:
- A) Se aplicarán las determinaciones del apartado 4 del artículo 2.0.0.4 de las NSM a las obras e instalaciones especificadas en el apartado 1.A de este artículo.
- B) Se aplicarán las determinaciones de los apartados 2 y 3 del artículo 2.0.0.4 de las NSM a las obras e instalaciones especificadas en el apartado 1.B de este artículo.

artículo.

- C) Se aplicarán las determinaciones del apartado 5 del artículo 2.0.0.4 de las NSM a las actuaciones de interés público especificadas en el apartado 1.C de este artículo.
 - D) Se aplicarán las determinaciones del apartado 6 del artículo 2.0.0.4 de las NSM a la vivienda especificada en el apartado 1.D de este artículo.
 - E) Se aplicarán las determinaciones del artículo 52.6 de la LOUA a la regulación de la no inducción de formación de nuevos asentamientos.
3. A los suelos de especial protección definidos en el artículo 3.5.A de estas Normas Urbanísticas, se les aplicará la legislación correspondiente.
- A) La Zona de Protección de Carreteras se rige por la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Comprende una franja de 50 m a ambos lados de la A-8202, y de 25 m a ambos lados de la SE-7104, SE-8101 y SE-8102, medida a partir de la arista exterior de la calzada. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la LCA y otras normas de aplicación, debiendo obtenerse autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de licencia municipal para cualquier uso o actividad.
 - B) Las Vías Pecuarias deslindadas se rigen por la Ley 3/1995, y Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, y tienen un ancho legal de 75,22 m para las Cañadas Reales, de 37,61 m para los Cordeles y 20,89 m para las Veredas. Para las Coladas el ancho legal es el establecido en el momento del deslinde.
 - C) La Zona de Protección Arqueológica se regula por la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, e incluye los yacimientos arqueológicos, tal como se reflejan en el Plano nº1 del presente documento de adaptación.
 - D) Todo el término municipal de las Navas de la Concepción está incluido en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, regulado, en desarrollo de la Ley 2/1989, de Espacios Naturales de Andalucía, por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Usos y Gestión.
3. A los suelos de especial protección definidos en el artículo 3.5.B de estas Normas Urbanísticas, les será de aplicación la normativa de protección de las categorías correspondientes de las NSM.
- A) La Zona de Protección de Vías pecuarias no deslindadas comprende una banda equivalente al ancho legal de las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, lo que supone un ancho de 75,22 m para las Cañadas Reales, de 37,61 m para los Cordeles y 20,89 m para las Veredas.
 - B) La Zona de Protección del Dominio Público Hidráulico no deslindado incluye cauces y Riberas, y comprende la zona de policía de los mismos, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que supone una banda de 100 m a ambos lados. Incluye también los acuíferos subterráneos, tal y como se recogen en el Plano de Ordenación Nº1 de la presente adaptación.
- C) El Espacio Sobresaliente Sierras Orientales y Rivera de Ciudadreja corresponde a la zona identificada en el Plan Especial del Medio Físico de Sevilla como Complejo Serrano CS-1.
 - D) Las Áreas de Protección Paisajística definidas en las Carreteras A-8202 y SE-8102, corresponden a las zonas identificadas como tales en las NSM.
 - E) El territorio íntegro del término municipal de Las Navas de la Concepción está incluido en la delimitación del Geoparque Sierra Norte de Sevilla.

CAPÍTULO 3. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

Artículo 11. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección pública.

1. En cada zona de uso global residencial clasificada como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se reservará un treinta por ciento de la edificabilidad para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Esta reserva no será exigible a los suelos clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados que dispongan de ordenación pormenorizada o que cuenten con instrumento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de esta adaptación parcial, en virtud del artículo 3.2.B, del Decreto 11/2008, de 22 de Enero.
2. Los parámetros edificatorios de la reserva de edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial se establecen en condiciones similares a los parámetros de la restante edificabilidad residencial.
3. En las áreas en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable sectorizado que contengan reservas de edificabilidad con destino a viviendas de protección oficial, el planeamiento de desarrollo que les afecte especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en la Memoria de Ordenación del presente documento de adaptación, y en los términos regulados en el artículo 18.3.C de la LOUA.
4. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LOUA, se establece un coeficiente corrector para la vivienda protegida de 0,70 respecto de la vivienda libre.

CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 12. Identificación.

La adaptación considera como sistemas generales los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- A) Carreteras: Incluye calzadas, arcenes y zona de dominio público.
 - 1) Carretera A-8202, Constantina-Las Navas de la Concepción.
 - 2) Carretera SE-7104, Puebla de los Infantes-Las Navas de la Concepción.
 - 3) Carretera SE-8201, SE-7102-Las Navas de la Concepción.
 - 4) Carretera SE-8202, Las Navas de la Concepción-San Calixto.
- B) Caminos Rurales.
 - 1) Camino del Cementerio
 - 2) Camino de Nogalillos.
 - 3) Camino de Galleguillos.
 - 4) Camino de la Molineta.
 - 5) Camino del Túnel
 - 6) Sendero Rivera de Ciudadreja.
- C) Vías Urbanas Básicas.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- A) Vías Pecuarias:
 - 1) Vereda de Tres Mojones al Puente de Galleguillos.
 - 2) Vereda de los Céspedes a Hornachuelos.
 - 3) Vereda de Constantina
 - 4) Vereda de los Carriles de Alanís.
 - 5) Vereda de las Navas de San Calixto.
 - 6) Vereda del Camino de Puebla de los Infantes.
 - 7) Vereda de la Cuesta de Manolo.
 - 8) Colada del Camino del Cementerio.

B) Parques Urbanos y Plazas Públicas:

- 1) Recinto Ferial.
- 2) Espacios Libres SUNC-14.
- 3) Espacios Libres SUO-2.
- 4) Espacios Libres SUS-04.
- 5) Plazas Públicas.

El conjunto formado por los parques urbanos y las plazas públicas, supone una superficie total de 16.510 m². Con un horizonte de población de 3.297 habitantes, se obtiene un estándar de 5,01 m²/hab.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS:

A) Equipamientos Educativos.

- 1) CEIP San José de Calasanz.
- 2) Equipamiento SUS-03.

B) Equipamientos Deportivos.

- 1) Complejo Polideportivo.
- 2) Equipamiento SUS-04.

C) Servicios de Interés Público y Social.

- 1) Ayuntamiento.
- 3) Biblioteca Pública CEIP San José de Calasanz.
- 4) Consultorio Médico.
- 5) Residencia Luis García Romo.
- 6) Cementerio.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

- A) Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
- B) Conducción General de Alcantarillado.
- C) Nuevo Colector de cintura para el borde sur.
- D) Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Estaciones Transformadoras.

Artículo 13. Ordenación pormenorizada.

Como norma general, la ordenación pormenorizada de los sistemas generales se realizará mediante plan especial o proyecto de urbanización específico. No obstante, en el caso de sistemas generales incluidos en ámbitos de áreas de reforma urbana en suelo urbano no consolidado o en sectores en suelo urbanizable, y al objeto de propiciar la integración de las dotaciones locales y generales, podrá optarse por la ordenación autónoma de los sistemas generales, o bien, por su ordenación integrada en los ámbitos de las áreas de reforma urbana y sectores, de tal forma que el Ayuntamiento podrá formular el planeamiento especial de estos elementos con anterioridad a la formulación del planeamiento de desarrollo de las áreas de reforma urbana y sectores, y este incluirá la ordenación de los sistemas generales cuando no haya sido resuelta con anterioridad a la formulación del mismo.

Artículo 14. Obtención del suelo.

La obtención del suelo de los sistemas generales se realizará mediante el desarrollo de las unidades de actuación a que están adscritos. Para futuras actuaciones, podrá habilitarse el procedimiento de expropiación.

Artículo 15. Ejecución.

La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante su inclusión en los ámbitos de las unidades de ejecución. Los costos correspondientes se conceptuarán como contribuciones a cuenta de posibles cuotas de urbanización, reguladas en el artículo 143 de la LOUA. Para futuras actuaciones, la ejecución de los sistemas generales podrá realizarse mediante actuaciones de obra pública ordinaria e imputación de costos a los ámbitos beneficiados mediante cuotas de urbanización, en la parte que les corresponda.

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

Artículo 16. Usos, densidades y edificabilidades globales.

1. Zonas en suelo urbano Consolidado
 - A) Área de Núcleo Tradicional. (Área de Núcleo Tradicional con Protección Ambiental, Área Intermedia del Núcleo Tradicional y Área Periférica del Núcleo Tradicional): Uso global residencial con tipología entre medianeras, densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.
 - B) Área de Edificación Residencial entre Medianeras y Conjunto de Edificación Unitaria Residencial: Uso global residencial con tipología entre medianeras, densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.
 - C) Área de Edificación Residencial Aislada: Uso global residencial con tipología aislada o pareada, densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,32 m²t/m²s.
 - D) Área de Edificación Industrial entre Medianeras: Uso global industrial y de almacenamiento, edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.
2. Zonas en suelo urbano no consolidado.
 - A) Área Periférica del Núcleo Tradicional (SUNC-16 y SUNC-17): Uso global residencial con tipología entre medianeras, densidad media (50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.
 - B) Edificación Residencial Entre Medianeras: (SUNC-11, SUNC-12, SUNC-13, SUNC-14 y SUNC-15): Uso global residencial con tipología entre medianeras, densidad media (50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.
 - C) Edificación Residencial Aislada (SUNC-21): Uso global residencial con tipología aislada o pareada, densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,32 m²t/m²s.
 - D) Edificación Industrial Entre Medianeras (SUNC-18 y SUNC-19): Uso global industrial y de almacenamiento, edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.
3. Zonas en suelo urbanizable.
 - A) SUO-01. Uso Residencial con tipología entre medianeras, densidad media (41 viv/Ha) y edificabilidad de 0,525 m²t/m²s.
 - B) SUO-02. Uso Residencial con tipología entre medianeras y aislada o pareada, densidad media (30 viv/Ha) y edificabilidad de 0,525 m²t/m²s.
 - C) SUS-01. Uso Residencial con tipología entre medianeras, densidad media (30 viv/Ha) y edificabilidad de 0,525 m²t/m²s.
 - D) SUS-02. Uso Residencial con tipología aislada o pareada, densidad muy baja (4,5 viv/Ha) y edificabilidad de 0,200 m²t/m²s.

CAPÍTULO 6. ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 17. Áreas de reparto.

1. Se mantienen las áreas de reparto previstas en las NSM. Cada unidad de ejecución constituye, además, un área de reparto.
2. El concepto de aprovechamiento tipo tendrá la consideración de aprovechamiento medio, de acuerdo con lo establecido por la LOUA.

CAPÍTULO 7. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 18. Ámbitos y elementos sujetos a medidas de especial protección.

La adaptación mantiene las determinaciones de las NSM, incorporando a las mismas la clasificación que establece el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- 1) Castillo de la Armada.

ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 19. Medidas de protección.

1. Serán de aplicación al BIC señalado las medidas de protección contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, además de las normas de protección que contienen las NSM.
2. Del mismo modo, serán de aplicación las medidas de protección de yacimientos arqueológicos. Los yacimientos arqueológicos son los recogidos en el Plano de Ordenación nº1, Ordenación General del Término Municipal.
3. El Área de Protección arqueológica, recogida en el Plano de Ordenación nº4, Ordenación Pormenorizada, se regula según lo contemplado en el artículo 1.3.0.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM.

CAPÍTULO 8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Artículo 20. Previsiones generales de programación y gestión de sistemas generales.

Las determinaciones de programación y gestión de las zonas en suelo urbano no consolidado y los sistemas generales se especifican en las tablas contenidas en el epígrafe 5.7 de la Memoria de Ordenación de la presente Adaptación, incluyendo las previsiones de inicio y finalización de las obras correspondientes a viviendas de protección pública.

Sevilla, Junio de 2017

Enrique Javier Zamora Rodrigo
arquitecto redactor de planeamiento