

EL SAUCEJO

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL
PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DE ORDENACIÓN

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL SAUCEJO.
TEXTO REFUNDIDO. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

Í N D I C E.	<u>Página</u>
1. Antecedentes, justificación y contenido de las NN.SS.	1
1.1. Antecedentes y justificación.	1
1.2. Resultado de los trámites de Información Pública e Informes de los Organismos de la Administración.	3
1.3. Trámite de Aprobación Definitiva.	6
1.4. Contenido.	8
2. Objetivos del Planeamiento.	9
3. Descripción de la Ordenación.	16
3.1. La estructura general municipal.	16
3.1.1. El sistema de núcleos.	16
3.1.2. La red viaria territorial.	16
3.1.3. Las infraestructuras territoriales	18
3.2. El núcleo urbano principal.	18
3.2.1. Estructura general.	18
3.2.2. Clasificación de suelo, áreas de reparto y aprovechamiento tipo.	21
3.2.3. Calificación, Normas, Ordenanzas y Catálogo.	22
3.2.4. Infraestructuras técnicas y gestión de residuos.	24
3.3. La Aldea de Mezquitilla.	27
3.4. El suelo no urbanizable.	28
4. Desarrollo, gestión y orden de prioridades.	30
5. Dimensión de las propuestas e impacto en la ordenación del territorio.	32
- Cuadro de Superficies.	33

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El artículo 65 de la Ley del Suelo (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992) establece la necesidad de que los municipios realicen su ordenación urbanística a través de Planes Generales, Normas Complementarias y Normas Subsidiarias del Planeamiento. A su vez, el artículo 3 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla dicha Ley define como criterios para la elección de uno u otro instrumento de planeamiento, el grado de complejidad de la problemática urbanística y la capacidad de gestión y programación del municipio.

El municipio de El Saucejo se regula urbanísticamente por una Delimitación de Suelo Urbano aprobada en 1.977, que ya desde principios de la década de los 80 se mostró insuficiente para encauzar la dinámica edificatoria y problemática urbanística municipal.

Por ello, la Junta de Andalucía incluyó en sus programas de planeamiento la redacción de las Normas Subsidiarias de El Saucejo, con el resultado de un documento de Avance de Normas Subsidiarias redactado en 1.984 y cuya tramitación se paralizó al no estar el Ayuntamiento de acuerdo con los criterios y soluciones generales propuestos.

Posteriormente, el Ayuntamiento retomó el interés por las Normas Subsidiarias, y solicitó a la Diputación de Sevilla asistencia técnica para su redacción. Una vez asumida esta petición por la Corporación Provincial, a principios de 1.995 se inició la redacción de las Normas, con carácter de documento de nueva formación ya que las transformaciones urbanas ocurridas hacían escasamente aprovechable la información y propuestas contenidas en el Avance de 1.984.

Tanto las características de la problemática urbanística municipal (que se analizaron con detalle en el documento de "Información y Diagnóstico" y su anexo "Estudio socioeconómico y de demandas de suelo" redactados en noviembre de 1.995), como la capacidad de gestión y programación municipal (que se refleja en la escasez del presupuesto, volumen de inversión y medios personales del Ayuntamiento), obligaron a descartar, la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana y confirmaron la oportunidad de redactar unas Normas Subsidiarias.

En consecuencia, una vez finalizados los trabajos de información urbanística y diagnóstico, y cuando los trabajos de redacción alcanzaron el grado de desarrollo suficientes, durante los meses de mayo y junio de 1.996 se expuso al público el documento de avance de las Normas Subsidiarias, que contenía los criterios y soluciones generales de la ordenación, a efectos del trámite de consulta pública previsto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Dicho documento, en resumen, contenía los objetivos de la ordenación, y las soluciones a nivel general tanto para la ordenación de los núcleos de El Saucejo y Navarredonda (que se proponía tratar como un solo núcleo urbano) como para la aldea de Mezquitilla, como para el término municipal. Elemento determinante de la ordenación era la nueva carretera Osuna-Almargen (parte del eje Écija-Algeciras previsto en el Plan de Carreteras de Andalucía), para la que el Avance proponía un trazado alternativo al previsto en principio por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de manera que actuara como circunvalación exterior del núcleo de El Saucejo y recogiera todos los tráficos de paso que actualmente atraviesan dicho núcleo.

Como resultado de la consulta pública se recibieron 6 escritos de sugerencias, una de ellas presentada por la Delegación de Sevilla del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, y cinco por propietarios de terrenos del municipio. En cuanto al primero, planteaba diversas objeciones a la forma y a las propuestas generales del avance, que se han tenido en cuenta en general en el presente documento de Normas Subsidiarias. En cuanto a los cuatro escritos de propietarios, uno de ellos planteaba la clasificación como urbanos de sus terrenos, tres de ellos la eliminación de la calificación de vivienda pública para sus terrenos, y uno la supresión de la afectación por una calle de nueva creación.

Una vez informados los escritos por el Técnico redactor, el Ayuntamiento acordó (Pleno de 29 de octubre de 1.996) ratificar las criterios y soluciones generales del Avance, desestimando las sugerencias presentadas excepto la relativa a los terrenos calificados como viviendas de promoción pública, que se acordó estimar. Posteriormente, en fecha 19 de noviembre de 1.996, se adoptó un acuerdo complementario del anterior, por el que se cambiaba el uso previsto para el antiguo Cuartel de la Guardia Civil, que de viario pasaba a equipamiento cultural.

Ya en el año 1.997, la aparición de nuevas circunstancias (en especial la ejecución de las obras de la nueva carretera Osuna-El Saucejo), hicieron que, en el Pleno de 13 de noviembre se adoptara el acuerdo de incluir cuatro nuevos ámbitos en el suelo urbano y apto para urbanizar:

- Terrenos en las traseras de la calle Majadahonda, que se decidía incluir en el suelo urbano con el fin de vehicular una actuación municipal de construcción de viviendas sociales.
- Terrenos entre las traseras de la calle del Agua, el arroyo de la Parra y la Ctra. Écija-Olvera, que se incluían como suelo apto para urbanizar dada la nueva situación derivada de las obras de encauzamiento del arroyo realizadas y para dar salida a la calle del Agua.
- Terrenos de la Huerta de la Noria en Navarredonda, que se incluían como suelo apto para urbanizar al ser inminente la terminación de la nueva carretera, cuya glorieta de entrada al casco urbano colindará con estos terrenos.
- Terrenos a la salida de la barriada de Navarredonda hacia Los Corrales, que se decidió incluir como suelo apto para urbanizar al existir una iniciativa de localización de una cooperativa agroindustrial.

1.2. RESULTADO DE LOS TRÁMITES DE INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Como resultado del proceso descrito en el apartado anterior, el Ayuntamiento de El Saucejo, en el Pleno de 28 de Mayo de 1998, acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal redactadas por la Diputación de Sevilla, y exponerlas al público por el plazo de un mes. Asimismo, se acordó exponer al público durante el mismo período el Estudio de Impacto Ambiental de las Normas Subsidiarias.

Durante el período de exposición al público, se recibieron 24 escritos de alegaciones. En resumen, en 2 de los escritos se solicitaba incluir nuevos terrenos en el suelo urbanizable, en 3 se planteaban pequeñas modificaciones del límite del suelo urbano, en 5 se pedía suprimir o reducir parques urbanos o zonas verdes, en 3 se planteaba suprimir afectaciones por calles o reforma de alineaciones, en 2 se pedía excluir a terrenos de las unidades de ejecución delimitadas, en 5 se pedía suavizar el régimen de fuera de ordenación de las explotaciones ganaderas situadas a menos de 500 m. del suelo urbano (permitiéndoles hacer las obras encaminadas a su legalización), en 1 se pedía extender a la calle Horno la posibilidad de construir 3 plantas, y finalmente en las restantes se planteaban aspectos menores de ordenanzas o no relacionados con las finalidades de las Normas Subsidiarias.

El Arquitecto Redactor informó estos escritos de alegación (informes de fechas 16-10-1998 y 16-12-1998), en el sentido de proponer rechazar en general las que pedían modificar la clasificación de suelo (excepto una de ellas que pedía una pequeña ampliación en las traseras de un hostel), rechazar 3 de las que significaban reducción de los parques y zonas verdes y aceptar 2 de éstas (al no tener los parques suprimidos relevancia en la estructura urbana), rechazar las que pedían suprimir calles o modificar las ordenanzas de altura, y aceptar las que pedían suprimir reformas de alineaciones no significativas en la estructura general, alteraciones de unidades de ejecución o posibilidad de legalización de las naves ganaderas.

En cuanto a los organismos de la Administración Pública, se recibieron los siguientes informes:

1. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (9-10-98): Remitió dos informes (Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Oficina de Planificación Hidrológica) en los que se planteaba, por una parte, la transcripción en el documento de Normas Subsidiarias de una serie de determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico; y, por otra, la necesidad de realizar un estudio hidrológico que establezca los riesgos de inundación en arroyadas y defina las medidas correctoras al efecto. Este escrito fue informado por el Técnico Redactor en el sentido de incorporar al documento las referencias a la legislación de aguas, y de incorporar igualmente los estudios y medidas correctoras en cuanto a las arroyadas contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.
2. Consejería de Obras Públicas y Transportes (Carreteras). (30-10-98): La Delegación de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes remitió un escrito relativo a la afectación por las Normas Subsidiarias de las carreteras autonómicas que discurren por el término municipal. En este sentido, planteaba la necesidad de que se recogiera la línea de edificación que establece la legislación de carreteras, considerando que debía situarse a 100 m. de la calzada en la nueva carretera en construcción Osuna-Almargen y en la variante de Navarredonda propuesta por las Normas Subsidiarias (al considerarlas variantes de población), y de 25 m. en el resto de carreteras. Al respecto, el Arquitecto Redactor informó que consideraba que la nueva carretera en su tramo alrededor del acceso a El Saucejo y Navarredonda no debía considerarse como variante, ya que cruza interiormente el núcleo urbano situándose a menos de 100 m. de las edificaciones de ambos núcleos, siendo esta consideración gravemente perjudicial para la ordenación urbana

al hacer inviable el sector industrial previsto junto a dicha carretera; proponiendo incluir el resto de determinaciones del informe. Basándose en este informe, el Ayuntamiento tomó un acuerdo solicitando que se aplicara en dicho tramo de carretera la línea de edificación a 25 m., petición que fue finalmente aceptada en un segundo informe (28-4-99) de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Además de las propuestas de modificación del documento derivadas de las alegaciones recibidas, el Arquitecto Redactor propuso, en sendos informes (20-1-99), las siguientes modificaciones a introducir al documento aprobado inicialmente:

- Adaptar el documento a la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, en cuanto a introducir las referencias a dicha ley, adecuar las determinaciones relativas a derechos y deberes de los propietarios y adecuar la denominación y el concepto del suelo no urbanizable común a los criterios de dicha ley.
- Incorporar al documento las prescripciones y medidas correctoras definidas en el Estudio de Impacto Ambiental que, por falta de tiempo, no habían sido incorporadas en la Aprobación Inicial.

A partir de todas las alegaciones, escritos e informes descritos, el Ayuntamiento adoptó, en el Pleno de 26 de Mayo de 1999, el acuerdo de aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobadas inicialmente el 25-5-98 con una serie de modificaciones, que en resumen eran:

- Respecto a las alegaciones, en general aceptar la propuesta de resolución del informe del Técnico Redactor, excepto en algunas de ellas (relativas a supresión o reducción de afectaciones por zonas verdes o calles y a ampliación del suelo urbano) en las que se decidió estimar la alegación.
- Respecto a los informes emitidos por las Administraciones y por el Arquitecto Redactor, incorporar las modificaciones que se derivan de dichos informes.

Las modificaciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional se han incorporado en su totalidad al documento de Normas Subsidiarias.

1.3. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Una vez aprobadas provisionalmente, el Ayuntamiento remitió a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (en adelante CPOTU) las Normas Subsidiarias para su aprobación definitiva.

Posteriormente, se produjo la formulación de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de las Normas Subsidiarias por parte de la Consejería de Medio Ambiente (resolución de la Delegación Provincial de fecha 18-6-99). Dicha Declaración consideraba ambientalmente viables dichas Normas, siempre que se introdujeran una serie de modificaciones, la mayoría de las cuales ya se habían introducido en el documento aprobado provisionalmente al estar propuestas como medidas correctoras por el Estudio de Impacto Ambiental. Por ello, las nuevas modificaciones a introducir eran de escasa relevancia, la mayoría de ellas se referían al tratamiento de las vías pecuarias, y en ningún caso representaban modificaciones sustanciales al documento aprobado provisionalmente. En consecuencia, el Ayuntamiento optó por recoger estas modificaciones en un documento Anexo a las Normas Subsidiarias, documento que se aprobó por el Pleno de fecha 11-11-99 y se remitió a la CPOTU y a la Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente como documentación complementaria a la remitida con anterioridad.

La Administración ambiental, por resolución de fecha 12 de Noviembre de 1999, formuló la Declaración de Impacto Ambiental de las Normas Subsidiarias de El Saucejo, en la que se declaraba viable la actuación siempre que se cumplieran una serie de condiciones, de dos tipos:

- * Las relativas a las vías pecuarias, establecían la problemática causada por la afectación de los sectores nº 1,5 y 6 del suelo apto para urbanizar a las vías pecuarias “Cañada Real de Ronda” y “Cordel de la carretera de El Saucejo a Los Corrales”.
- * El resto de condiciones, eran literalmente las mismas que se establecían en la Declaración Previa de Impacto Ambiental y que, por tanto, ya se habían contemplado en el Anexo a las Normas Subsidiarias.

A la vista de todas las actuaciones realizadas, la CPOTU , en su sesión del 31 de Enero de 2000, tomó un acuerdo por el que:

- a) Se aprobaban definitivamente las Normas Subsidiarias de El Saucejo, introduciendo un serie de correcciones de orden urbanístico (Fundamento de Derecho cuarto de la

resolución) y las derivadas de los informes del Servicio de Carreteras de la Delegación de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y de la Declaración de Impacto Ambiental.

B) Quedaba en suspenso la aprobación de los sectores nº 1, 5 y 6 del suelo apto para urbanizar, hasta que no se realizaran las actuaciones procedentes en orden a desafectar las vías pecuarias que transcurren por el núcleo urbano limítrofes con estos sectores.

A la vista de esta Resolución, el Ayuntamiento contactó con la Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente, y como resultado de los contactos el Delegado Provincial inició, por Resolución de fecha 16-3-2000, el procedimiento de desafectación de las mencionadas vías pecuarias.

Finalmente, en su sesión de fecha 31 de Marzo de 2000, la CPOTU tomó una resolución en este sentido:

- a) Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias en lo relativo a los sectores nº 1, 5 y 6 del suelo urbanizable, levantando la suspensión establecida en su resolución anterior; si bien la ejecución de los sectores queda condicionada a la conclusión del procedimiento de desafectación de las vías pecuarias.
- b) El Ayuntamiento deberá redactar un Texto Refundido, en el que se recogerán de forma ordenada todas las determinaciones aprobadas.

El presente documento de Texto refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Saucejo, redactado para dar cumplimiento a la Resolución de la CPOTU, realiza las siguientes modificaciones al documento aprobado provisionalmente:

1º. Se refunden en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas, las determinaciones del documento Anexo aprobado por el Ayuntamiento en fecha 11-11-99.

2º. Se incluyen las modificaciones de orden urbanístico establecidas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la CPOTU de 31-1-00:

3º. Se incluyen las determinaciones de los informes del Servicio de Carreteras de la Delegación de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y de la

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

4º. Se incluyen las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental que no habían sido incluidas en el documento Anexo.

1.4. CONTENIDO.

En cumplimiento de estos acuerdos y de lo establecido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente documento de Normas Subsidiarias Municipales de El Saucejo, con el fin de establecer la ordenación urbanística concreta del municipio en ausencia de Plan General, y con las determinaciones y contenido establecidos para dicho instrumento en los artículos 75, 78 y 80 de la Ley del Suelo y 93 y 97 del Reglamento de Planeamiento. Su contenido se expresa en los siguientes documentos:

- * Memoria de información y diagnóstico.
- * Memoria de ordenación.
- * Normas urbanísticas y catálogo.
- * Planos de información del 1 al 9.
- * Planos de ordenación del 1 al 9.

2. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

La ordenación se ha desarrollado de acuerdo con los siguientes objetivos:

A. OBJETIVOS RESPECTO AL MARCO TERRITORIAL Y SOCIOECONÓMICO:

1. **Romper el aislamiento secular del municipio**, lo que conlleva los siguientes sub-objetivos:

- 1.1. Construcción urgente del tramo Osuna-El Saucejo del eje regional Écija-Algeciras, solucionando el acuciante déficit de comunicaciones con las capitales comarcal y regional.
- 1.2. A medio plazo, construcción del tramo sur de dicho eje, comunicando el municipio con las zonas turísticas de la Sierra de Cádiz y la Costa del sol.
- 1.3. Mejora de los transportes públicos, que se debería concretar en la coordinación y mejora del servicio de autobuses interurbanos (dentro de los planes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) y en la organización de las paradas en un espacio acondicionado al efecto en el núcleo urbano.

2. **Reforzamiento del municipio como sub-centro y nudo de comunicaciones comarcal**, que comportaría:

- 2.1. Mejora de la red viaria comarcal, en especial de la carretera C-342 a Villanueva-Morón y a Campillos-Antequera y las locales a Los Corrales-Martín de la Jara-Estepa y a Algámitas-Pruna.
- 2.2. Fomento de la localización de servicios de nivel comarcal, previendo el suelo necesario en la localización adecuada. A la ya prevista localización del Instituto, habría que añadir las de otros equipamientos culturales, administrativos, de fomento y servicios a la actividad económica y turísticos.
- 2.3. Mejora del ambiente urbano y del carácter de "ciudad", construyendo

nuevos elementos urbanos con un diseño más cuidado (avenidas, plazas, parques, etc.) y estableciendo normas y medidas para regular el aspecto exterior de los edificios de manera que resulte un paisaje urbano con mayor valor estético.

3. **Contribuir a la mejora de las condiciones socioeconómicas**, en la medida en que ello sea posible en el planeamiento urbanísticos. Para ello se debería:

3.1. Prever suelo para equipamientos y dotaciones que sirvan para mejorar el nivel de vida y cultural de la población: educativos, deportivos, culturales, asistenciales, parques y jardines, infraestructuras, etc.

3.2 Proteger y fomentar las actividades agrarias tradicionales, mediante la protección de los suelos con especial valor agrícola, áreas forestales o con vocación forestal y áreas de pastos; y mediante la regulación de las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias.

3.3 Fomentar la aparición de nuevas actividades, previendo los suelos necesarios y regulando dichas actividades. En especial se fomentará la implantación de industria agroalimentaria, servicios a la empresa agraria, servicios vinculados a la nueva carretera y servicios turísticos.

B. OBJETIVOS RESPECTO A LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL.

4. **Consolidación de un sistema de poblamiento basado en un núcleo de población principal (El Saucejo y Navarredonda) y un núcleo menor (Mezquitilla).** El conjunto de El Saucejo-Navarredonda se ordenará como un único núcleo a efectos urbanísticos, y en él se situará el crecimiento urbano, las zonas de usos especializados y la mayor parte de dotaciones y servicios. La aldea de Mezquitilla se tratará como un núcleo únicamente residencial y agrario, dependiente del núcleo principal en cuanto a servicios urbanos excepto en aquellos cuya obligatoriedad o radio de servicio requieran su localización en la aldea.

5. **Protección y mejora de las vías de comunicación intramunicipales**, tanto

de la carretera El Saucejo-Mezquitilla, como de la red de vías pecuarias y caminos que permitan acceder a la edificación dispersa, a las actividades agrarias y a la posible utilización turística.

6. **Protección y mejora de las infraestructuras territoriales:** canalizaciones de agua, líneas eléctricas, gaseoducto, etc., de manera que queda servida toda la población del municipio y se minimice el impacto ambiental.

C. OBJETIVOS RESPECTO AL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL (EL SAUCEJO Y NAVARREDONDA):

7. **Tener en cuenta los problemas derivados de la base física (topografía y red de drenaje),** lo que comporta:

- 7.1. Establecer una solución técnica adecuada a los problemas que ocasiona el paso del arroyo de la Parra por debajo del casco antiguo.

- 7.2. Evitar en lo posible el crecimiento urbano en los terreno con limitaciones derivadas de la pendiente excesiva o de los riesgos de arroyadas: terrenos al oeste de la carretera Écija-Olvera, vertientes de los cerros del Cementerio y de Navarredonda, zonas aledañas a los arroyos, etc.

8. **Integrar adecuadamente en la estructura urbana la nueva carretera Écija-Algeciras,** a partir del punto fijo de representa el trazado entre Osuna y la carretera El Saucejo-Navarredonda ya en ejecución. Para el resto del trazado se establecen los siguientes objetivos:

- 8.1. El trazado debería recoger todo el tráfico de rango comarcal y regional (incluyendo el que desde las carreteras a Morón y a Almargin se dirigen a Los Corrales y a Osuna) evitando su paso por el casco urbano, a modo de circunvalación exterior de dicho núcleo.

- 8.2. El previsible incremento del tráfico desde la nueva carretera hacia Los Corrales y Martín de la Jara hace necesario prever una variante de la carretera SE-481 a su paso por Navarredonda.

- 8.3. El diseño del enlace entre la nueva carretera y la de El Saucejo-

Navarredonda debe ser el adecuado a las características claramente urbanas de la zona donde se sitúa: de manera que obligue a reducir la velocidad a niveles compatibles con una zona urbana, y permita la comunicación entre los sectores urbanos a uno y otro lado tanto en vehículo como peatonal, minimizando el efecto barrera que produce toda carretera.

9. **Solucionar los problemas de la estructura urbana existente**, con los siguientes sub-objetivos:
 - 9.1. Los nuevos desarrollos urbanos en general tenderán a soldar las partes de la estructura urbana hoy dispersas (“brazos” de la “estrella”).
 - 9.2. Asimismo se tenderá a rellenar los huecos que quedan en la trama urbana (“Era Mora” y otras grandes parcelas rústicas).
 - 9.3. La red viaria se deberá ampliar y mejorar, de manera que se establezcan recorridos transversales de unión entre los ejes radiales, se prevean calles anchas que puedan absorber correctamente tanto el tráfico como las demás funciones (aparcamiento, paseo, estancia, etc.) y en general se aumente la proporción entre espacio público y espacio privado.
 - 9.4. Se solucionarán las deficiencias en cuanto a infraestructuras, dando la solución técnica adecuada a los problemas de falta de presión en la red de agua, renovando y completando la red de alcantarillado, previendo la instalación de una estación depuradora de aguas residuales, y mejorando las redes de energía eléctrica y comunicaciones.
 - 9.5. Se dotará al municipio de parques y zonas verdes, en la superficie suficiente para paliar los déficits actuales y prever las necesidades futuras. En este sentido, se preverá al menos un gran parque urbano en situación céntrica y varios jardines y plazas distribuidos por el núcleo urbano. Además, se tenderá al tratamiento como zona forestal de los espacios rurales con pendiente fuerte que rodean al núcleo urbano.

- 9.6. Se paliarán los déficits existentes de equipamientos y dotaciones para la población; en especial, los relativos a usos asistenciales, culturales y administrativos. En Navarredonda se preverá algún equipamiento local (pista deportiva). También se localizará suelo para la ampliación del cementerio.
 - 9.7. Se establecerán medidas para fomentar la renovación y mejora del parque de viviendas existente, y la construcción de viviendas para la población con menos poder adquisitivo. En este sentido, se calificarán terrenos destinados a acoger viviendas sociales, en función de las necesidades existentes y de la política municipal al respecto.
 - 9.8. Finalmente, se establecerán unas ordenanzas para el núcleo urbano que, en cuanto a la parcelación compaginarán el mantenimiento de los tipos edificatorios tradicionales con la necesaria renovación urbana; en cuanto al uso, establecerán una regulación acorde con la actual normativa medioambiental y tendente a la paulatina erradicación de las actividades no compatibles con la calidad de vida de la población y el carácter urbano del núcleo; y en cuanto a la edificación, tenderán a mejorar el paisaje urbano, homogeneizar los criterios de tratamiento de las fachadas y conseguir una arquitectura más respetuosa con las preexistencias y de mayor calidad estética.
10. **Se preverá suelo para acoger nuevos desarrollos urbanos**, para lo cual se seguirán los siguientes criterios básicos:
- 10.1. Se tenderá a localizar este suelo en los huecos existentes dentro del casco urbano y de manera que tienda a soldar las partes de la estructura urbana hoy dispersas (o sea, en los espacios entre los “brazos” de la “estrella”).
 - 10.2. Se recogerá la tendencia de unión de los cascos urbanos de El Saucejo y Navarredonda, (potenciada por la implantación de la nueva carretera), ordenándola adecuadamente.
 - 10.3. Se evitará la localización en las zonas con problemas físicos: pendientes excesivas (con lo que, en general, se excluirán los sectores al oeste de la carretera Écija-Olvera, las vertientes del cerro

del Cementerio y la zona al norte de Navarredonda) o riesgos de inundación (zonas alrededor de los arroyos y canales de drenaje de aguas de lluvia).

- 10.4. Se excluirán los terrenos con especiales valores agrícolas, forestales, ecológicos o paisajísticos.
11. **Se preverá una zona para usos especializados** que requieren su segregación del núcleo urbano: industria (orientada sobre todo a la industria agroalimentaria) y servicios (sobre todo servicios a la actividad agraria y a la carretera). Para la localización de esta zona se tendrá en cuenta la accesibilidad fácil desde la red de carreteras (sobre todo desde el nuevo eje Écija-Algeciras), la situación con respecto al núcleo de manera que no provoque molestias en la población, la aptitud de los terrenos desde el punto de vista físico (pendiente, inundabilidad y otros factores limitativos), la facilidad de enlace con las redes de infraestructuras, y la no afección de terrenos con especiales valores agrarios, forestales, ecológicos o paisajísticos.
12. **La Hacienda San Pedro se integrará en el tejido urbano y se recuperará para un nuevo uso** acorde con su valor arquitectónico y emblemático y con las necesidades de dotaciones públicas o de actividades generadoras de desarrollo local.
- D. OBJETIVOS RESPECTO A LA ALDEA DE MEZQUITILLA.
13. **Se ordenará urbanísticamente el núcleo de Mezquitilla**, mediante la delimitación como suelo urbano de la edificación existente y las pequeñas ampliaciones que se deriven de la dinámica actual; la ordenación del espacio público, red viaria y dotaciones que resulten necesarias teniendo en cuenta su dependencia del núcleo principal; y el establecimiento de unas normas de edificación que canalicen de manera adecuada la dinámica edificatoria existente y la hagan compatible con la preservación del medio ambiente y el paisaje.
- E. OBJETIVOS RESPECTO AL SUELO RÚSTICO:
14. **La regulación urbanística del suelo rústico (suelo no urbanizable)** se hará

de acuerdo con los siguientes sub-objetivos:

- 14.1 Se establecerán medidas para frenar los procesos de erosión y pérdida de suelo, que en el orden urbanístico significará una regulación de los usos y edificaciones que puedan desencadenar o incrementar estos procesos, más restrictiva con las áreas más vulnerables a ellos.
- 14.2. Se protegerán los recursos hídricos y el dominio público hidráulico, mediante el establecimiento de franjas de protección alrededor de los cauces y acuíferos, en coherencia con lo establecido en la legislación de aguas.
- 14.3. Se protegerán de manera especial las áreas con vegetación natural o con valor ecológico: bosque o matorral autóctono, riberas con bosque de galería, hábitats faunísticos, etc.
- 14.4. Se protegerán de manera especial las áreas con valor agrario o productivo: regadíos, huertas, pastizales y otras que se consideren de interés.
- 14.5. Se establecerán medidas que amonicen los usos y construcciones con el paisaje, en especial en aquellas áreas de cumbre más visibles desde el núcleo urbano y las carreteras.
- 14.6. Se protegerán los yacimientos arqueológicos y edificios rurales con valor histórico o arquitectónico, y se fomentará la reconstrucción y utilización del patrimonio edificado existente.
- 14.7. En general, se establecerá una regulación de usos y edificaciones que posibilite el desarrollo de las actividades agrarias y otras autorizables (viviendas aisladas, edificios de interés público, etc.) compaginándolo con la preservación del medio natural y rural y del paisaje.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1. LA ESTRUCTURA GENERAL MUNICIPAL.

3.1.1. El sistema de núcleos:

En los planos nºs 1 y 9 se refleja la estructura general prevista para el territorio municipal. En cuanto al sistema de núcleos, de acuerdo con los objetivos establecidos para las Normas Subsidiarias, se ha optado por ordenar los cascos urbanos de El Saucejo y Navarredonda como un único núcleo, que a partir de ahora llamaremos núcleo principal, y en él se han situado la mayor parte del crecimiento urbano y de las dotaciones y servicios, además de las zonas para usos especializados. La aldea de Mezquitilla (imposible de integrar en el núcleo principal por su lejanía) se ha tratado como un núcleo independiente con carácter únicamente residencial y agrario, dependiente del núcleo principal en cuanto a servicios, excepto en aquellos obligatorios o que precisan de proximidad con la población.

3.1.2. La red viaria territorial.

El elemento principal de la estructura general del municipio es la nueva carretera Osuna-Almargen, parte del eje regional Écija-Algeciras previsto en el Plan de Carreteras de Andalucía por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, titular de la vía.

El proyecto de esta carretera se aprobó en 1.997. El trazado aprobado transcurría más o menos sobre las carreteras SE-160 y C-432, con diversas rectificaciones y variantes, la más importante de las cuales se planteó al paso por el núcleo de El Saucejo, donde se optó por un trazado entre este núcleo y el de Navarredonda, enlazando la SE-160 y la C-432 con una variante de casi 4 km., y accediendo al núcleo urbano por un enlace con la carretera entre El Saucejo y Navarredonda, que en principio se planteó como un paso elevado.

Posteriormente, se adjudicaron las obras únicamente del tramo Osuna-El Saucejo, y se redactó una modificación del proyecto en la que el tratamiento del enlace entre la nueva carretera y la carretera El Saucejo-Navarredonda se cambió pasando a una glorieta, tratamiento más adecuado a su carácter urbano. Paralelamente, y dentro del proceso de elaboración de las Normas Subsidiarias, se redactó un informe, por parte del Técnico Redactor, (cuyas conclusiones se recogieron posteriormente en el Avance de Normas Subsidiarias), en el cual se planteaban diversas alternativas al proyecto redactado por la Consejería de Obras Públicas:

- En cuanto al tramo Osuna-El Saucejo, se aceptaba como inevitable el trazado

entre dicho núcleo y Navarredonda (aún considerando que contribuían a separar ambos núcleos), pero se pedía que la glorieta se situara lo más cerca posible de Navarredonda (para permitir el crecimiento del núcleo de El Saucejo) y que se previera el paso de peatones mediante un semáforo u otras medidas al efecto.

- Respecto al tramo entre El Saucejo y Almargen, se propuso un trazado alternativo más próximo al núcleo de El Saucejo, describiendo un arco en dirección SW a unos 500 m. del núcleo urbano que enlazaría con la carretera a Almargen (por la que seguiría el eje regional) y con la de Villanueva y Morón; de esta manera, con un solo elemento se resolvían los tráficos comarcales y regionales, se creaba una circunvalación exterior al núcleo urbano y se evitaba afectar la zona junto al núcleo de Navarredonda donde existe un uso agrícola de regadío y varias edificaciones.
- También se ponía de manifiesto la necesidad de prever una variante exterior de la carretera a Los Corrales a su paso por Navarredonda (para canalizar el tráfico que desde Los Corrales y Martín de la Jara se dirigirá a la nueva carretera), y de la mejora y rectificación de curvas del tramo de la actual carretera a Osuna entre la salida norte de El Saucejo y el enlace con la nueva carretera, (ya que se seguirá utilizando para acceder a la nueva carretera desde la zona norte del casco urbano, y en especial desde el Centro de Salud hacia el Hospital Comarcal).

Dicho informe se remitió por el Ayuntamiento a la Consejería de Obras Públicas, y ha servido como pauta para la ordenación viaria de las Normas Subsidiarias, en la que se ha recogido el tramo de carretera entre el límite con el término de Osuna y la carretera El Saucejo-Navarredonda en ejecución avanzada, así como la glorieta, tal como se prevén en la última modificación del proyecto. En cuanto al tramo sur, se ha proyectado la variante de circunvalación exterior, con un trazado abrazando el núcleo en dirección suroeste y previendo glorietas de enlace con las carreteras a Almargen y Morón (este trazado tiene carácter indicativo a la espera de su trazado definitivo en el correspondiente proyecto). A partir del enlace con la carretera a Almargen se ha dibujado el tramo sur del eje según el trazado previsto en el proyecto aprobado.

También se ha previsto la variante exterior de Navarredonda, por el sur de dicha barriada al ser la topografía más adecuada y aprovechando en gran parte del trazado un camino existente.

En cuanto al resto de carreteras, se propone la mejora de las SE-481 a Los Corrales y SE-461 a Villanueva y Morón (que forma parte del eje intercomarcal A-362 del Plan de Carreteras) y SE-475 y SE-476 que dan acceso a la aldea de Mezquitilla; y con menor prioridad, de la SE-342 a Campillos. En cuanto al tramo de la carretera Écija-Olvera que hace de borde oeste del núcleo urbano, al seguir canalizando tráfico comarcal (acceso desde Algámitas y Villanueva al Centro de Salud), se ha mantenido el tratamiento como carretera. El Plan incluye también la consideración como sistema general de la red de vías pecuarias y los principales caminos del término municipal que se consideran vías de comunicación complementarias a la red de carreteras, y elementos del sistema verde en el caso de las vías pecuarias.

3.1.3. Las infraestructuras territoriales.

En los planos 1 y 9 se han recogido como sistemas generales los elementos territoriales de las redes de infraestructuras técnicas: abastecimiento de agua (constituida por la red municipal antigua del núcleo de El Saucejo y la nueva red del consorcio de Écija que abastece a todos los municipios del entorno y cuyo depósito principal se sitúa en el Cerro Canteras junto al núcleo de El Saucejo), y transporte de energía (que incluye las líneas de distribución de energía eléctrica y el oleoducto Arahal-Málaga). Como propuesta del Plan se ha incluido la ubicación de un nuevo depósito y una estación depuradora de aguas residuales para el núcleo principal, propuestas que, junto con las relativas a las redes urbanas, se describen con detalle en el apartado 3.2.5.

3.2. EL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL.

3.2.1. Estructura general.

Como se ha dicho, el núcleo de El Saucejo y la barriada de Navarredonda se han ordenado como un único núcleo urbano, siguiendo la tendencia existente e intentando contrarrestar el efecto barrera que ejercerá la nueva carretera Écija-Algeciras. Así, se ha proyectado la **extensión urbana** de ambos núcleos hasta juntarse en la glorieta de acceso al nuevo eje viario; si bien en los terrenos alrededor del trazado sur se ha dejado una zona de suelo no urbanizable de protección de la carretera, con el fin de no constreñir excesivamente su trazado definitivo en el futuro.

Dicha extensión es de carácter industrial en el cuadrante al NO de la glorieta (continuando el uso existente en la cooperativa agrícola) y de carácter residencial en los otros cuadrantes.

El resto de extensiones urbanas de carácter residencial se prevén al norte del núcleo de El Saucejo (con el fin de terminar la estructura urbana en esta zona y en unos terrenos con óptimas condiciones para este uso), y en el amplio arco existente entre la calle Majadahonda-Carretera a Villanueva y la calle Fray Antonio-Carretera a Navarredonda (zona con mejores condiciones topográficas y en la que se ha producido la extensión urbana más reciente). También se prevé el relleno de los terrenos vacantes interiores a la trama urbana (Era Mora, terrenos entre la Carretera Écija-Olvera y el núcleo urbano, zona del Cañuelo), y la terminación del borde oeste de la barriada de Navarredonda. En los terrenos al oeste de la carretera Écija-Olvera en general no se prevén extensiones urbanas (excepto los terrenos entre las traseras de la calle del Agua y la nueva canalización del arroyo de La Parra, que el Ayuntamiento decidió incluir para dar salida a dicha calle y dada la accesibilidad existente por la nueva calle paralela al canal). Tampoco se prevé ninguna extensión hacia los cerros del Cementerio y de Navarredonda (exceptuando la zona industrial ya comentada). Finalmente, a la salida de Navarredonda hacia Los Corrales se han clasificado unos terrenos para uso industrial al existir una iniciativa de implantación de una nueva cooperativa agroindustrial que ha sido asumida por el Ayuntamiento.

El **sistema general de vías urbanas** está integrado, además de por los ejes radiales existentes (calles Erillas, San Pedro, Majadahonda, Alberquilla y Fray Antonio) y el recorrido tangencial que es la carretera Écija-Olvera, por las nuevas calles proyectadas por las Normas Subsidiarias, la más importante de las cuales la Ronda urbana sureste, que con un ancho de 15 m. y un trazado quebrado adaptado al límite urbano existente en cada uno de sus tramos, cierra la estructura urbana y comunica los ejes radiales a modo de circunvalación interior. Complementariamente a esta calle se ha proyectado una nueva calle de entrada al núcleo desde la carretera de Morón alternativa a la calle Majadahonda (de ancho inadecuado para esta función). Otros sistemas generales viarios son la calle de cierre norte que comunica la carretera de Osuna con la Cañada Real, y la calle de penetración al casco antiguo desde la carretera Écija-Olvera (para cuyo trazado y el del nuevo colector del arroyo de La Parra se afecta a una vivienda existente).

Además se han previsto diversas calles que, aún tratándose de sistemas locales, cumplen en parte una función general y por ello se han localizado y dimensionado en los planes de ordenación de las Normas Subsidiarias.

El **sistema general de espacios libres**, integrado en su totalidad por elementos de nueva creación (si exceptuamos el pequeño jardín frente al Ayuntamiento), está constituido por el parque urbano de la Hacienda San Pedro (cuya función es dar un entorno digno a dicho edificio, permitir las visuales hacia él desde la entrada al pueblo y servir al sector norte del núcleo urbano), el parque urbano del arroyo de La Parra (destinado a proteger el entorno de

dicho arroyo, permitir su canalización y dotar de espacios libres al centro urbano), el parque urbano del Cañuelo (cuya finalidad es la protección del entorno de dicho arroyo y la dotación de los sectores sur y sureste) y el parque urbano del campo de feria (para permitir la ubicación de dicho uso temporal y dotar a la zona este de El Saucejo). Otros espacios libres con función general son las plazas ajardinadas en la era Mora y en la Alberquilla, el jardín frente al cementerio y el paseo entre El Saucejo y Navarredonda.

En conjunto, los terrenos destinados a sistema general de espacios libres suman 64.420 m². con lo que resulta un estándar de 6'98 m²/habitante sobre la población potencial resultante de la ordenación. A ello habrá que añadir las dotaciones locales de jardines y áreas de juego que se obtendrán de los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar.

El **sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbano** incluye tanto los equipamientos existentes (escuela, instituto, polideportivo, centro de salud, silos, Ayuntamiento, Casa de la Cultura existente y en construcción, caseta municipal, cementerio y otras dependencias municipales), como los nuevos equipamientos previstos por el Plan. En cuanto a **equipamientos educativos**, como sistema general solamente se ha previsto la ampliación de los terrenos de la escuela dentro de la actuación en la era Mora, considerándose a medio plazo suficiente el suelo existente, pudiéndose solucionar las futuras necesidades de una nueva escuela (que lógicamente se deberá ubicar en los sectores sur y sureste) en los terrenos del suelo no urbanizable calificados como reserva para patrimonio municipal de suelo. Además entre las dotaciones locales en los sectores del suelo apto para urbanizar se obtendrán cinco unidades de 1.000 m² que se podrán destinar a cubrir las necesidades de guarderías y educación infantil.

Las nuevas propuestas de **equipamientos deportivos** son la ampliación en 3.000 m² del polideportivo (dentro de la gestión de uno de los sectores del suelo apto para urbanizar) y la creación de dos zonas deportivas (pista polideportiva, tenis) en la franja de dominio público de la Cañada Real y en Navarredonda.

En cuanto al **resto de equipamientos** se prevé el suelo para la nueva ubicación del cuartel de la Guardia Civil (junto al parque de la Hacienda San Pedro) y para ampliación de las dependencias municipales (en la Alberquilla), una vez que las necesidades en cuanto a equipamientos sanitarios, asistenciales y culturales ya se encuentran cubiertas por las existentes o en construcción. Como actuación singular se prevé la **adecuación de la Hacienda San Pedro para uso público**, en principio orientada al fomento de la economía productiva y al turismo rural.

Finalmente, se prevén los terrenos necesarios para la ampliación del cementerio

municipal.

3.2.2. Clasificación de suelo, áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

El plano n° 2 refleja la clasificación del suelo en el núcleo principal. Las Normas Subsidiarias delimitan como **suelo urbano** una superficie de 92'15 Has. En ella se incluyen, tanto los cascos históricos de El Saucejo y Navarredonda (más o menos los existentes hasta los años 70) plenamente consolidados y urbanizados, como las zonas de desarrollo más reciente que o bien están consolidadas por la edificación o bien están urbanizadas. También se han incluido algunos vacíos interiores o de borde del casco existente (era Mora, terrenos entre la carretera Écija-Olvera y el casco urbano, terrenos entre el Cañuelo y la calle Alberquilla, terrenos al sur de la carretera a Navarredonda) cuya pequeña superficie hacía inviable la delimitación de un sector del suelo apto para urbanizar.

La clasificación del **suelo apto para urbanizar** abarca un total de 27'12 Has. divididas en siete sectores, cinco de ellos con uso característico residencial, y dos con uso característico industrial. En cuanto a los primeros, dos de ellos (n° 3 "Terrenos alrededor del polideportivo" y n° 4 "Terrenos entre el Instituto y las traseras de la calle Juan Carrasco") corresponden a relleno de grandes huecos existentes en la trama urbana. Otro (n° 1, "Terrenos al norte del núcleo de El Saucejo") es la terminación del borde norte de dicho núcleo en unos terrenos con condiciones topográficas y de situación óptimas; el otro (n° 2, "Terrenos entre el arroyo de La Parra y las traseras de la calle del Agua") obedece a la voluntad municipal de dar salida a dicha calle; y el otro (n° 5, "Terrenos en huerta de la Noria"), es una extensión de la barriada de Navarredonda junto a la glorieta de acceso desde la nueva carretera. En cuanto a los sectores industriales, uno de ellos (n° 6, "Terrenos entre la cooperativa agrícola y la nueva carretera") se ha clasificado por su óptima situación entre la industria existente y el acceso de la nueva carretera, a pesar de las dificultades de la topografía que representarán un mayor coste de las obras de urbanización; y el otro (n° 7, "Terrenos en la carretera a Los Corrales") para recoger la iniciativa existente de implantación de la cooperativa "Suministros Sierra Sur".

La delimitación de áreas de reparto en el suelo apto para urbanizar, se ha hecho de manera que a cada sector se le ha asignado un área de reparto, en la que se han incluido los sistemas generales cercanos o vinculados a ella, con el fin de evitar las transferencias de aprovechamiento entre sectores y, al mismo tiempo, procurando que haya una carga similar de sistemas generales en cada uno de ellos. Como resultado de esta delimitación, se obtienen los aprovechamientos tipo que figuran en el cuadro adjunto.

Área de reparto	Uso caract.	Tipo caract.	Superficie M2.			Apr. sobre zona m ² /m ²	Techo edific. m ²	Aprovechamiento-Tipo m ² /m ²
			Zonas	S.G.	Total			
1	Residencial	Edificación aislada	42.020	9.880	51.900	0'40	16.808	0'3238
2	Residencial	Edificación medianeras	16.470	3.500	19.970	0'45	7.411	0'3711
3	Residencial	Edificación medianeras	61.280	17.500	78.780	0'45	27.576	0'3500
4	Residencial	Edificación medianeras	23.090	3.600	26.690	0'45	10.391	0'3893
5	Residencial	Edificación aislada	25.070	4.730	29.800	0'40	10.028	0'3365
6	Industrial	Edificación medianeras	41.980	3.240	45.220	0'45	18.891	0'4177
7	Industrial	Edificación aislada	18.780	0	18.780	0'30	5.634	0'3000

3.2.3. Calificación, Normas, Ordenanzas y Catálogo.

En el plano nº 3 se establece la calificación del suelo de las Normas Subsidiarias, delimitando los sistemas y las zonas. Complementariamente, en el texto articulado de las Normas Urbanísticas se establecen las Normas y Ordenanzas reguladoras, tanto generales como específicas de cada sistema y cada zona.

Las características de los sistemas ya se han comentado en el apartado 3.2.1. En cuanto a las **zonas**, en suelo urbano se definen tres calificaciones correspondientes a la trama urbana existente o semiconsolidada con uso mixto residencial y de actividad y servicios:

- La zona de **centro**, corresponde a los terrenos alrededor del Ayuntamiento, la Iglesia, la calle-salón que las une y otras tres calles (Fray Antonio, Teba y Ronda) con un parcelario totalmente consolidado y donde se concentran los usos públicos y se da una edificación más densa. de manera que más del 50% de los edificios tienen 3 plantas. En esta zona se establece una regulación que, por una parte posibilita la edificación en 3 plantas, y por otra es muy exigente en cuanto a mantenimiento del parcelario, características tipológicas (edificación entre medianeras con prohibición de retranqueos) y estéticas (composición tradicional de la fachada, prohibición de balcones corridos,

acabados de enfoscado en colores claros, etc.) de los edificios.

- La zona de **casco antiguo** incluye los terrenos de la extensión urbana hasta los años 60, en general a lo largo de los ejes radiales, con un parcelario y una edificación también muy consolidados. En esta zona la normativa exige, como en la anterior, el mantenimiento del parcelario (excepto las agregaciones necesarias para hacer viable la edificación) y de la tipología de edificación entre medianeras alineada a calle (en este caso limitada a 2 plantas), si bien es más flexible en cuanto a las condiciones estéticas de los edificios.

- La zona de **ensanche**, abarca los terrenos de la extensión más reciente, en los que existe, junto a la presencia de grandes parcelas restos del parcelario rural, mayor mezcla de usos y de tipos edificatorios. Por ello, la regulación normativa permite las parcelaciones de terrenos, introduce mayor diversidad de usos (excepto los agrarios y los de industrias y actividades no compatibles con la vivienda), y tiene más flexibilidad en cuanto a condiciones tipológicas (permite los retranqueos y la edificación aislada en ciertas condiciones) y estéticas de la edificación, dentro del cumplimiento de unas Normas Generales y con una altura máxima de 2 plantas.

Además, se define una calificación específica (zona de **industria existente en edificación aislada**) para la cooperativa agrícola, en la que se permite el desarrollo y ampliación de la actividad actual, estableciendo medidas para atenuar su impacto ambiental y paisajístico.

En cuanto al suelo apto para urbanizar, se definen dos calificaciones residenciales y dos industriales. La primera (**extensión residencial-intensidad I**) corresponde al uso característico residencial (aunque se permiten también los terciarios y dotacionales) y al tipo característico de edificación entre medianeras (“Viviendas adosadas”), con una altura máxima de dos plantas. La zona de **“Extensión residencial-intensidad II”** regula la implantación de viviendas unifamiliares en edificios aislados tipo “chalet”. En cuanto a las calificaciones industriales, la más densa (**“Extensión industrial-intensidad I”**) corresponde a la zona prevista junta a la nueva carretera en la que predominará el tipo de nave en hilera; y la menos densa (**“Extensión industrial-intensidad II”**), con predominio de la edificación industrial aislada, corresponde a los terrenos alrededor de la nueva cooperativa en la carretera a Los Corrales.

Las Normas urbanísticas contemplan, además de la regulación de cada una de estas

zonas, las Normas Generales de régimen del suelo, tramitación., parcelación, uso y edificación, con un grado de pormenorización importante de acuerdo con la actual importancia de la problemática urbanística municipal.

Como documento complementario de la ordenación se ha incluido el **catálogo** de edificios y elementos urbanos de interés histórico o arquitectónico, en el que se incluyen los dos edificios singulares existentes en el núcleo de El Saucejo (Iglesia y Hacienda San Pedro) y los cortijos y otros elementos del medio rural con interés arquitectónico o patrimonial.

3.2.4. Infraestructuras técnicas y gestión de residuos.

a) Abastecimiento de agua.

Actualmente el suministro de agua para el abastecimiento tanto del núcleo principal como de las aldeas Navarredonda y Mezquitilla dispone de dos opciones: tomarla de sus propias captaciones de los pozos La Saucedilla y El Rocío y utilizar el depósito de 1.000 m³ situado a una cota +570 m. en el extremo occidental del núcleo principal, o tomarla del sistema de abastecimiento del Plan Écija utilizando para ello el nuevo depósito situado en el cerro Canteras con una cota de +618 m.

En la actualidad se esta utilizando la primera solución por la mejor calidad del agua, pero en lo sucesivo por el crecimiento del pueblo hacia zonas de cota más elevada y al mismo tiempo por la mayor demanda de agua para abastecer a la población potencial prevista, será necesario el uso de los dos sistemas, para lo cual se propone la comunicación de la red del Plan Écija con la red municipal para reforzarla no solo en el caudal sino sobre todo en la presión por la mayor altitud del nuevo depósito.

Demanda actual

Viviendas actuales	1.550
Población actual	4.157
Consumo 250 l/h./d.x4.157=	1.039 m3.
Capacidad necesaria (2 días) actual=	2.078 m3.

Demanda proyecto NN.SS.

Viviendas proyectadas	1.230
-----------------------------	-------

Viviendas totales	2.780
Población potencial	9.730
Consumo 250 l/h.d/.x9.730=	2.400 m3/día.
Capacidad necesaria (2 días) potencial . .	4.800 m3.

En la actualidad con un consumo medio diario de unos 1.039 m³, la capacidad de depósito deseable sería de 2.000 m³, por lo que entendemos que la capacidad de almacenamiento utilizando solo el depósito propio es deficitaria. Por lo que la comunicación de las dos redes propuesta es ya necesaria en la actualidad.

Las conducciones actuales tienen suficiente capacidad para conducir el caudal punta que se estima con la consolidación de suelo urbano.

En el plano nº 5 se ha proyectado el esquema indicando la red de distribución existente con las ampliaciones precisas para garantizar el abastecimiento de la totalidad del suelo calificado en este Planeamiento en la hipótesis de saturación del mismo. Se ha intentado al formar los anillos en las redes interiores conservar al máximo la red existente, creando además una red de cintura que sirva para regular presiones y caudales.

b) Alcantarillado.

La problemática de la red de alcantarillado del núcleo principal se centra en dos órdenes de problemas: los ocasionados por las aguas pluviales a su paso por el núcleo urbano, y los derivados de la dispersión y falta de depuración de los vertidos de aguas residuales.

La situación del núcleo en una cabecera de cuenca en la que se juntan varios elementos de escorrentía (el más importante de los cuales es el arroyo de La Parra) ha ocasionado desde siempre problemas en las épocas de lluvias con dos tipos de consecuencias: necesidad de efectuar importantes obras de canalización y conducción de las aguas pluviales, y restricciones a la urbanización de determinadas áreas.

Los problemas han disminuido al haberse realizado diversas obras de mejora (canalización del arroyo a cielo abierto en el tramo aguas arriba del núcleo y conducción por un nuevo colector de \varnothing 130 cm. que discurre ya casi en su totalidad por debajo de una calle). Sin embargo, sigue pasando por debajo de unas casas (calle Rosario) y queda por definir el tratamiento de su tramo canalizado inmediatamente anterior al paso bajo el núcleo. En cuanto a los dos otros elementos de escorrentía importantes (el que pasa bajo la escuela y el que discurre entre el camino del Cañuelo y el polideportivo), están canalizados a su paso por el

casco existente.

En la ordenación se han tenido en cuenta estos problemas, en primer lugar calificando como espacio libre los terrenos más próximos a los arroyos (excepto en el caso de la urbanización Pozo Montero al estar totalmente urbanizada), integrando en los parques urbanos del Arroyo de La Parra y del Cañuelo a los dos principales elementos de drenaje. En segundo lugar, se ha previsto la nueva conexión del arroyo de la Parra con el colector que discurre por la calle Pozo, evitando el paso actual por debajo del caserío y el codo existente, dentro de las actuaciones de creación del parque y de apertura de nueva calle de conexión de la carretera Écija-Olvera con la calle Pozo.

En cuanto a la depuración, se ha previsto el suelo para la estación depuradora de aguas residuales, optándose por situarla aguas abajo de Navarredonda con el fin de que pueda recoger las aguas de dicha aldea. Ello obliga a instalar un nuevo colector de 1.200 m. de longitud paralelo al arroyo de La Parra, que recoja los actuales vertidos de El Saucejo y los lleve hasta la E.D.A.R.; considerándose una solución menos costosa, que la de construir una estación depuradora por cada núcleo. Para reducir el coste y para que el arroyo mantenga un caudal ecológico, se han previsto aliviaderos de aguas pluviales en cada uno de los actuales puntos de vertido, de manera que se considera suficiente para el nuevo colector una sección de $\dot{\text{I}}$ 60 cm.

La construcción de la E.D.A.R. está prevista dentro de los programas de la Diputación de Sevilla.

Finalmente la propuesta de ordenación de la red urbana de alcantarillado se ha hecho a nivel indicativo basada en una evaluación aproximada de los caudales producidos en estas cuencas en función de los usos e intensidades propuestos en el Planeamiento; y considerando los caudales de aguas negras únicamente a efecto de pendientes en época de sequía, ya que en época de pluviometría media y elevada la escorrentía por lluvia supera con creces los caudales de aguas negras. Otros criterios han sido extender la red actual hasta las nuevas fases de desarrollo urbano y aprovechar al máximo los colectores existentes reordenando las aguas vertientes y aliviando los caudales de lluvia en los distintos arroyos de escorrentía antes de llegar al principal.

En el plano nº 6 se refleja la ordenación proyectada.

c) Energía eléctrica.

El municipio cuenta con suministro por parte de la Compañía Sevillana de Electricidad, en general suficiente. En el plano nº 7 se ha dibujado la propuesta de líneas de media tensión, que consiste en la creación de una línea de cierre del anillo urbano por la nueva ronda interior, y el soterramiento de la línea que va hacia Navarredonda y Los Corrales con el fin de liberar los terrenos de la futura zona industrial. También se prevén transformadores en los nuevas zonas urbanizables.

d) Gestión de residuos sólidos.

La gestión de los residuos sólidos del municipio se realiza por la Mancomunidad Sierra Sur-Estepa, incluyendo la recogida de los contenedores, primer tratamiento en la planta de transferencia situada en el mismo término de El Saucejo, y tratamiento final en el vertedero de Estepa. Por ello, no se han planteado en los Normas Subsidiarias medidas en cuanto a este servicio, que se considera cubierto con dichas instalaciones.

3.3 LA ALDEA DE MEZQUITILLA.

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio, la aldea de Mezquitilla se proyecta como una entidad de población aislada del núcleo principal, pero dependiente de éste en cuanto a la prestación de la mayoría de los servicios (equipamientos educativos, sanitarios, asistenciales, servicios comerciales, etc.) La corta distancia (2 km.) entre los dos núcleo hace viable este tratamiento, si bien hace también imprescindible la mejora y mantenimiento de la carretera que la une.

Así, en cuanto a la **estructura general**, la aldea se organiza a partir de la red de calles y plazas existentes. Como elementos nuevos, se proyecta una calle de entrada al pueblo desde la carretera y de articulación del pequeño ensanche previsto, con un ancho (12 m.) que permitirá el aparcamiento y la plantación de arbolado que faltan en la aldea. También se prevé una nueva plaza (al fina de esta calle) que conectará peatonalmente a la nueva zona residencial con la plaza de la Iglesia.

En cuanto a espacios libres, a los existentes (jardín y pista polideportiva al norte de la aldea) se añade la ordenación como parque de los alrededores de la fuente árabe (situada a 150 m. de la aldea), y la creación de un paseo de unión entre dicha fuente y al aldea, con lo que en conjunto resulta una superficie de 3.500 m² de espacios libres, que divididos por los 660 habitantes proyectados da un estándar de 5,3 m²/habitante.

Los equipamientos comunitarios existentes (Iglesia y local municipal) se consideran suficientes de momento, pudiendo ampliarse fácilmente a partir de los edificios sin uso actual.

En cuanto a la **clasificación de suelo**, se ha delimitado un suelo urbano de 5,4 Has. de extensión, en el que, además de los terrenos edificados, se ha incluido una pequeña ampliación (0,85 Has.) que comprende los terrenos que quedan entre la carretera de acceso desde el núcleo principal y el casco existente; ampliación que, además de posibilitar un pequeño crecimiento residencial (20 viviendas) sirve para dotar al núcleo de una nueva calle tal como se ha dicho antes. La **calificación y ordenanzas** previstas para la aldea, pretenden compaginar la protección del paisaje en el que se sitúa al aldea, con la flexibilidad en cuanto a tipologías de edificación que se está dando y que se considera se debe mantener. Así, junto a un estricto control de la altura de los edificios (2 plantas y 7 m sobre rasante como máximo) se posibilita la edificación en tipo entre medianeras o aislado en determinadas condiciones. La calificación como suelo no urbanizable protegido del entorno de la aldea (con severas limitaciones a las nuevas edificaciones) termina de asegurar la preservación de los valores paisajísticos, que por otra parte son el principal activo de la aldea.

Finalmente, el proyecto de **infraestructuras técnicas** se limita a complementar las ya existentes. El abastecimiento de agua está asegurado con el depósito del consorcio de Écija situado justo sobre la aldea. El saneamiento se completa con la previsión de un elemento de depuración, previo al vertido al arroyo de la Sorda; elemento que, dadas las características del efluente (sólo aguas residuales domésticas) y el carácter aislado de la aldea, podría ser un sistema no convencional con bajo mantenimiento. El suministro de energía eléctrica y las telecomunicaciones se consideran suficientes con los elementos existentes.

3.4. EL SUELO NO URBANIZABLE

La ordenación del suelo no urbanizable del término municipal se refleja en los planos de ordenación nºs 9 y 10, y en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

En cuanto a **sistemas generales**, además del correspondiente a la red de carreteras, vías pecuarias e infraestructuras (que ya se han descrito en el apartado 3.1), se han delimitado dos elementos del sistema de parques rurales: el del Corbones (que responde a la necesidad de ordenar el uso recreativo existente en unos terrenos en la orilla de este río), y el de la fuente de Mezquitilla (con el objetivo de adecuar los alrededores de este elemento de valor arqueológico y de dotar de un espacio libre a la aldea de Mezquitilla).

El **suelo no urbanizable de especial protección** delimitado, abarca casi un 60% del término municipal, y comprende, junto a las franjas de protección de las carreteras, ríos y arroyos y otras infraestructuras que establece la Normativa sectorial aplicable, cuatro categorías de suelo a proteger por sus valores ecológicos y paisajísticos. En la primera (parajes singulares “Arroyo de Los Lobos” y “Arroyo de la Solana”) se protegen de manera muy estricta los terrenos de estos parajes de alto valor ecológico. En la segunda (complejo serrano “El Pinalejo”) se recogen los terrenos catalogados por el “Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla”. En la tercera y más extensa (protección de la vegetación y el suelo) se incluyen los terrenos ocupados por vegetación natural de matorral o pastizal y los ocupados por cultivos en áreas con pendiente superior al 20%, para los que se establece un régimen de limitación a los usos y edificaciones prohibiéndose los que causan mayor impacto en el suelo y la vegetación bien por su tamaño bien por implicar movimientos de tierras importantes: medidas urbanísticas que deberían complementarse con otras encaminadas a fomentar la vocación forestal de estos terrenos, dentro de las actuaciones de la Administración competente. Finalmente, la cuarta calificación (protección del paisaje) incluye los cerros y laderas que rodean al núcleo urbano, en los que se limitan los usos y edificaciones más impactantes en el paisaje que rodea a dicho núcleo.

En cuanto al **suelo no urbanizable por inadecuación al desarrollo urbano**, se establece una regulación que permite y ordena el desarrollo de todos los usos y edificios propios de la actividad agraria y otras que la ley del suelo considera autorizables en esta clase de suelos. Como excepción, se delimitan dos pequeños enclaves junto al núcleo urbano (zona de ruedo) en los que se restringen las edificaciones a las construcciones propias de la actividad agraria y las viviendas vinculadas a este uso, si bien con una mayor densidad que en el resto del suelo no urbanizable

4. DESARROLLO, GESTIÓN Y ORDEN DE PRIORIDADES.

Las Normas Subsidiarias establecen las determinaciones para su posterior desarrollo y gestión, así como el plazo de ejecución de las actuaciones, de acuerdo con las exigencias legales y el rango del instrumento de Planeamiento.

En cuanto al **desarrollo del suelo apto para urbanizar** se delimitan 7 sectores, cada uno de ellos a desarrollar mediante un Plan Parcial. De ellos, tres ((nº 2 “Terrenos entre el arroyo de La Parra, la carretera Écija-Olvera y las traseras de la calle del Agua”, nº 3 “Terrenos alrededor del polideportivo” y nº 4 “Terrenos entre el Instituto y las traseras de la calle Juan Carrasco”) son de uso residencial en tipología de edificación entre medianeras; dos (nº 1 “Extensión norte” y nº 5 “Extensión de la barriada de Navarredonda”) son del mismo uso en tipología de vivienda aislada; y dos (nº 6 “Terrenos entre la cooperativa agrícola y la nueva carretera” y nº 7 “Terrenos en la carretera a Los Corrales”) son de uso industrial, el primero con predominio de la edificación entre medianeras, y el segundo con predominio de la edificación aislada.

En cuanto al **desarrollo y gestión del suelo urbano**, se ha optado por pormenorizar su ordenación y definir las principales actuaciones necesarias para llevarla a cabo; si bien y con el fin de dar una cierta flexibilidad, se ha previsto en ciertos casos la posibilidad de que se alteren las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas mediante la redacción de Estudios de Detalle, y de que el Ayuntamiento pueda alterar la delimitación de unidades de ejecución y las condiciones de gestión mediante el trámite simple establecido en el artículo 146 de la Ley del Suelo. También se prevé la posibilidad de que se redacten Estudios de Detalle independientemente de los delimitados en las Normas Subsidiarias, cuando las circunstancias lo justifiquen.

En total, se han delimitado 20 unidades de ejecución en suelo urbano, que se pueden agrupar de la siguiente manera:

- Actuaciones de ejecución de sistemas generales: nº 1 “Hacienda y parque de San Pedro”, nº 7 “Parque del arroyo de la Parra”.
- Actuaciones de promoción pública de viviendas: nº 9 “Traseras calle Majadahonda”.
- Actuaciones de reforma interior: nº 5 “Terrenos entre calle Calzada y calle Fray Antonio”.

- Actuaciones de terminación y urbanización de zonas interiores y de borde: nº 2 “Calle Pilar Nuevo”, nº 3 y 4 “Era Mora”, nº 6 y 8 “Terrenos entre la carretera Écija.Olvera y el casco urbano”, nº 10 “Terrenos entre el camino del Cañuelo y la calle Alberquilla”, nº 11, 12, 13, 14 y 15 “Terrenos al sur de la carretera a Navarredonda”, nº 16 “Terrenos al suroeste de Navarredonda” , nº 17 “Terrenos en la aldea de Mezquitilla”, nº 18 “Terrenos en traseras calle Alberquilla”, nº 19 “Ampliación Alberquilla y Cruces” y nº 20 “Carretera Ecija-Olvera entre calle Luz y Pilar Nuevo”.

En el **suelo no urbanizable** se han previsto dos actuaciones en el sistema general de parques rurales, a vehicular mediante los correspondientes Planes Especiales o proyectos de obras: la adecuación de la Fuente de Mezquitilla (ya comentada al hablar de la ordenación de dicha aldea), y la ordenación de una zona de “picnic” y uso recreativo en el río Corbones, con el fin de encauzar adecuadamente la presión hoy existente.

Para este conjunto de actuaciones, se establece el siguiente **orden de prioridades** (que se corresponde con los plazos definidos en los artículos 179 y 181 de las Normas Urbanísticas):

- En los **2 primeros años** de vigencia de las Normas Subsidiarias, se deberán redactar los Planes Parciales de los sectores nº 3, 4, 5 y 6.
- En los **4 primero años** de vigencia, se redactarán los Planes parciales de los sectores nº 1, 2 y 7, y se ejecutarán las actuaciones nº 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 20 previstas en el suelo urbano.
- En el plazo de **8 años** se deberán ejecutar las actuaciones nº 1, 6, 8, 10, 17, 18, 19 y 21 del suelo urbano y todas las previstas en el suelo no urbanizable.

5. DIMENSIÓN DE LAS PROPUESTAS E IMPACTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

En el cuadro adjunto a esta memoria se reflejan los datos cuantitativos de la propuesta de ordenación. En total, las zonas de ampliación o extensión del núcleo urbano principal representan 1.085 nuevas viviendas (485 en suelo apto para urbanizar más unas 600 en el suelo urbano), que sumadas a las 1.550 viviendas existentes (datos de 1.995) dan un total de 2.635 viviendas y 9.223 habitantes como potencial de la propuesta de Norma Subsidiarias. Se trata de una previsión a largo plazo, que en gran medida se deriva del objetivo de rellenar la gran extensión de huecos existentes en la estructura urbana, y que a nuestro entender es coherente con el objetivo de consolidar al núcleo como subcentro de la comarca de la Sierra Sur, objetivo que viene fuertemente apoyado por la creciente ubicación de equipamientos y servicios de ámbito comarcal y por la inminente puesta en servicio de la nueva carretera de comunicación con Osuna.

Esta visión territorial del núcleo de El Saucejo como subcentro intermedio entre los municipios del entorno (Algámitas, Villanueva de San Juan, Los Corrales, Martín de la Jara) y el centro funcional que es la ciudad de Osuna, es coherente con la planificación territorial (Sistema de Ciudades) y sectorial (Plan de Carreteras, planificación escolar y sanitaria). La implantación de suelo industrial, basada en la tradición local agroalimentaria y en la centralidad que otorgará la nueva carretera, contribuirá a mejorar la economía y el empleo en el municipio. Asimismo, la actuación propuesta en la hacienda San Pedro tiende a dinamizar la economía local y a promover el sector turístico y de servicios. Al mismo tiempo, la aplicación de unas ordenanzas y de un marco urbanístico al nivel de las necesidades actuales deberá producir una mejora de la calidad de vida y el paisaje urbano.

Si acaso, la mejora del medio ambiente y la lucha contra la erosión y la desertización son las asignaturas pendientes del municipio que no puede solucionar el planeamiento urbanístico, siendo de desear que se produzcan cuanto antes actuaciones en este sentido dentro de los planes y programas de las Administraciones Ambiental y Forestal.

**Sevilla, Julio de 2000
EL ARQUITECTO REDACTOR,**

Fdo.: Albert Batiste Triadó.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE EL SAUCEJO.
CUADRO DE SUPERFICIES.**

CLASE SUELO	SUPERFICIE HAS.	VIVIENDAS POTENCIALES	POBLACIÓN POTENCIAL HABITANTES
URBANO:			
Existente		1.550	5.425
Relleno y Unidades			
Ejecución		600	2.100
Total	92'15	2.150	7.525
APTO PARA URBANIZAR:			
Sector nº 1	5'19	84	294
Sector nº 2	2'00	57	200
Sector nº 3	7'88	214	749
Sector nº 4	2'67	80	280
Sector nº 5	2'98	50	175
Sector nº 6	4'52	-	-
Sector nº 7	1'88	-	-
Total	27'12	485	1.698
NO URBANIZABLE:	1.080'00	-	-
TOTAL	1.200'00	2.635	9.223