

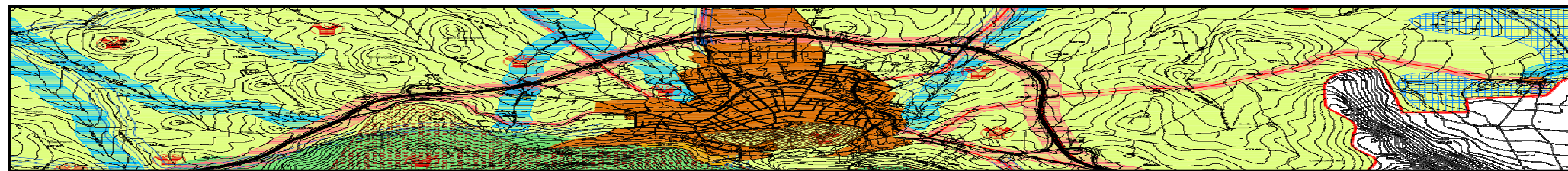
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

MARZO 2011



Álvaro José Satué López  
Benjamín Terencio Salas  
David Ramos Jiménez  
Arquitectos

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**ÍNDICE**

**ÍNDICE**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## ÍNDICE

### MEMORIA GENERAL

### ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

### PLANOS

#### INFORMACIÓN

I-1	ACTUACIONES SECTORIALES SOBREVENIDAS	1: 25.000
I-2	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	1: 2.000

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE-1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE	1: 25.000
OE-2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	1: 2.000
OE-3	SISTEMAS GENERALES ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	1: 25.000
OE-4	SISTEMAS GENERALES ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	1: 2.000
OE-5	USOS GLOBALES, DENSIDADES GLOBALES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	1: 5.000

# **MEMORIA GENERAL**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

<b><u>ÍNDICE DE LA MEMORIA GENERAL</u></b>	4
<b><u>1. DISPOSICIONES GENERALES</u></b>	5
1.1. Antecedentes	5
1.2. Concepto y naturaleza jurídica	5
1.3. Ámbito de aplicación y vigencia	6
1.4. Contenido y alcance de la adaptación parcial	6
<b><u>2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE</u></b>	9
2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio	9
2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico	13
2.3. Disposiciones, proyectos e instrumentos sectoriales cuyos efectos han sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente	15
<b><u>3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN</u></b>	17
3.1. Clasificación y categorías del suelo	17
3.2. Disposiciones sobre vivienda protegida	20
3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público	29
3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales	33
3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio	38
3.6. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección	39
3.7. Previsiones generales de programación y gestión	41
3.8. Ordenación de sectores: dotaciones y limitaciones a densidad y edificabilidad	42
3.9. Otras disposiciones	42
<b><u>4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL</u></b>	43
<b><u>5. ANEXO PRIMERO. DATOS GENERALES DEL PGOU</u></b>	46
A. Clasificación del suelo	47
B. Dotaciones y equipamientos	50
C. Ámbitos de reparto o de gestión	51
D. Resumen de datos generales: clasificación, viviendas y espacios libres	52
<b><u>6. ANEXO SEGUNDO. INFORME DE ALEGACIONES</u></b>	54
<b><u>7. ANEXO TERCERO. CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS</u></b>	62

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### 1.1. Antecedentes.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo NNSS) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, con fecha 6 de octubre de 1988.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- el conjunto de modificaciones de las NNSS aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en su periodo de vigencia;
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre la base de este conjunto de instrumentos de planeamiento en vigor se realiza el documento de Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

La adaptación parcial del planeamiento general que se realiza no deroga ni merma la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Estepa que le sirven de sustento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio. Sin perjuicio de lo anterior, junto con el documento de adaptación parcial las NNSS serán un instrumento susceptible de consulta conforme lo dispuesto en el art. 40 de la LOUA.

En caso de apreciarse discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las NNSS, dada su naturaleza jurídica, prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia – obviamente - no resida en el objeto mismo de la adaptación: la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación o el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente.

#### 1.2. Concepto y naturaleza jurídica.

El presente documento es una Adaptación Parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento general vigente en el municipio de Estepa a la LOUA, las NNSS y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de tal ley, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el 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. En virtud de este procedimiento,

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

el documento resultante ordena íntegramente el territorio del término municipal de Estepa, define, completa y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo, actualizando tanto la terminología técnica como situaciones sobrevenidas en aplicación de la legislación sectorial.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

Como consecuencia de este procedimiento de adaptación a la Ley 7/2002, y en virtud del presente texto, el instrumento de planeamiento vigente en el municipio pasará a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística.

#### 1.3. Ámbito de aplicación y vigencia.

El documento resultante del procedimiento de adaptación parcial, denominado Plan General, es de aplicación obligatoria en la totalidad del término municipal, vinculante para la Administración Pública y para los particulares desde el momento de su aprobación definitiva.

El Plan General tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

La Revisión total, las Revisiones parciales y las Modificaciones del presente documento se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 36 y concordantes de la mencionada ley.

#### 1.4. Contenido y alcance de la adaptación parcial.

Al procederse a la adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento vigentes se debe contrastar la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para un Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el presente documento de AdP ha de establecer, como contenido sustantivo, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- 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.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- 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 otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de AdP se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Según el mencionado Decreto 11/2008, la AdP no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del decreto.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- 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 el párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, con la excepción indicada anteriormente respecto al caso de no alcanzarse el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA para el sistema general de Parques, jardines y espacios libres.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por las Normas Subsidiarias vigentes.

Consecuentemente con las limitaciones anteriores, se concluye lo siguiente:

- El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.
- El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza a los siguientes ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto el general compuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1988 y sus modificaciones, como el de desarrollo, que comprende, y tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.
- b) Las intervenciones aprobadas por órganos sectoriales relativas a infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente y cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente, tal y como recoge el artículo 3.2.c.2 del Decreto 11/2008, con distinción de las que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, que deberán ser objeto de inclusión en la categoría que les corresponda según el artículo 4.3 del mencionado decreto.
- c) Las disposiciones establecidas para dotar de especial protección a espacios, ámbitos o elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recoge el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008.

#### 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio.

##### 2.1.1. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado, como ya se ha indicado, por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 6 de octubre de 1988, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En el cuadro nº 1 adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente AdP.

A continuación se describen las relaciones entre el planeamiento de carácter general (NNSS y sus Modificaciones) y el de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle)<sup>1</sup>:

- De lo establecido en las NNSS de 1988 actualmente, tras las Modificaciones, se mantienen ámbitos desarrollados o a desarrollar en función de las diversas previsiones establecidas:
  - . En suelo urbano, permanecen los ámbitos de tres unidades de ejecución, la destinada a reequipamiento (UA-1) y las residenciales UA-2 y UA-3. Se han desarrollado la UA-1, que previamente fue objeto de delimitación de polígonos, y la UA-2. No se ha tramitado el Estudio de Detalle de la UA-3.

<sup>1</sup> Para la identificación de Estudios de Detalle se utiliza en la AdP el código que figura en el listado del Cuadro nº 1.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- . En suelo urbano permanecen sin delimitar unidades de ejecución y sin desarrollarse varios ámbitos industriales y residenciales.
- . En suelo urbanizable proceden del texto original de las NNSS tres sectores residenciales (R-1, con modificaciones posteriores de su ámbito, R-2 y "El Puntal") y un sector industrial (Industrial Norte-2 o I-2). Se han desarrollado los Planes Parciales R-1, R-2 ("El Palomar") e Industrial Norte-2 ("Sierra Sur" o simplemente I-2). No se ha tramitado el Plan Parcial "El Puntal".
- . Respecto a las previsiones (art. 57 de las Normas Urbanísticas) de cambios de uso Industrial I-1 a residencial, sin necesidad de tramitar modificaciones de las NNSS, mediante Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, según el caso, hay que indicar que se han llevado a cabo los siguientes Estudios de Detalle: ED-15, ED-19, ED-45 y ED-52, todos ellos sin urbanización pública.
- . Se han desarrollado mediante Estudio de Detalle los ámbitos residenciales siguientes: ED-2, ED-26, ED-30, ED-35, ED-37 y ED-60, con urbanización pública, y ED-7, ED-39, ED-44, ED-46, ED-49, ED-67, ED-73 Y ED-74, sin urbanización pública.
- . Se han desarrollado mediante Estudio de Detalle los ámbitos industriales siguientes: ED-36 y ED-53, con urbanización pública, y ED-69, sin urbanización pública.
- . Una parte del ámbito del sector residencial R-2, tras el Plan Parcial correspondiente se desarrolló por medio del Estudio de Detalle ED-27.
- . Se han aprobado, pero no se ha ejecutado su urbanización, los Estudios de Detalle ED-40 (industrial), ED-68 (I-1 que pasa a residencial), ED-70 (residencial), ED-71 (I-1 que pasa a residencial) y ED-81 (industrial).
- La Modificación nº 1, destinada a regular conexiones de sistemas generales y a anular una previa unidad de ejecución, la UA-4, no tiene otras relaciones con el planeamiento de desarrollo.
- La Modificación nº 2, destinada a regular conexiones de sistemas generales, a ampliar el suelo urbano por el sur (Carretera de Gilena) y cambiar la calificación urbanística de I-2 a I-1 en un ámbito situado en la Cuesta de la Coracha, tampoco tiene otras relaciones con el planeamiento de desarrollo.
- La Modificación nº 3, destinada a ampliar el suelo urbano en calle Cerverales, no tiene relación con el planeamiento de desarrollo.
- La Modificación nº 4, destinada a ampliar el suelo urbano en Carretera Estepa-Herrera, tiene como planeamiento de desarrollo el Estudio de Detalle residencial ED-10, cuya urbanización se ha ejecutado.
- La Modificación nº 5 amplía el suelo urbanizable industrial creando el sector I-3, desarrollado por el Plan Parcial I-3 cuya urbanización se ha ejecutado.
- La Modificación nº 6 afecta a tres asuntos. El primero supone, en el ámbito del sector Industrial Norte-1, cambiar la clasificación de suelo urbanizable a urbano y establecer tres diferentes calificaciones: residencial para vivienda unifamiliar, a desarrollar por Estudio de Detalle, I1, también a desarrollar por Estudio de Detalle, e I2. Se han desarrollado el área residencial unifamiliar con el Estudio de Detalle ED-29 y el área I1 con el ED-42, que la pasa a uso residencial. Ambas tienen la urbanización acabada. En el área I2 no se ha desarrollado planeamiento. El segundo consiste, en el ámbito del sector R-1, en el cambio de clasificación de suelo urbanizable a urbano, manteniendo la calificación residencial. El tercero es una ampliación del suelo urbanizable residencial que, con el anterior, conlleva una nueva delimitación del sector R-1. Se ha desarrollado el Plan Parcial R-1.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

CUADRO Nº 1: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES						
CODIGO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	DENOMINACION	FECHA DE APROBACION	BOLETIN	FECHA DE PUBLICACION	ORGANO
NSM-1	NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y CATALOGO.	06-oct-88	BOP Nº 267	18-nov-88	CPU
M-NSM-4	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 1ª. CONEXION SISTEMA GRAL. Y COMUNICACIONES Y ANULACION UAR 4.	25-oct-89	BOP Nº 64	19-mar-90	CPU
M-NSM-8	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 2ª. CONEXIÓN SIST. GENERALES Y AMPLIACION SUELO URBANO INDUSTRIAL.	19-sep-90	BOP Nº 273	24-nov-90	CPU
M-NSM-11	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 4ª. CLASIFICACION PARA USO RESIDENCIAL CTRA. ESTEPA-HERRERA.	22-may-91	BOP Nº 184	10-ago-91	CPU
M-NSM-13	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 3ª. AMPLIACION SUELO URBANO MARGEN IZDA. CALLE CERVERALES.	18-sep-91	BOP Nº 55	07-mar-92	CPU
M-NSM-16	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 5ª. CLASIFICACION DEL SUP-3.	06-nov-91	BOP Nº 50	02-mar-92	CPU
M-NSM-23	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 6ª. CAMBIO DE CLASIFICACIONES Y USOS DE VARIOS SECTORES.	13-abr-94	BOP Nº 159	12-jul-94	CPU
M-NSM-31	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 7ª. CLASIFICACION PP SECTOR 3 "BADIA POLESINE" Y PARCELA 11.	03-mar-95	-	-	CPOTU
M-NSM-47	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 9ª. MODIFICACION ALTURAS Nº 96-98-100-102 Y 104 AVDA. ANDALUCIA.	31-mar-00	BOP Nº 170	24-jul-00	CPOTU
M-NSM-50	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 11ª. MOD. ZONIFICACION AV. ANDALUCIA ENTRE C/MIRASIERRA-CR. FUENTE DE SANTIAGO.	22-jun-01	BOP Nº 176	31-jul-01	CPOTU
M-NSM-51	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 10ª. CLASIFICACION SECTOR INDUSTRIAL I-4 "INDUSTRIAL AL NORTE A-92"	12-nov-01	-	-	CPOTU
M-NSM-63	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACION 14ª. CAMBIO DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA EN 2 MANZANAS DE SUELO URBANO	27-oct-05	BOP Nº 223	26-sep-06	PA
M-NSM-72	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	INNOVACION 15ª. CLASIFICACION SUELO URB. SECTORIZADO RESID. "TAJO MONTERO" o "BECERRERO"	29-jun-07	BOJA Nº 174	04-sep-07	CPOTU
PP-5	PLAN PARCIAL	SECTOR I-2 (INDUSTRIAL)	25-oct-89	BOP Nº 64	19-mar-90	CPU
M-PP-12	MODIFICACION 1ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR I-2 (INDUSTRIAL)	24-jul-92	BOP Nº 267	19-nov-91	CPU
M-PP-55	MODIFICACION 2ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR I-2 (INDUSTRIAL)	22-mar-02	BOP Nº 99	02-may-02	CPOTU
M-PP-75	MODIFICACION 3ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR I-2 (INDUSTRIAL)	31-mar-08	-	-	PA
PP-9	PLAN PARCIAL	SECTOR R-2 (RESIDENCIAL) "EL PALOMAR"	20-dic-90	BOP Nº 106	11-may-91	CPU
M-PP-48	MODIFICACION 1ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR R-2 (RESIDENCIAL) "EL PALOMAR"	27-dic-00	BOP Nº 51	03-mar-01	CPOTU
PP-17	PLAN PARCIAL	SECTOR I-3 ZONA DE SERVICIO Y RECREO EN A-92	23-dic-91	BOP Nº 65	20-mar-92	CPU
M-PP-22	MODIFICACION 1ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR I-3 ZONA DE SERVICIO Y RECREO EN A-92	21-dic-93	BOP Nº 100	04-may-94	CPU
M-PP-54	MODIFICACION 2ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR I-3 ZONA DE SERVICIO Y RECREO EN A-92	08-feb-02	-	-	CPOTU
PP-34	PLAN PARCIAL	SECTOR R-3 (RESIDENCIAL) "BADIA POLESINE"	15-nov-95	BOP Nº 110	14-may-96	CPOTU
M-PP-56	MODIFICACION 1ª DEL PLAN PARCIAL	SECTOR R-3 (RESIDENCIAL) "BADIA POLESINE"	26-jul-02	BOP Nº 243	19-oct-02	CPOTU
PP-57	PLAN PARCIAL	SECTOR I-4 (INDUSTRIAL)	29-nov-02	BOP Nº 70	26-mar-03	PA
PP-62	PLAN PARCIAL	SECTOR R-1 RESIDENCIAL EXTENSIVO	30-jun-05	BOP Nº 277	30-nov-05	PA
PP-80	PLAN PARCIAL	SECTOR R-4 (RESIDENCIAL) "EL BECERRERO"	29-may-09	BOP Nº 243	20-oct-09	PA
ED-2	ESTUDIO DE DETALLE	CARRETERA DE ESTEPA-HERRERA S/N	27-abr-89	BOP Nº 113	18-may-89	PA
ED-7	ESTUDIO DE DETALLE	CALLE LANZAS, 20 Y C/ CERVANTES	04-abr-90	BOP Nº 126	02-jun-90	PA
ED-10	ESTUDIO DE DETALLE	CTRA. ESTEPA A HERRERA, CAMINO DEL MOLINO DE LAS MONJAS	14-ene-91	BOP Nº 49	01-mar-91	PA
ED-15	ESTUDIO DE DETALLE	SOLAR AVDA. ANDALUCIA ESQUINA C/ MATARREDONDA	07-sep-91	BOP Nº 251	30-oct-91	PA
ED-19	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA. ANDALUCIA, S/N	07-jul-92	BOP Nº 191	19-ago-92	PA
ED-20	ESTUDIO DE DETALLE	SOLAR ENTRE AVDA. MANTECADO Y AVDA. DE LA CANELA (POL. INDUSTRIAL)	29-abr-93	BOJA Nº 59	05-jun-93	PA
ED-25	ESTUDIO DE DETALLE (ANULADO)	SECTOR I-2 (Z-1 NORTE)	24-feb-94	BOP Nº 143	23-jun-94	PA
ED-26	ESTUDIO DE DETALLE	C/ BANUELOS Y LOS GRANADOS	28-abr-94	BOP Nº 154	06-jul-94	PA
ED-27	ESTUDIO DE DETALLE	MANZANA COMERCIAL-RESIDENCIAL SECTOR 2 (RESIDENCIAL) "EL PALOMAR"	08-sep-94	BOP Nº 223	26-sep-94	PA
ED-29	ESTUDIO DE DETALLE	CAMINO DE CAHIZ S/N	08-sep-94	BOP Nº 223	26-sep-94	PA
ED-30	ESTUDIO DE DETALLE	CAMINO DEL POZO NUEVO, CTRA DE EL SAUCEJO	08-sep-94	BOP Nº 223	26-sep-94	PA
ED-35	ESTUDIO DE DETALLE	C/ DE LAS MONJAS Y CAMINO DON GOSTO (MODIFICADO)	11-abr-97	BOP Nº 104	08-may-97	PA
ED-36	ESTUDIO DE DETALLE	SECTOR I-2 (Z-1 NORTE)	05-nov-97	BOP Nº 276	28-nov-97	PA
ED-37	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA ANDALUCIA Y C/ HERRERA	29-sep-98	BOP Nº 245	22-oct-98	PA
ED-39	ESTUDIO DE DETALLE	C/ AMERICA, 19,21	24-nov-98	BOP Nº 301	31-dic-98	PA
ED-40	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE ANDALUCIA	28-feb-99	BOP Nº 56	10-mar-99	PA
ED-42	ESTUDIO DE DETALLE	CTRA. DE MARINALED A ESTEPA Y EL CAMINO DEL CAHIZ DE ESTEPA	15-oct-98	BOP Nº 124	01-jun-99	PA
ED-44	ESTUDIO DE DETALLE	C/ CERVANTES	22-sep-99	BOP Nº 238	14-oct-99	RES.ALC
ED-45	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE ANDALUCIA, 9 ESQUINA AVDA DE LOS CRISTOS	17-ene-00	BOP Nº 35	12-feb-00	RES.ALC
ED-46	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DEL PORVENIR, 26	11-feb-00	BOP Nº 50	02-mar-00	RES.ALC
ED-49	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA ANDALUCIA, 6 Y AVDA CENTURION, 86	18-oct-00	BOP Nº 105	09-may-01	RES.ALC
ED-52	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE ANDALUCIA Y LA CTRA. ESTEPA-EL RUBIO	20-abr-01	BOP Nº 264	14-nov-01	RES.ALC
ED-53	ESTUDIO DE DETALLE	CTRA. ESTEPA- EL RUBIO	26-oct-01	BOP Nº 288	14-dic-01	RES.ALC
ED-60	ESTUDIO DE DETALLE	C/ CRUZ DE PIEDRA, TAJO MONTERO Y PASEO DE ROYA	12-jul-04	BOP Nº 192	19-ago-04	RES.ALC
ED-67	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE LOS CENTURIONES, 21	31-oct-06	BOP Nº 17	22-ene-07	PA
ED-68	ESTUDIO DE DETALLE	PARAJE "EL PALOMAR"	30-nov-06	BOP Nº 15	19-ene-07	PA
ED-69	ESTUDIO DE DETALLE	HUERTA DEL MARQUES, S/N	30-mar-07	BOP Nº 106	10-may-07	PA
ED-70	ESTUDIO DE DETALLE	C/ CAMINO DE DON GOSTO	30-mar-07	BOP Nº 106	10-may-07	PA
ED-71	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE ANDALUCIA S/N	30-mar-07	BOP Nº 106	10-may-07	PA
ED-73	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA DE LOS CENTURIONES, 23	24-may-07	BOP Nº 205	04-sep-07	PA
ED-74	ESTUDIO DE DETALLE	C/ TORIL, 54	24-may-07	BOP Nº 205	04-sep-07	PA
ED-81	ESTUDIO DE DETALLE	"LA MURALLA"	30-sep-08	BOP Nº 232	06-oct-09	PA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- La Modificación nº 7 tiene dos partes diferentes.  
La primera es una ampliación del suelo urbanizable residencial que forma el nuevo sector R-3 "Badía Polesine".  
Se ha desarrollado el Plan Parcial R-3 "Badía Polesine".  
La segunda es una alteración de límites de un ámbito urbano industrial I-1 en la Avda. Badía Polesine.
- La Modificación nº 8, de la que se trata en el apartado 3.1, no fue aprobada.
- La Modificación nº 9 consiste en la elevación a tres plantas de la altura permitida en un frente de manzana a la Avda. de Andalucía (nºs 96 a 104).
- La Modificación nº 10 supone la ampliación del suelo urbanizable industrial al norte de la autovía A-92, creando el nuevo sector I-4. También incluye en planos un cambio de calificación en la Cuesta de la Coracha, de industrial a residencial (Zona Sur CN 334).  
Se ha desarrollado mediante el Plan Parcial I-4.
- La Modificación nº 11 cambia la calificación de I2 a I1 en un área suelo urbano comprendida entre Avda. de Andalucía, calle Mirasierra y carretera de Fuente Santiago.  
No se ha desarrollado posteriormente.
- Las Modificaciones nº 12 y nº 13 sólo cuentan con aprobación inicial.
- La Modificación nº 14 tiene por objeto una manzana urbana sita en la Avda. de Andalucía a la que se le cambia su calificación urbanística de tipología de edificación abierta a edificación cerrada, definiendo nuevas alineaciones y aumentando su altura hasta tres plantas. Incluye también como equipamiento un garaje colectivo.
- La Modificación nº 15 supone la ampliación del suelo urbanizable residencial al suroeste del núcleo urbano, creando el nuevo sector R-4 "Tajo Montero" o "Becerrero".  
Se desarrollará mediante el Plan Parcial R-4 aprobado definitivamente y pendiente de ejecutar.
- La Modificación nº 16 cuenta con aprobación provisional.
- Las Modificaciones nº 17 y nº 18 sólo cuentan con aprobación inicial.

### 2.1.2. Tipología de suelo en el planeamiento vigente.

El planeamiento general vigente del municipio establece tres clases de suelo:

- Urbano

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, tanto en la villa de Estepa como en el caserío de La Salada, y aquellos otros que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable para ser considerados incluidos en esta clase de suelo.

Sobre el mismo se recogen y establecen las áreas edificables, separadas en diferentes zonas por usos y tipologías edificatorias, y se identifican las superficies de dominio público, integradas por el viario y las áreas libres locales, así como las destinadas a equipamientos comunitarios.

Dadas la naturaleza y fecha de formación del planeamiento general, unas Normas Subsidiarias de 1988, no se establecieron categorías dentro de esta clase de suelo, si bien tanto por lo establecido por algunas de sus posteriores Modificaciones, como por la aplicación de las determinaciones de la LOUA, se distinguen áreas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- Apto para urbanizar > Urbanizable

Incluye los terrenos que el planeamiento clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

Dado lo anteriormente indicado sobre naturaleza y fecha del planeamiento general, no figuran en él categorías dentro de esta clase de suelo. En función de algunas Modificaciones de las NNSS y por la aplicación de las determinaciones de la LOUA, se distinguen suelos urbanizables sectorizados y ordenados.

- No urbanizable

Incluye los terrenos del territorio municipal no delimitados como suelo urbano o apto para ser urbanizado. Resulta ser el que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, por su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, es así clasificado.

Se contemplan en él las protecciones especiales derivadas tanto de las normativas sectoriales como de la propia calificación reguladora del Plan Especial de Protección del Medio Físico para la provincia de Sevilla.

Dentro de esta clasificación se ha incluido el Sistema General de Espacios Libres, abarcando la parte del Conjunto Histórico de la ciudad ubicada en el Cerro de San Cristóbal, que comprende tanto la cima del cerro con el recinto amurallado de la ciudad y su extensión extramuros, como sus laderas.

En esta clase de suelo se incluyen cuatro grandes zonas diferenciadas, a las que se superponen otras seis por protecciones sectoriales. Todas ellas son distribuidas por la presente Adaptación Parcial en las categorías que establece la LOUA.

### 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

En el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para desarrollo del mismo, mencionadas en el anterior apartado 2.1.1, cuyo grado de ejecución se recoge en los cuadros nº 2 y nº 3 de esta memoria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

**CUADRO Nº 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL ANTES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	AMBITO	USO	SUP	CLASE DE SUELO ANTES AdD	FIGURA PLTO.	FASE DE EJECUCIÓN	CLASE DE SUELO TRAS AdP	EDIFICABILIDAD AD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	DENSIDAD viv/Ha	DOTACIONES PARQUES JARDINES m <sup>2</sup>	APARCAMIENTOS N° Ap/ 100 m <sup>2</sup>	CUMPE Art. 17 LOUA	
S U E L O  U R B A N O	<b>CON URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO</b>													
	Actuación de reequipamiento Norte CN-334	UA-1	Equipamiento	36.180,00	Urbano con UA	-	Ejecutado	Urbano Consolidado	-	-	30.427,63	-	SI	
	Actuación Residencial	UA-2	Residencial	11.200,00	Urbano con UA	-	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	NO	
	Actuación Residencial	UA-3	Residencial	6.780,00	Urbano con UA	-	Sin Ejecutar	Urbano No Consolidado	Según Normas Urb.	-	2.530,00	-	SI	
	Carretera Estepa-Herrera S/N	ED-2	Residencial	5.049,05	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	1,21	50	610,57	0,66	SI	
	Ctra. Estepa a Herrera, Camino del Molino de las Monjas	ED-10	Residencial	22.000,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	50	2.700,00	-	-	
	Entre Avda. Mantecado y Avda. Canela (Pol. Industrial)	ED-20	Industrial	***** (c.)	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	-	-	-	-	-	
	C/ Bañuelos y los Granados	ED-26	Residencial	1.870,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	48,13	-	-	-	
	Camino de Cahiz	ED-29	Residencial	10.804,40	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	50	(a.)	1.086,00	-	
	C/ Camino del Pozo Nuevo	ED-30	Residencial	7.218,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	50	(a.)	-	-	
	C/ Monjas y Pablo Picasso	ED-35	Residencial	4.606,60	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	50	(a.)	-	-	
	N1 en Sector I-2	ED-36	Industrial	***** (c.)	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	-	-	-	-	-	
	Avda. Andalucía y C/ Herrera	ED-37	Residencial	5.036,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,62	50	-	-	-	
	Avda. Andalucía	ED-40	Industrial	12.068,00	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano No Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-	
	Ctra. Marinaleda a Estepa y Camino del Cahiz de Estepa	ED-42	Residencial	9.520,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,81	50	-	-	-	
	Ctra. Estepa-El Rubio de Estepa	ED-53	Industrial	8.674,20	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-	
	C/ Cruz de Piedra, Tajo Montero y Paseo de Royá.	ED-60	Residencial	8.314,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	50	(a.)	-	-	
	Paraje "El Palomar"	ED-68	Residencial	5.917,50	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano No Consolidado	1,58	50	(b.)	-	NO	
	C/ Camino de Don Gosto	ED-70	Residencial	6.938,00	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano No Consolidado	2,11	50	(b.)	-	NO	
	Avda. de Andalucía s/n	ED-71	Residencial	4.270,00	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano No Consolidado	2,24	50	(b.)	-	NO	
	La Muralla	ED-81	Residencial	20.716,00	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano No Consolidado	1,56	50	(b.)	1.059,65	0,06	NO
	<b>SIN URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO</b>													
	C/ Lanza, 20	ED-7	Residencial	687,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-	
	Avda. Andalucía s/n	ED-15	Residencial	2.267,08	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-	
	Avda. Andalucía s/n	ED-19	Residencial	1.025,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-	
	C/ America, 29, 21	ED-39	Residencial	706,60	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,71	-	-	-	-	
	C/ Cervantes	ED-44	Residencial	***** (d.)	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-	
	Avda. Andalucía, 19 esq. Avda. Los Cristos	ED-45	Residencial	3.424,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,93	-	-	-	-	
C/ Povenir, 26	ED-46	Residencial	1.261,00	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano Consolidado	0,90	-	-	-	-		
Avda. Andalucía, 6 Avda. Centurion 86	ED-49	Residencial	1.316,00	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	1,46	-	-	-	-		
Avda. Andalucía y Ctra. Estepa-El Rubio	ED-52	Residencial	2.563,95	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-		
Avda. Los Centuriones, 21	ED-67	Residencial	1.018,70	Urbano	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	1,21	-	-	-	-		
C/ Huertas del Marqués	ED-69	Industrial	867,55	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano Consolidado	Según Normas Urb.	-	-	-	-		
Avda. de los Centuriones nº 23	ED-73	Residencial	2.038,00	Urbano	ED	Sin Ejecutar	Urbano Consolidado	1,10	-	-	-	-		
C/ Toril, 54	ED-74	Residencial	1.700,00	Urbano	ED	En Ejecución	Urbano Consolidado	1,06	-	-	-	-		
<b>CON URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO</b>														
S U E L O  U R B A N I Z A B L E	Sector I-2	Sector I-2 PP-5	Industrial	256.202,02	Urbanizable I.2	PP	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,92	-	36.014,38	-	SI	
	Sector R-2	Sector R-2 PP-9	Residencial	40.823,00	Urbanizable R.2	PP	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,74	40	7.348,00	-	-	
	Sector I-3	Sector I-3 PP-17	Industrial	65.870,00	Urbanizable I.3	PP	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,42	40	16.565,00	-	SI	
	Sector R-3 "Badia Polesine"	Sector R-3 PP-34	Residencial	63.212,00	Urbanizable R.3 "Badia Polesine"	PP	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,64	40	13.288,61	0,67	SI	
	Sector I-4	Sector I-4 PP-57	Industrial	187.373,00	Urbanizable I.4	PP	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,79	-	26.238,69	-	-	
	Sector R-1	Sector R-1 PP-62	Residencial	51.945,00	Urbanizable PR1	PP	Ejecutado	Urbano Consolidado	0,31	15	7.578,50	0,59	SI	
	Sector R-4	Sector R-4 PP-80	Residencial	69.916,00	Urbanizable R.4	PP	No Ejecutado	Urbanizable Ordenado	0,27	14,73	8.381,60	0,54	SI (e.)	
	Sector El Puntal	Sector "El Puntal"	Residencial	166.432,00	Urbanizable "El Puntal"	PP	No Ejecutado	Urbanizable Sectorizado	Según Normas Urb.	5,22	17.686,00	-	NO	
<b>SIN URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO</b>														
Manzana comercial-Residencial PP sector Res. 2	ED-27	Residencial	***** (f.)	Urbanizable PP R-2	ED	Ejecutado	Urbano Consolidado	1,50	-	-	-	-		
<b>NOTA:</b>				(a.)	No definido en el Instrumento de desarrollo. 50 viv/ha según NNSS									
				(b.)	Maximo permitido 50 viv/ha según NNSS									
				(c.)	Incluido en el Ambito del Sector I-2									
				(d.)	Incluido en el Ambito del Estudio de Detalle ED-7									
				(e.)	Hay que añadir en este sector 1.578,40 m <sup>2</sup> de SSGG de Áreas Libres									
				(f.)	Incluido en el ámbito del Sector R-2									

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### 2.3. Disposiciones, proyectos e instrumentos sectoriales cuyos efectos han sobrevenido al Planeamiento Urbanístico vigente.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones relativas al Patrimonio Histórico:

- Declaración de Bien Interés Cultural, con categoría de Monumento, de la Iglesia de Santa María la Mayor de la Asunción, por Decreto 108/2001, de 30 de abril, de la Consejería de Cultura.
- Inscripción con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Iglesia de Ntra. Sra. de los Remedios, por Resolución de 19 de agosto de 1996 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.
- Inscripción colectiva con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de 43 yacimientos arqueológicos, por Resolución de 12 de abril de 2006 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

También, en periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico, han sobrevenido las siguientes afecciones relativas a obras públicas de carácter supramunicipal:

- Construcción de un tramo de la autovía A-92 (Sevilla-Almería), que atraviesa el municipio de oeste a sureste. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Construcción de un tramo de ferrocarril de Alta Velocidad (A.V.E.) perteneciente al ramal Córdoba-Málaga, que discurre por la zona más oriental de municipio de norte a sur. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente al Ministerio de Fomento.

Y además, en este periodo, han se han realizado en virtud de obligaciones legales, las obras públicas de carácter municipal siguientes:

- Construcción de una Planta de Residuos Sólidos Urbanos. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.
- Construcción de una Planta de Residuos Inertes. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.

Asimismo, durante la vigencia del planeamiento que se adapta, se ha precisado la ubicación de los sistemas acuíferos, quedando obsoleta la delimitación contenida en las NNSS de 1988. La delimitación actual se incluye en el Sistema de Información del Agua Subterránea (SIAS)<sup>2</sup>. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.

La localización de estas afecciones queda recogida en el plano de información I-1, que forma parte de la planimetría de la Adaptación. Asimismo su incidencia en la ordenación estructural se recoge en los correspondientes planos<sup>3</sup> y en el Anexo de Normas Urbanísticas.

Finalmente se indica que, en periodo de vigencia del actual planeamiento urbanístico, no han sido notificados a este Ayuntamiento, en procedimiento alguno sobre periodos de

<sup>2</sup> SIAS: Ministerio de Ciencia e Innovación (Instituto Geológico y Minero de España) y Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (Agencia Andaluza del Agua. Instituto del Agua de Andalucía).

<sup>3</sup> Siguiendo las indicaciones de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística la ubicación de los acuíferos incluida en el SIAS no se representa en planos de ordenación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

información pública o resoluciones, otros expedientes – distintos a los anteriormente relacionados - tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

El documento de AdP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

#### 3.1. Clasificación y categorías del suelo.

La clasificación comprende la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de acuerdo con la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en los artículos 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008. En función de lo anterior, la clasificación de suelo queda del siguiente modo:

**a) Suelo urbano consolidado:** es el que estando clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, habiendo sido clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Según lo anterior, en Estepa, el suelo urbano consolidado está constituido por:

1. Los terrenos que cumplen simultáneamente los tres criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación nº 2, 3, 6 y 7 de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones.
- No están incluidos en ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto ni de unidades de ejecución, sometidos a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- Presentan ordenación detallada directa desde el planeamiento general, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Se incluyen en este apartado, además de ámbitos tradicionales consolidados y otros suelos, varios ámbitos de reducido tamaño y con titularidad privada que han sido objeto de Estudios de Detalle - no delimitados en el planeamiento general - con objeto de precisar alineaciones establecidas y ordenar volúmenes edificatorios. Corresponden a los Estudios de Detalle ED-7, ED-15, ED-19, ED-27, ED-39, ED-44, ED-45, ED-46, ED-49, ED-52, ED-67, ED-69, ED-73 y ED-74.

2. Los terrenos que cumplen simultáneamente los tres criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación nº 2, 3, 6 y 7 de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones.
- Están incluidos en ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto o de unidades de ejecución delimitadas, sometidos a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- Presentan ordenación detallada directa desde el planeamiento general o desde planeamiento de desarrollo, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Dichos terrenos se corresponden con la Unidad de Ejecución UA-2 y los Estudios de Detalle ED-2, ED-10, ED-26, ED-29, ED-30, ED-35, ED-36, ED-37, ED-42, ED-53 y ED-60.

3. Los terrenos que cumplen simultáneamente los tres criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbanizable efectuada en los planos de ordenación nº 2 y 10 de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones.
- Están incluidos en sectores delimitados que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- Presentan ordenación detallada en el Plan Parcial correspondiente, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Dichos terrenos se corresponden con los sectores: I-2, I-3, I-4, R-1, R-2 y R-3 ("Badía Polesine").

4. Los terrenos incluidos como sistemas locales (reequipamiento) en suelo urbano en el plano de ordenación nº 5 de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

Dichos terrenos se corresponden con la unidad de ejecución UA-1.

**b) Suelo urbano no consolidado:** es el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento general vigente que no queda incluido en la categoría anterior. Los de mayor superficie corresponden a ámbitos de suelos donde no se han delimitado unidades de ejecución y que no cuentan con ordenación detallada directa desde el planeamiento general aunque sí con calificación de zona de ordenanza. En otros casos se corresponde con los ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto o de unidades de ejecución delimitadas que no se han desarrollado. Su inclusión en esta categoría responde a las características y requisitos que se establecen en la LOUA.

Dichos terrenos se corresponden con los ámbitos residenciales denominados "La Colaiilla" y "La Vicaría", con los ámbitos industriales denominados "La Albujea" y "Huerta del Marqués", con la unidad de ejecución UA-3 y con los Estudios de Detalle, aprobados y sin ejecutar, ED-40, ED-68, ED-70, ED-71 y ED-81.

**c) Suelo urbanizable ordenado:** es aquel suelo urbanizable incluido en un sector que ha sido dotado de ordenación detallada establecida por un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, pero que aún no ha cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Es clasificado como tal el sector R-4, que aún no ha iniciado su ejecución.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- d) **Suelo urbanizable sectorizado:** es aquel suelo urbanizable comprendido en un sector ya delimitado por el planeamiento general vigente que no cuenta con ordenación detallada.

Es clasificado como tal el sector "El Puntal", delimitado en el plano de ordenación nº 10 de las NNSS

- e) **Suelo no urbanizable:** se mantienen en esta clase los terrenos así considerados por las NNSS y sus modificaciones, estableciéndose tres de las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 11/2008.

En este sentido los suelos delimitados en los planos de ordenación nº 11 y 16 de las NNSS, considerando la incidencia de las determinaciones sectoriales sobrevenidas, se distribuyen en las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: comprende los suelos incluidos en zonas de Protección de Acuífero<sup>4</sup>, de Protección de Cauces Públicos, de Protección de Vías Pecuarias, de Protección del Sistema General de Comunicaciones, de Protección del Patrimonio Arqueológico (L)<sup>5</sup> y de Protección del Conjunto Histórico, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a de la LOUA. Se incluyen – como es obligatorio – los terrenos clasificados en aplicación de los criterios del artículo 46.1.a y b, así como otros incluidos en los criterios del artículo 46.1.h, artículos siempre de la citada LOUA. Todo ello se realiza según la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria del planeamiento vigente y en la documentación de los actos administrativos no contemplados por el planeamiento que establecen especial protección por este motivo.
- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: incluye los suelos correspondientes a las Áreas Forestales de Interés Naturalístico, de Protección Paisajística, de Protección del Patrimonio Arqueológico (P)<sup>6</sup>, Regable del Genil-Cabra y de Protección del Uso Militar<sup>7</sup>, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b de la LOUA. Se incluyen – como es obligatorio – los terrenos clasificados en aplicación de los criterios del artículo 46.1.c, así como otros incluidos en los criterios del artículo 46.1.f y h, artículos siempre de la citada LOUA. Todo ello se realiza según la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria del planeamiento vigente.
- Categoría de carácter natural o rural: comprende los suelos del Área de mantenimiento de Usos, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, según la

<sup>4</sup> Siguiendo las indicaciones de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística la ubicación de los acuíferos a los que se refiere el apartado 2.3 de esta Memoria, sólo se representa en el Plano de Información I1.

<sup>5</sup> Se incluyen en esta zona solamente los yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz según lo explicado en los apartados 2.3 y 3.6 de esta Memoria General.

<sup>6</sup> Se incluyen en esta zona solamente los yacimientos arqueológicos no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz pero incluidos en las NNSS.

<sup>7</sup> Siguiendo las indicaciones de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística la Protección del Uso Militar se incluye en la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria del planeamiento vigente.

En el *Inventario de parcelaciones urbanísticas de la provincia de Sevilla*, elaborado en 1988 para la Consejería de Obras Públicas y Transportes, figuran catalogadas dos actuaciones irregulares, a unos 7 kilómetros de la ciudad, en el paraje de El Puntal:

- El Puntal 1. Se trata de una actuación de urbanización de estructura en retícula con alto grado de deterioro y que fue abandonada. Abarca una superficie de 16,60 hectáreas, con 87 parcelas. No existe en ella edificación alguna. Las NNSS la incluyeron como un sector de suelo apto para ser urbanizado, pero aún no se ha desarrollado.
- El Puntal 2. Se trata de una parcelación sin urbanizar de chalés autoconstruidos, en parte apoyada sobre caminos previos. Tiene una superficie de 8,60 hectáreas. Tiene 35 parcelas, 15 de ellas edificadas en 1988. No se contempló actuación alguna sobre ella en las NNSS, que la incluyeron como *suelo no urbanizable de mantenimiento de usos*. Esta situación se mantiene actualmente tras haber sido suspendida la aprobación definitiva de la Modificación nº 8 de las NNSS por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en dos ocasiones (19 de noviembre de 2002 y 16 de diciembre de 2003). En esa modificación se preveía clasificar en la zona un ámbito de suelo urbano, a desarrollar por un Plan Especial de Reforma Interior, y contiguo a él un reducido sector de suelo urbanizable.

Tras la AdP ambas parcelaciones irregulares conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente.

### 3.2. Disposiciones sobre vivienda protegida.

Las Normas Subsidiarias de Estepa - como se ha indicado en apartados anteriores - datan de 1988, han sido objeto de múltiples modificaciones y se han desarrollado casi completamente, agotando gran parte de sus posibilidades de transformación para albergar en ámbitos de tamaño significativo nuevas propuestas para acoger viviendas protegidas. No obstante aún existen ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable aptos para tal fin. Además la Adaptación Parcial tiene la virtualidad, en función de lo dispuesto en la LOUA, de abrir la posibilidad a la formulación de nuevas Modificaciones que pudieran satisfacer suficientemente las necesidades de vivienda protegida en el municipio, con antelación a la formulación del deseado nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP integra las disposiciones que permiten incrementar la previsión de vivienda protegida, de acuerdo 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, teniendo en cuenta que nunca se pueden superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

La citada reserva de vivienda protegida no es exigible a los sectores que cuentan 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 mencionada Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuentan con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial, según lo establecido en el Decreto 11/2008.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

Como consecuencia de lo indicado, en este municipio, sólo se realiza la reserva de suelo para vivienda protegida, en suelo urbanizable sectorizado, en el sector "El Puntal" y, en suelo urbano no consolidado, en tres áreas de reforma interior: la unidad de ejecución de uso residencial UA-3 y los ámbitos residenciales denominados Z-3 "La Colailla" y Z-4 "La Vicaría". Ninguno de estos ámbitos cuenta con ordenación pormenorizada. Con los criterios descritos en el posterior apartado 3.5, cada uno de esos ámbitos constituye un área de reparto. De acuerdo con las determinaciones de la LOUA, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable forman parte de la ordenación estructural, mientras que en el caso del suelo urbano no consolidado son parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. En función de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, la presente AdP incluye, además de las adaptaciones de la ordenación estructural correspondientes a la introducción de vivienda protegida en suelo urbanizable, las preceptivas necesarias de ordenación pormenorizada derivadas de la extensión de esa obligación también al suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada.

Quedan eximidos de la obligación de establecer la reserva de edificabilidad destinada a viviendas protegidas, pues cumplimentan los requisitos de excepción antes mencionados, los ámbitos de suelo urbano no consolidado residencial correspondientes a los Estudios de Detalle ED-68, ED-70 y ED-71, aprobados con anterioridad a esta AdP.

El sector R-4 "Tajo Montero" o "Becerrero", clasificado como suelo urbanizable ordenado - con Plan Parcial aprobado definitivamente y cuya aprobación inicial se produjo en abril de 2008 - cuenta con la preceptiva reserva de vivienda protegida.

### 3.2.1. Coeficiente de ponderación de vivienda protegida / vivienda libre.

Dado el origen del planeamiento que se adapta, éste no contiene coeficientes de ponderación de usos y tipologías, pues este concepto fue incluido en la legislación urbanística posterior. Por ello es precisa su determinación en la adaptación, máxime cuando, según el Decreto 11/2008, se confía a su existencia la introducción de viviendas protegidas en los ámbitos anteriormente señalados mediante el mecanismo de mantener su aprovechamiento medio alterando la edificabilidad (y consecuentemente la densidad residencial), aprovechando la menor incidencia cuantitativa, en la determinación de tal aprovechamiento, de la vivienda protegida por contar ésta habitualmente con valores menores de ponderación que la vivienda libre.

La determinación de los coeficientes de ponderación y el uso que se haga de ellos en los cálculos es fundamental para determinar los aprovechamientos atribuibles a cada titular de derechos y deberes urbanísticos. La L.O.U.A. establece para los P.G.O.U. tres tipos de coeficientes de ponderación: el de uso y tipología, el de situación y el corrector para viviendas protegidas y usos de interés social.

El primer coeficiente es obligatorio. El segundo, no, pero es necesario –en la mayor parte de los casos- para realizar las comparaciones a nivel municipal exigidas por el artículo 60.c). Ambos coeficientes pueden y suelen agruparse en el cálculo.

El tercer coeficiente (obligatorio) queda regulado en el artículo 61.4: "El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización, deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social".

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

La LOUA no precisa cómo determinar estos coeficientes, aunque da criterios en el apartado 2 del artículo 61: se determinan a partir de los distintos rendimientos económicos que usos y tipologías diferenciados pueden generar. En defecto de datos para esa determinación se pueden utilizar, según el apartado 3 de ese artículo, los valores relativos de repercusión de los terrenos de acuerdo a los criterios de valoración catastral. En este caso se ha hecho un estudio de mercado y se determinan los coeficientes a partir del beneficio que genera cada uso y tipología a su promotor (ver Anexo de Datos Generales del PGOU. Apartado C1).

La manera de introducir el coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social no tiene discusión: es una decisión al margen de los beneficios que genere el mercado inmobiliario. Sí ocurre que algunos planes generales no lo introducen – a pesar de ser ahora obligatorio – y que otros no lo identifican como un coeficiente separado, sino que, en la determinación de los coeficientes de uso y tipología, lo incluyen sin explicar cómo se llega al valor final. Pero el principal problema que se deriva del coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social es cómo se aplica. El objetivo de este coeficiente es compensar a los propietarios de suelos destinados a esos usos, no perjudicarlos. Su empleo en el cálculo del aprovechamiento medio no debe alterar la equidistribución interna, entre propietarios, en cada actuación urbanística, beneficiando a unos en perjuicio de aquellos otros a los que se les adjudique terrenos destinados a viviendas protegidas o usos de interés social que tendrían un coeficiente de ponderación artificialmente elevado.

Los coeficientes de uso y tipología se introducen en el PGOU de forma pormenorizada, atribuyendo valor a todos los usos y tipologías previstos, y se calculan a partir del beneficio actual de la promoción, con correcciones menores (redondeos), que asumen el margen de imprecisión de datos y cálculos. Su actualización permanente se delega al momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

Se considera que el coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social evita que la introducción en las actuaciones urbanísticas residenciales, como uso obligatorio, de un alto porcentaje de viviendas protegidas, con beneficio del promotor muy limitado y con coeficiente de ponderación muy bajo frente al de las viviendas libres, lleve a que el aprovechamiento correspondiente a la Administración abarque –en muchos casos- todo el destinado a viviendas protegidas y parte de las libres, desvirtuando toda la filosofía de mercado libre y participación justa en las plusvalías. Por ello ese coeficiente corrector artificial no puede usarse en la equidistribución entre propietarios, pues, en tal caso, aquellos propietarios a los que se atribuyera suelo con destino a viviendas protegidas o usos sociales quedarían perjudicados, al estar sobrevalorados frente a la realidad del mercado. En cada actuación urbanística, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, debe considerar esta cuestión (artículo 61.5 de la L.O.U.A) y tomar decisiones respecto al coeficiente corrector.

En esta AdP los coeficientes de uso y tipología –conjuntamente con el de situación- se obtienen por comparación de los beneficios del promotor en los diferentes supuestos, atribuyendo el coeficiente 1 al uso y tipología predominante, y cifras proporcionales a los otros usos y tipologías.

Debe observarse que la situación, se separe o no como coeficiente específico, influye siempre en la determinación de los coeficientes a través del valor del suelo.

El coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social se ha de establecer por decisión del organismo que formule el plan, pues no existen actualmente criterios normativos o jurisprudenciales.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

Finalmente es pertinente una observación sobre el valor intrínseco de los coeficientes de ponderación. Al estar sometidas sus bases de cálculo a las incidencias del mercado, a cambios de las regulaciones normativas de determinados usos, etc., su permanencia temporal a lo largo de la vigencia del planeamiento es discutible. Su valor ha de relativizarse, y, a ser posible, sería conveniente recalcarlo cuando se hagan evidentes los desajustes. En todo caso es importante utilizar las posibilidades que el artículo 61.5 de la L.O.U.A. permite al planeamiento de desarrollo, como se ha señalado repetidamente.

Según lo anteriormente expresado, en este municipio, se introduce la reserva de suelo para vivienda protegida, en suelo urbanizable sectorizado, en el Área de Reparto constituida por el sector "El Puntal" y, en suelo urbano no consolidado, en las tres Áreas de Reparto correspondientes a los ámbitos UA-3, "La Colailla" y "La Vicaría". Por ello es preciso en ellas establecer detalladamente los coeficientes de ponderación para proceder posteriormente a la corrección de edificabilidad y densidad que permitan esa reserva sin modificar el aprovechamiento urbanístico previo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Su cálculo deriva de lo determinado en el cuadro para el conjunto del municipio que figura en el apartado C1 del Anexo de Datos Generales del PGOU, eligiendo en él los coeficientes que correspondan a usos y tipologías que existirán en cada área de reparto y estableciendo su valor relativo mediante la asignación del valor 1,0 al uso y tipología mayoritario. Finalmente, se introduce el factor de corrección obligatorio para vivienda protegida establecido por el artículo 61.4 de la LOUA, según lo explicado anteriormente:

Área de Reparto AR-El Puntal, en suelo urbanizable sectorizado.

Vivienda aislada unifamiliar	0,7	>	1,0	>	<b>1,0</b>
Vivienda protegida	0,5	>	0,714	>	<b>0,8</b>

Área de Reparto AR-UA3, en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 2 plantas	0,8	>	1,0	>	<b>1,0</b>
Entremedianeras 3 plantas	1,0	>	1,25	>	<b>1,25</b>
Vivienda protegida	0,7	>	0,875	>	<b>0,9</b>

Área de Reparto AR-Z3 "La Colailla", en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 2 plantas	0,8	>	1,0	>	<b>1,0</b>
Vivienda protegida	0,7	>	0,875	>	<b>0,9</b>

Área de Reparto AR-Z4 "La Vicaría", en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 3 plantas	1,0	>	1,0	>	<b>1,0</b>
Vivienda protegida	0,7	>	0,7	>	<b>0,8</b>

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### 3.2.2. Corrección de densidad y edificabilidad.

Con la condición de mantener el aprovechamiento urbanístico deducible de las NNSS, para introducir la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, según lo indicado, se ha de corregir densidad y edificabilidad en los siguientes ámbitos:

- **Sector "El Puntal"** (Área de Reparto AR-El Puntal, en suelo urbanizable sectorizado).

La regulación de este sector residencial, procedente de una parcelación ilegal muy alejada de los núcleos urbanos del municipio, se encuentra en las NNSS en los artículos 112 al 115 de sus Normas Urbanísticas:

- . La tipología autorizable es la vivienda unifamiliar aislada, en parcelas de 400 a 600 m<sup>2</sup> de superficie, con dimensión mínima de lindero de 18 metros.
- . La altura autorizable es de dos plantas.
- . La ocupación máxima del 50% de la parcela.
- . Existen parámetros que resultan afectados actualmente por la legislación vigente (superficie de equipamientos, etc.).

El desarrollo del sector está sometido a la obligación de reservar el 30% de la edificabilidad con destino a viviendas protegidas.

- **Área de Reforma Interior UA-3** (Área de Reparto AR-UA3, en suelo urbano no consolidado).

Esta área de reforma interior, situada en el interior del casco histórico, cuenta con delimitación de unidad de ejecución establecida en las NNSS y con regulación de sus parámetros más significativos en el artículo 50 de las Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación (alturas):

- . Nº Máximo de viviendas: 34
- . Superficie máxima de parcelas edificables: 4.250 m<sup>2</sup>s
- . Superficie mínima de accesos y zonas verdes: 2.530 m<sup>2</sup>s
- . Altura: 2 y 3 plantas (según calle).

Las tipologías admisibles son:

- . Con altura de dos plantas: unifamiliar.
- . Con altura de tres plantas: unifamiliar o colectiva de 1 vivienda por planta.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

Asimismo, para determinar la edificabilidad son de aplicación las ordenanzas de zona que regulan la edificación en función de la ocupación admisible en cada planta.

UA-3										
	Superficie m2s	Densidad viv/Ha	Viviendas			Edificabilidad		Coeficiente ponderación ua/m2t	Aprovechamiento ua	
			Tipo	Nº	Superficie media m2t	%	m2t			
Antes de AdP	6.780 <sup>8</sup>	50	Entremedian. 2 plantas	34	230,42	71,20	5.578,13 <sup>9</sup>	1,0	5.578,1250	
			Entremedian. 3 plantas			28,80	2.256,25 <sup>10</sup>	1,25	2.820,3125	
			Protegida	0	-	0	0	-	-	0
			Total	34	-	100	7.834,38 <sup>11</sup>	-	-	8.398,4375
Tras AdP	6.780	72,27	Entremedian. 2 plantas	15	226,50	42,06	3.397,42	1,0	3.397,4220	
			Entremedian. 3 plantas	10	225,60	27,94	2.256,25	1,25	2.820,3125	
			Protegida	24	100,96	30	2.423,00	0,9	2.180,7018	
			Total	49	-	100	8.076,68 <sup>12</sup>	-	-	8.398,4375
Incremento de densidad/nº de viviendas: 44,54%					Incremento de edificabilidad total: 3,09%					

La inclusión de viviendas protegidas se ha ubicado en el área de 2 plantas, dado que el área de 3 plantas presenta fachada a una calle principal del Conjunto Histórico con más condicionantes urbanísticos. Al introducir las viviendas protegidas es necesario alterar las disposiciones asociadas a la edificabilidad, admitiendo la tipología plurifamiliar para ellas. Con las normas de parcelación de la NNSS en el área de 2 plantas (parcela mínima de 100 m2s para una sola vivienda), si existen 39 viviendas (24+15) en 39 parcelas, se alcanzaría como mínimo 3.900 m2s para el conjunto de parcelas con 2 plantas, cifra que excede el máximo admisible en la UA-3 (3.187,50 m2s). Por ello ha de introducirse una tipología colectiva para las viviendas protegidas, de modo que para las 15 viviendas libres de 2 plantas mantengan la tipología unifamiliar prevista. Éstas con 226,50 m2t de media y una parcela de superficie media de 129,43 m2s (226,50/1,75) ocuparían en conjunto 1.941,45 m2s, y el resto, hasta los 3.187,50 m2s, es decir, 1.246,05 m2s, tendrían que albergar las viviendas protegidas. Dado que las viviendas protegidas suponen una edificabilidad de 2.423 m2t, el índice de edificabilidad alcanzaría 1,95 m2t/m2s en esas parcelas (2423/1246,05), lo que corresponde, en dos plantas, con una tipología colectiva de bloque lineal entre dos calles o de viviendas en hilera, con práctica ocupación total de parcela.

<sup>8</sup> Superficie de suelo edificable: 4.250 m2s. Dado que la manzana donde se ubica UA-3 presenta fachada a tres calles de 2 plantas y a una calle de 3 plantas, se considera que el 75% del área edificable (3.187,50 m2s) es de 2 plantas, y el 25% (1.062,50 m2s), de 3 plantas.

<sup>9</sup> Superficie de suelo edificable: 3.187,50 m2s. Altura 2 plantas. Ocupación en planta baja 100%. Ocupación en planta alta 75%. Edificabilidad sobre parcela neta 1,75 m2t/m2s. >>> 3187,50 m2s x 1,75 m2t/m2s = 5.578,125 m2t.

<sup>10</sup> Superficie de suelo edificable: 1.062,50 m2s. Altura 3 plantas. Ocupación en planta baja 100%. Ocupación en plantas altas 75%. Edificabilidad sobre parcela neta 2,50 m2t/m2s. >>> 1062,50 m2s x 2,50 m2t/m2s = 2.256,25 m2t.

<sup>11</sup> Los parámetros de las NNSS de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.5 de la LOUA (1,3 m2t/m2s y 100 viv/Ha).

<sup>12</sup> Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.5 de la LOUA.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- Área de Reforma Interior Z-3 “La Colaila” (Área de Reparto AR-Z3, en suelo urbano no consolidado).

Esta área de reforma interior no cuenta con delimitación de unidad de ejecución. Las determinaciones para áreas donde deban establecerse nuevas unidades de ejecución, según el artículo 52 de las Normas Urbanísticas de las NNSS, son las siguientes:

- Para la superficie total del área se determina la capacidad máxima de viviendas sobre la base del módulo de 50 viviendas por Ha.
- La superficie máxima del conjunto de parcelas edificables será el resultado del producto del número de viviendas por 125 m2.
- La superficie libre mínima de accesos y zonas verdes resulta de la diferencia entre la superficie total y la superficie máxima del conjunto de parcelas edificables.
- La ocupación máxima permitida será del 75% de la superficie de la parcela, autorizándose la ocupación del 100% de la planta baja cuando su destino sea para uso comercial y otra actividad compatible con la vivienda.

La tipología admitida por las NNSS es la de vivienda unifamiliar de dos plantas<sup>13</sup>.

LA COLAILLA									
	Superficie m2s	Densidad viv/Ha	Viviendas			Edificabilidad		Coeficiente ponderación ua/m2t	Aprovechamiento ua
			Tipo	Nº	Superficie media m2t	%	m2t		
Antes de AdP	11.034	50	Entremedian. 2 plantas	55	180,79	100	9.943,19 <sup>14</sup>	1,0	9.943,19
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	55	-	100	9.943,19 <sup>15</sup>	-	-
Tras AdP	11.034	64,35	Entremedian. 2 plantas	40	179,39	70	7.175,50	1,0	7.175,50
			Protegida	31	99,20	30	3.075,21	0,9	2.767,69
			Total	71	-	100	10.250,71 <sup>16</sup>	-	-
Incremento de densidad/nº de viviendas: 28,70%					Incremento de edificabilidad total: 3,09%				

Al introducir viviendas protegidas es necesario alterar disposiciones asociadas a la edificabilidad, admitiendo la tipología plurifamiliar para ellas. Para no alterar parámetros que afecten a dotaciones, se toma el criterio de que las parcelas lucrativas edificables después de la AdP no aumenten su superficie en perjuicio de las áreas de uso público: se establece que el conjunto de ellas no supere 5.681,82 m2s. Al mantener para las 40 viviendas libres de 2 plantas la tipología unifamiliar prevista, éstas con 180,79 m2t de media tendrían una parcela de superficie media de 103,31 m2s (180,79/1,75) y ocuparían en conjunto 4.132,40 m2s. El resto, hasta los 5.681,82 m2s, es decir, 1.549,42 m2s, tendrían que albergar las 31 viviendas protegidas. Dado que éstas

<sup>13</sup> Altura 2 plantas. Ocupación en planta baja 100%. Ocupación en planta alta 75%. Edificabilidad sobre parcela neta 1,75 m2t/m2s.

<sup>14</sup> Superficie de suelo edificable (parcelas lucrativas+equipamientos): S<sub>L</sub>+S<sub>E</sub>=55x125=6.875 m2s.

Superficie de suelo para equipamientos edificables (30-18=12 m2s/100 m2t lucrativo): S<sub>E</sub>= 12x1,75x S<sub>L</sub>/100 >>> S<sub>L</sub> = 5.681,82 m2s >>> S<sub>E</sub>= 1.193,18 m2s

>>> Edificabilidad lucrativa: 5.681,82 m2s x 1,75 m2t/m2s = 9.943,19 m2t.

<sup>15</sup> Los parámetros de las NNSS de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.5 de la LOUA (1,3 m2t/m2s y 100 viv/Ha).

<sup>16</sup> Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.5 de la LOUA.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

suponen una edificabilidad de 3.075,21 m<sup>2</sup>t, el índice de edificabilidad alcanzaría 1,98 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en esas parcelas (3075,21/1549,42), lo que corresponde, en dos plantas, con una tipología colectiva de bloque lineal entre dos calles o de viviendas en hilera, con práctica ocupación total de parcela.

- **Área de Reforma Interior Z-4 “La Vicaría”** (Área de Reparto AR-Z4, en suelo urbano no consolidado).

Esta área de reforma interior no cuenta con delimitación de unidad de ejecución. Las determinaciones para áreas donde deban establecerse nuevas unidades de ejecución, según el artículo 52 de las Normas Urbanísticas de las NNSS, son las siguientes:

- Para la superficie total del área se determina la capacidad máxima de viviendas sobre la base del módulo de 50 viviendas por Ha.
- La superficie máxima del conjunto de parcelas edificables será el resultado del producto del número de viviendas por 125 m<sup>2</sup>.
- La superficie libre mínima de accesos y zonas verdes resulta de la diferencia entre la superficie total y la superficie máxima del conjunto de parcelas edificables.
- La ocupación máxima permitida será del 75% de la superficie de la parcela, autorizándose la ocupación del 100% de la planta baja cuando su destino sea para uso comercial y otra actividad compatible con la vivienda.

Las tipologías admisibles son la unifamiliar de tres plantas y la plurifamiliar de tres plantas con un máximo de dos viviendas por planta en cada núcleo de escaleras<sup>17</sup>.

LA VICARÍA									
	Superficie m <sup>2</sup> s	Densidad viv/Ha	Viviendas			Edificabilidad		Coeficiente ponderación ua/m <sup>2</sup> t	Aprovechamiento ua
			Tipo	Nº	Superficie media m <sup>2</sup> t	%	m <sup>2</sup> t		
Antes de AdP	6.070	50	Entremedian. 3 plantas	30	240,39	100	7.211,55 <sup>18</sup>	1,0	7.211,55
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	30	-	100	7.211,55 <sup>19</sup>	-	7.211,55
Tras AdP	6.070	74,14	Entremedian. 3 plantas	22	244,10	70	5.370,30	1,0	5.370,30
			Protegida	23	100,07	30	2.301,56	0,8	1.841,25
			Total	45	-	100	7.671,86 <sup>20</sup>	-	7.211,55
Incremento de densidad/nº de viviendas: 48,28%					Incremento de edificabilidad total: 6,38%				

Al introducir las viviendas protegidas es necesario alterar las disposiciones asociadas a la edificabilidad: la tipología plurifamiliar prevista no es posible para ellas y, además, hay que alterar levemente el porcentaje de ocupación para las viviendas libres. Para no

<sup>17</sup> Altura 3 plantas. Ocupación en planta baja 100%. Ocupación en plantas altas 75%. Edificabilidad sobre parcela neta 2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

<sup>18</sup> Superficie de suelo edificable (parcelas lucrativas+equipamientos):  $S_L+S_E=30 \times 125=3.750$  m<sup>2</sup>s.  
Superficie de suelo para equipamientos edificables (30-18=12 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t lucrativo):  $S_E=12 \times 2,50 \times S_L/100$   
>>>  $S_L=2.884,62$  m<sup>2</sup>s >>>  $S_E=865,38$  m<sup>2</sup>s

>>> Edificabilidad lucrativa:  $2.884,62$  m<sup>2</sup>s x  $2,50$  m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s =  $7.211,55$  m<sup>2</sup>t.

<sup>19</sup> Los parámetros de las NNSS de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.5 de la LOUA (1,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 100 viv/Ha).

<sup>20</sup> Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.5 de la LOUA.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

alterar parámetros que afecten a dotaciones, se toma el criterio de que las parcelas lucrativas edificables después de la AdP no aumenten su superficie en perjuicio de las áreas de uso público: se establece que el conjunto de ellas no supere una superficie de 2.884,62 m<sup>2</sup>s.

Con los parámetros de las NNSS las 22 viviendas libres de 3 plantas, ya sea en tipología unifamiliar (22 parcelas de 100 m<sup>2</sup>s pues  $244,10/2,5=97,64 <$  parcela mínima) o en tipología colectiva de hasta dos viviendas por planta (varias posibles combinaciones de parcelas) o mezcla de ellas, ocuparían hasta 2.200 m<sup>2</sup>s ( $5370,30/2,50$  ó  $22 \times 100$ ). El resto, hasta los 2.884,62 m<sup>2</sup>s, es decir, 684,62 m<sup>2</sup>s, tendrían que albergar las 23 viviendas protegidas. Dado que éstas suponen una edificabilidad de 2301,56 m<sup>2</sup>t, el índice de edificabilidad alcanzaría 3,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en esas parcelas ( $2301,56/684,62$ ), lo que es imposible con una altura máxima de tres plantas.

Si se opta por una tipología colectiva de bloque lineal entre dos calles o de viviendas en hilera de tres plantas, con ocupación total de parcela, se precisaría que ésta tuviese 767,19 m<sup>2</sup>s ( $2301,56/3$ ). Eso dejaría un resto de 2.117,43 m<sup>2</sup>s para las viviendas libres ( $2884,62-767,19$ ). Estas dimensiones suponen un índice de edificabilidad de 2,54 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s ( $5370,30/2117,43$ ), equivalente a incrementar la ocupación de las plantas superiores del 75% al 77%. Ésta es la solución que se adopta.

Diferentes cuadros, incluidos en el texto de esta Memoria y en su Anexo de Datos Generales del PGOU, recogen las determinaciones correspondientes a las actuaciones urbanísticas del planeamiento previo y las adaptadas a la LOUA.

### 3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.4 de esta Memoria, los sistemas generales que contempla esta AdP, agrupados en los dos grandes apartados establecidos en el artículo 10.1.A.c de la LOUA, son:

- Áreas Libres (Parques, jardines y espacios libres públicos).  
Dentro del Sistema General de Espacios o Áreas Libres se distinguen dos categorías, los parques urbanos públicos y las áreas públicas de ocio:

#### 1-A) Parques Urbanos:

- En suelo urbanizable: dentro del Sector R-4, un espacio de 1.578,40 m<sup>2</sup>.
- En suelo no urbanizable: el ámbito delimitado en las NNSS como Sistema General de Áreas Libres que comprende gran parte del Cerro de San Cristóbal. Este ámbito – incluido en el Conjunto Histórico - comprende áreas de muy distinta significación:

- El Recinto Intramuros de la ciudad histórica, donde persisten dos edificios muy significativos en uso, la Iglesia de Santa María la Mayor de la Asunción y el conjunto de Convento e Iglesia de Santa Clara<sup>21</sup>, además de la Torre del

<sup>21</sup> Ambos recintos religiosos son de titularidad privada y se excluyen del ámbito del Sistema General de Áreas Libres, según las indicaciones de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

Homenaje y las ruinas del Alcázar-Palacio de los Marqueses de Estepa. Sus espacios libres están urbanizados, contando con jardines y áreas arboladas.

- . El área extramuros cercana, que ocupa el resto de la meseta que corona el cerro, al oeste de la Torre del Homenaje, donde se halla, en uso, un conjunto edificado compuesto por la Iglesia y el Convento de San Francisco<sup>22</sup>. Sus espacios libres, contiguos a los anteriores, también están urbanizados y cuentan con jardines y áreas arboladas.
- . Las laderas del cerro, en sus vertientes oeste, sur y este, que cuentan con áreas arboladas, de arbustos y matorral, y que llegan a tener fuertes pendientes que dificultan su uso como espacio de esparcimiento colectivo.

Dadas las características descritas – inclusión de áreas edificadas y áreas relativamente abruptas – se considera que no todo el ámbito es susceptible de ser contabilizado a los efectos del estándar establecido en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA. De hecho las propias NNSS, en su Disposición Adicional 1, incluían la previsión de que el Plan Especial de Protección del Cerro de San Cristóbal o el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, si aquél se integraba en este último, podían *proponer las clasificaciones de suelo más acordes con la ordenación que se establezca para el Cerro de San Cristóbal, debiéndose tramitar en este caso la modificación de las Normas Subsidiarias que legitime la clasificación definitiva*. Así se hizo por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico, que sólo alcanzó aprobación inicial años atrás, siendo un asunto pendiente de resolver para el planeamiento futuro. Del total de 216.850 m<sup>2</sup> solamente serían computables 79.077 m<sup>2</sup>.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie computable de 80.655,40 m<sup>2</sup> comporta un estándar de **5,46 m<sup>2</sup>s** por habitante (considerando la capacidad residencial del PGOU en un total de 14.779 habitantes)<sup>23</sup>, superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m<sup>2</sup>s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA.

### 1-B) Áreas de Ocio. Recinto Ferial:

- En suelo urbano: en el ámbito de la antigua UA-1, destinada a reequipamiento del área norte de la ciudad, se sitúan varios espacios contiguos destinados a Recinto Ferial con una superficie conjunta de 9.196,81 m<sup>2</sup>. Estas áreas, de acuerdo con el artículo 25.1.c del Reglamento de Planeamiento de 1978, no contabilizan a los efectos de estándar anteriormente citado.

El estándar parcial correspondiente a áreas de ocio es de **0,62 m<sup>2</sup>s** por habitante.

<sup>22</sup> Recinto religioso de titularidad privada que se excluye del ámbito del Sistema General de Áreas Libres, según las indicaciones de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

<sup>23</sup> El estándar de 5,46 m<sup>2</sup> por habitante se obtiene de dividir los 80.655,40 m<sup>2</sup> de superficie total del Sistema General de Espacios Libres Parques, entre los 14.779 habitantes correspondientes al techo poblacional máximo resultante del modelo de crecimiento propuesto. Para la determinación de este último parámetro, a los 12.547 habitantes existentes en el municipio según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), dato correspondiente a 1 de enero de 2008, se le han sumado los 2.232 habitantes que, considerando una media de 2,4 habitantes/vivienda, generarían el total de 930 viviendas adicionales previstas.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.  
Se dividen en tres grupos:

- Sistema General de Comunicaciones, que incluye carreteras y autovía A-92 (artículo 19 de las Normas Urbanísticas de las NNSS).
- Sistema General de Servicios Urbanos, que incluye los de Seguridad, Infraestructuras y Abastecimiento y Distribución (artículo 22 de las Normas Urbanísticas de las NNSS), con una superficie total de 8.089,91 m<sup>2</sup><sup>24</sup>. El estándar parcial correspondiente a Servicios Urbanos es de **0,55 m<sup>2</sup>s** por habitante.
- Sistema General de Equipamiento, que incluye los Educativos, Deportivos, Sanitarios-Asistenciales y Administrativos-Sociales (artículo 21 de las Normas Urbanísticas de las NNSS), con una superficie total de 63.666,27 m<sup>2</sup>. El estándar parcial correspondiente a Equipamiento es de **4,31 m<sup>2</sup>s** por habitante.

Los datos sobre sistemas generales (Áreas libres, Servicios Urbanos y Equipamientos) quedan recogidos en el cuadro nº 3 de esta memoria. El conjunto de los sistemas generales, excluido el de comunicaciones, alcanza un estándar de **10,94 m<sup>2</sup>s** por habitante.

<sup>24</sup> No se incluyen las infraestructuras situadas en suelo no urbanizable, algunas de carácter supramunicipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

MEMORIA GENERAL

CUADRO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y CUMPLIMIENTO ART. 10 DE LA LOUA												
ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO EN NNSS	USO GLOBAL	SUP. EQ.	SUP. ÁREAS PARQUES	LIBRES OCIO	MODO OBTENCIÓN	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% DE EJECUCIÓN	HABITANTES	RATIO EL-Perque m2 per hab.
SGAL Areas de Ocio Recinto Ferial	UA-1	Residencial	1.617,45	-	9.196,81	Expropiación	-	-	Ayuntamiento	100%	-	-
SGSU Seguridad Guardia Civil	S.U.C.	Residencial	191,31	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGSU Seguridad Policía Local	S.U.C.	Residencial	282,17	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGSU Infraestructuras C/ Ancha	S.U.C.	Residencial	97,69	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGSU Infraestructuras Cami Santa Clara	UA-1	Residencial	1.533,18	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGSU Infraestructuras Depósito de Agua	S.U.C.	Residencial	2.591,20	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGSU Abastecimiento y distribución S/lo	S.U.C.	Residencial	1.616,71	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGSU Abastecimiento y distribución Mercado	S.U.C.	Residencial	2.729,09	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Educativo I.E.S. Ostippo (norte)	S.U.C.	Residencial	20.059,97	-	-	Expropiación	-	-	Expropiación	100%	-	-
SGE Educativo I.E.S. Ostippo (sur)	S.U.C.	Residencial	6.296,46	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Educativo I.E.S. Aguilari y Cano	UA-1	Residencial	3.997,24	-	-	-	-	-	Expropiación	100%	-	-
SGE Deportivo Pabellón de Deportes Municipal	S.U.C.	Residencial	4.711,08	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Deportivo Pistas frente a anterior	S.U.C.	Residencial	20.749,89	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Deportivo Complejo Deportivo Municipal	S.U.C.	Residencial	1.094,66	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Sanitario/Asistencial Asilo	S.U.C.	Residencial	240,40	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Sanitario/Asistencial Hogar Pensionista	S.U.C.	Residencial	1.541,18	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Sanitario/Asistencial Centro Médico	S.U.C.	Residencial	536,90	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Administrativo/Social Juzgados	S.U.C.	Residencial	836,45	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Administrativo/Social Ayuntamiento	S.U.C.	Residencial	611,41	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Administrativo/Social Casa de Cultura	S.U.C.	Residencial	367,71	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
SGE Administrativo/Social Museo	S.U.C.	Residencial	367,71	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
<b>TOTAL S. URBANO</b>			<b>71.796,18</b>		<b>9.196,81</b>							
SGAL Parque Urbano	Sector RA-1	Residencial	-	1.578,40	-	Cesión	Pendiente	-	-	-	-	-
<b>TOTAL S. NO URBANIZABLE</b>				<b>1.578,40</b>						<b>76%</b>		
SGAL Parque Urbano Cerro S. Cristóbal				79,077,00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL S. NO URBANIZABLE</b>				<b>79,077,00</b>								
<b>TOTAL</b>			<b>71.796,18</b>	<b>80.655,40</b>	<b>9.196,81</b>						<b>14.779</b>	<b>5,46</b>

AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

MARZO DE 2011

31 de 64

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

MEMORIA GENERAL

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los 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 y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Los usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable, tienen carácter estructural y son un concepto distinto, aunque relacionado, a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las normas urbanísticas, de las NNSS o del planeamiento de desarrollo, que sean de aplicación en cada caso y que, al continuar en vigor, son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

Uso global

Uso global es el uso predominante o mayoritario existente o previsto en un ámbito definido de suelo, al cual caracteriza sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definen o definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:

- En suelo urbano (artículo 55 de las Normas Urbanísticas de las NNSS):  
En esta clase de suelo se establecen dos usos básicos que tienen carácter de excluyentes el uno respecto del otro, y que son:
  - El residencial y actividades compatibles con la vivienda, o simplemente residencial.
  - El industrial o productivo y actividades incompatibles con la vivienda, o simplemente industrial.
- En suelo urbanizable (artículos 112, 116, 120, 127 y 129-1 de las Normas Urbanísticas de las NNSS):
  - Residencial.
  - Industrial.

Una vez adaptados a lo establecido por el art. 17.1 de la LOUA se denominan:

- Residencial.
- Industrial.

Los usos globales de cada ámbito quedan recogidos en los cuadros nº 4, 5, 6 y 7 de esta Memoria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### Densidad residencial global

La densidad residencial global<sup>25</sup>, o simplemente densidad global, se define en este caso como el número máximo de viviendas por hectárea que puede llegar a realizarse en un ámbito definido de suelo.

Las Normas Subsidiarias vigentes recogen las siguientes densidades:

- En suelo urbano: solamente existe referencia de densidad para las unidades de ejecución no previstas que se delimitaren posteriormente, cuya densidad máxima sería de 50 viviendas por hectárea (artículo 52 de las Normas Urbanísticas de las NNSS), así como la expresión del tope máximo de viviendas para las unidades de ejecución previstas (artículo 50 de las Normas Urbanísticas de las NNSS), que equivale también a 50 viviendas por hectárea.
- En suelo urbanizable: dentro de los artículos de las Normas Urbanísticas que regulan cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido en la LOUA y considerando el Decreto 11/2008, la regulación de la densidad global queda del siguiente modo:

- En suelo urbano: se han definido una serie de áreas homogéneas – que constituyen las zonas que contempla la AdP - en función de su calificación urbanística y las principales condiciones tipológicas de la edificación. Se hacen coincidir con las zonas y subzonas establecidas por las NNSS, a las que se añade diferenciándolos, en el caso de que sus características no sean coincidentes con las anteriores, los ámbitos de planeamiento de desarrollo con urbanización pública (unidades de ejecución o sectores)<sup>26</sup>.  
En el suelo urbano consolidado para las áreas procedentes de unidades de ejecución, previstas o no en las NNSS, y para las procedentes de suelo urbanizable se señalan las densidades establecidas, según lo anteriormente expresado; para el resto de las áreas, a partir de sus características, de las tipologías y usos predominantes y de las normas urbanísticas de aplicación se obtienen unos valores estimados para la densidad global.  
En suelo urbano no consolidado se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en el articulado de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, modificados en el caso en que la inclusión de vivienda protegida (UA-3, “La Colailla” y “La Vicaría”) lo hace necesario para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- En suelo urbanizable ordenado (sector R-4): se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en el artículo de las Normas Urbanísticas correspondiente del planeamiento vigente. Dado que el Plan Parcial ya contempla la inclusión de vivienda protegida no es necesaria su modificación para los objetivos del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

<sup>25</sup> También podrían existir limitaciones de densidad en otros usos globales. La densidad residencial también podría definirse en habitantes por Km2. La LOUA sólo utiliza como unidad de referencia las viviendas por Ha al establecer límites.

<sup>26</sup> El ámbito de cada Estudio de Detalle sin urbanización pública (no supone unidad de ejecución), se incluye en el área homogénea de la zona, la subzona o el sector a que pertenece.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

- En suelo urbanizable sectorizado: en el sector “El Puntal”, que está obligado a establecer vivienda protegida, es necesaria la modificación de densidad prevista en las normas Urbanísticas para los objetivos del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Los valores de densidad global vienen recogidos en los cuadros nº 4, 5, 6 y 7 de esta Memoria.

### Edificabilidad global

Edificabilidad global es la máxima superficie edificable, expresada en metros cuadrados de techo, que se podrá llegar a materializar en un ámbito definido de suelo. También se suele expresar, de modo relativo, en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Las NNSS vigentes recogen las siguientes determinaciones respecto a edificabilidad:

- En suelo urbano:
  - En el suelo residencial no incluido en unidades de ejecución las Normas Urbanísticas no definen la edificabilidad global. Se limitan, como era habitual antes de la LOUA, a establecer las condiciones para definir la superficie edificable de cada parcela. Lo hacen a través de definir la ocupación, que oscila entre el 75 y el 85%, con especialidades para determinados usos en planta baja (artículo 68) y para construcciones por encima de la altura máxima (artículo 73), y la altura, que se señala en plano (artículo 72).
  - En suelo industrial no incluido en unidades de ejecución las Normas Urbanísticas no definen la edificabilidad global. Se limitan a establecer las condiciones para definir el volumen edificable de cada parcela. Lo hacen a partir de la ocupación, que varía del 80 al 100%, con especialidades para construcciones auxiliares (artículo 76), y la altura, que para I-1 se determina en planos y para I-2 se limita a seis metros de altura libre (artículo 77).
  - En el suelo incluido en unidades de ejecución la edificabilidad global se define a partir de la fijación, para cada una de ellas, de la superficie máxima del conjunto de parcelas edificables, parcelas a las que se les aplica las normas urbanísticas que definen la edificabilidad a través de las condiciones de zona para ocupación y altura (artículo 50 de las Normas Urbanísticas).
  - Para las unidades de ejecución residenciales no establecidas que pudieren delimitarse, la edificabilidad global se define por un proceso que pasa por establecer la densidad máxima en 50 viviendas por hectárea, fijar como superficie máxima del conjunto de parcelas edificables el producto del nº máximo de viviendas por 125, y regular la edificación con una ocupación máxima 75% de la superficie de la parcela, autorizándose la ocupación del 100% de la planta baja cuando su destino sea para uso comercial u otra actividad compatible con la vivienda, con altura definida según planos de la zona donde se ubicare la unidad. Se especifican excepciones para el caso de introducción de usos exclusivos no residenciales en alguna parcela (artículo 52 y 53 de las Normas Urbanísticas).
- En suelo urbanizable:
  - Para cada sector residencial la edificabilidad global se define a partir de la fijación de la superficie máxima del conjunto de parcelas edificables, parcelas a las que se les aplica las normas urbanísticas que definen la edificabilidad a través de las

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

condiciones para ocupación y altura, en un caso (artículo 113 de las Normas Urbanísticas), o directamente con un índice (artículos 117 y 121).

- Para cada sector industrial la edificabilidad global se define a partir de la fijación de la superficie máxima del conjunto de parcelas edificables, parcelas a las que se les aplica las normas urbanísticas que definen la edificabilidad directamente con un índice (artículos 128 y 129-2).

A partir de los anteriores datos, la Adaptación ha establecido, según lo exigido en la vigente legislación urbanística para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbanizable, la asignación de edificabilidades globales:

- En suelo urbano: se han definido las zonas a partir de las áreas homogéneas anteriormente mencionadas al tratar de la densidad global. En suelo urbano consolidado para las áreas procedentes de unidades de ejecución, previstas o no en las NNSS, y para las procedentes de suelo urbanizable se señalan las edificabilidades establecidas, según lo anteriormente expresado. Para el resto de ellas, a partir de las características de la trama viaria y de las normas urbanísticas de aplicación se obtienen unos valores estimados de edificabilidad global. En suelo urbano no consolidado se define la edificabilidad global en función de los parámetros ya establecidos en la normativa correspondiente del planeamiento vigente, salvo en el caso en que la inclusión de vivienda protegida (UA-3, "La Colailla" y "La Vicaría") hace necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- En suelo urbanizable ordenado: se define la edificabilidad global en función de los parámetros ya establecidos en el artículo de las Normas Urbanísticas correspondiente del planeamiento vigente. En el sector R-4, que ya contempla la inclusión de vivienda protegida, se toma como edificabilidad global la recogida en las Normas Urbanísticas correspondientes del planeamiento vigente.
- En suelo urbanizable sectorizado: en el sector "El Puntal", que está obligado a establecer vivienda protegida, es necesaria la adaptación de su edificabilidad para los objetivos del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Los valores de edificabilidad global vienen recogidos en los cuadros nº 4, 5, 6 y 7 de esta Memoria.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

CUADRO Nº 4: ZONAS EN SUELO URBANO						
ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE	TECHO ESTIMADO	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	viv.		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	viv/Ha
1. Casco Histórico Tradicional 2 Plantas	354.772,50	425.727,00	1.419	Residencial	1,20	40
2. Casco Histórico Tradicional 3 Plantas	119.581,60	179.372,40	658	Residencial	1,50	55
3. Extensión al Sur CN-334. 2 Plantas	187.840,94	187.840,94	695	Residencial	1,00	37
4. Extensión al Sur CN-334. 3 Plantas	98.531,39	137.943,95	493	Residencial	1,40	50
5. Extensión al Norte CN-334. 3 Plantas	294.888,63	412.844,08	1.474	Residencial	1,40	50
6. Edificación Abierta	56.675,52	39.672,86	227	Residencial	0,70	40
7. Unidades Ambientales	15.519,93	14.743,93	71	Residencial	0,95	46
8. Núcleo Urbano La Salada	21.031,26	19.979,70	53	Residencial	0,95	25
9. Industrial I-1	217.478,06	250.099,77	-	Industrial	1,15	-
10. Industrial I-2	54.617,59	27.308,80	-	Industrial	0,50	-
ED-2	5.049,05	6.100,20	25	Residencial	1,21	50
ED-10	22.000,00	28.600,00	112	Residencial	1,30	50
ED-26	1.870,00	2.431,00	9	Residencial	1,30	48,13
ED-29	10.804,40	14.045,72	54 (a.)	Residencial	1,30	50
ED-30	7.218,00	7.218,00	36 (a.)	Residencial	1,00	50
ED-35	4.606,60	4.606,60	23 (a.)	Residencial	1,00	50
ED-37	5.036,00	3.125,00	25	Residencial	0,62	50
ED-42	9.520,00	7.722,41	48	Residencial	0,81	50
ED-53	8.674,20	11.276,46	-	Industrial	1,30	-
ED-60	8.314,00	8.314,00	42 (a.)	Residencial	1,00	50
Sector I-2	256.202,02	236.075,00	-	Industrial	0,92	-
Sector R-2	40.823,00	30.208,50	163	Residencial	0,74	40
Sector I-3	65.870,00	27.482,00	-	Industrial	0,42	-
Sector R-3 "Badia Polesine"	63.212,00	40.502,09	248	Residencial	0,64	40
Sector I-4	187.373,00	148.853,36	-	Industrial	0,79	-
Sector R-1	51.945,00	16.041,25	74	Residencial	0,31	15
UA-3	6.780,00	8.076,68	49	Residencial	1,19	72
ED-40	12.068,00	13.878,20	-	Industrial	1,15	-
ED-68	5.917,50	9.362,10	30 (b.)	Residencial	1,58	50
ED-70	6.938,00	14.613,20	35 (c.)	Residencial	2,11	50
ED-71	4.270,00	9.546,60	21	Residencial	2,24	50
ED-81	20.716,00	32.412,63	104	Residencial	1,56	50
Z-1 "La Albuja"	89.854,29	44.927,15	-	Industrial	0,50	-
Z-2 "Huerta del Marqués"	10.556,00	12.139,40	-	Industrial	1,15	-
Z-3 "La Colailla"	11.034,00	10.250,71	71	Residencial	0,93	64
Z-4 "La Vicaría"	6.070,00	7.671,86	45	Residencial	1,26	74
Sistemas Generales	97.838,07	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.441.496,55</b>	<b>2.451.013,53</b>	<b>6.304</b>			<b>25,82</b>

NOTA: (a.) No definido en el instrumento de desarrollo. 50 viv/ha según NNSS  
(b.) En el Estudio de Detalle figura 39 viviendas  
(c.) En el Estudio de Detalle figura 88 viviendas

CUADRO Nº5: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO						
ÁREAS HOMOGÉNEAS EN S.U.O.	SUPERFICIE	TECHO ESTIMADO	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	viv.		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	viv/Ha
Sector R-4	69.916,00	19.050,92	103	Residencial	0,27	14,73
<b>TOTAL</b>	<b>69.916,00</b>	<b>19.050,92</b>	<b>103</b>			<b>14,73</b>

NOTA: Incluye Sistema General de Áreas Libres (1.578,40 m2)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

CUADRO Nº 6: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
AREAS HOMOGENEAS EN S.U.S.	SUPERFICIE	TECHO ESTIMADO	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	viv.		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	viv/Ha
Sector El Puntal	166.432,00	Según NN.SS.	133	Residencial	Según NN.SS.	Según NN.SS.
<b>TOTAL</b>	<b>166.432,00</b>	-	<b>133</b>			

### 3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

La legislación urbanística prevé que la equidistribución de derechos y deberes se realice a tres niveles:

- Para la totalidad de los nuevos crecimientos exteriores programados en el PGOU: para el conjunto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Se hace a través de una limitación de diferencias de aprovechamiento<sup>27</sup>.
- En ámbitos parciales con ciertas características homogéneas, las Áreas de Reparto, que abarcan tanto crecimientos exteriores (suelo urbanizable ordenado y sectorizado), como interiores (suelo urbano no consolidado).
- En ámbitos menores objeto de urbanización, las Unidades de Ejecución.

Al regular las Áreas de Reparto, la LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística ha de delimitar:

- a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos dentro de los sectores o adscritos a los mismos como elementos exteriores a su ámbito.
- b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

La LOUA establece una excepción respecto al suelo urbano no consolidado a que se refiere el artículo 45.2 B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.

En cada área de reparto la equidistribución se realiza a través del aprovechamiento medio, cifra que sirve para determinar por igual los derechos y deberes de cesión de todos los propietarios incluidos en ella y para fijar los derechos de la Administración actuante.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que, en su caso, determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Dado que las NNSS que se adaptan son anteriores a la Ley 8/1990, en la que por primera vez se introdujo el concepto de Área de Reparto, su texto no incluye ese tipo de ámbito de equidistribución. Sí lo incluye una de sus Modificaciones posteriores, la nº 15. En los casos

<sup>27</sup> En el artículo 60. c. de la LOUA.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

en que no existen áreas de reparto expresamente definidas el régimen urbanístico aplicable equivale a que cada sector constituya un área de reparto por sí sólo.

A estos efectos se indica que la presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio deducibles del planeamiento vigente, ni en suelo urbano no consolidado, donde estas determinaciones pertenecen a la ordenación pormenorizada, ni en suelo urbanizable. Las alteraciones de edificabilidad y densidad que se introducen en los ámbitos en que es obligatorio establecer la reserva de vivienda protegida, no alteran el aprovechamiento medio del planeamiento vigente, cumpliendo los requisitos y las limitaciones recogidos en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente, lo que se recoge en el artículo 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas.

De acuerdo con las determinaciones de la LOUA, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado son parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. En función de lo dispuesto en el Decreto 11/2008 para la introducción de vivienda protegida, la presente AdP incluye, además de las adaptaciones de la ordenación estructural correspondientes en suelo urbanizable, las preceptivas necesarias de ordenación pormenorizada derivadas de su cumplimiento en suelo urbano no consolidado.

### 3.6. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección.

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

El municipio de Estepa cuenta con Normas Urbanísticas que establecen una especial protección sobre aquellos elementos urbanos, edificios, jardines y construcciones en general, que tienen especial interés histórico-artístico, monumental o morfológico.

Se distinguen cuatro grupos de inmuebles; a cada uno de ellos le corresponde un determinado grado de protección:

- Bienes culturales, elementos con carácter de bien cultural y sitios históricos A
- Elementos de protección especial B
- Elementos de interés historicista y tipológico C
- Elementos de valor ambiental D

Los bienes culturales, los elementos con carácter de bien cultural y los sitios históricos (A) quedan sometidos al régimen que la legislación del Patrimonio Histórico establece para ellos:

- Tales elementos se someten a protección integral, régimen de conservación estricta que supone su total mantenimiento, consolidando el estado actual, sin alteraciones de ningún tipo ni en su aspecto exterior, ni en el interior.
- Las obras a llevar a cabo en ellos estarán tan sólo justificadas por la necesidad de reposición y/o restauración de elementos, o por la absoluta necesidad de modernizar sus instalaciones.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

Los elementos de protección especial (B) son aquellas edificaciones que por su especial calidad compositiva, su significación histórica o su uso singular caracterizan fuertemente su entorno, por el contraste y la ruptura que supone dentro de la morfología urbana de Estepa:

- Quedan sometidos al régimen de conservación que supone el mantenimiento de su estructura y disposición general, su aspecto exterior, y los elementos arquitectónicos característicos tales como patios, escaleras, huecos de fachada, cerramientos, etc.
- Pueden ser objeto de aquellas obras que no afecten a los elementos señalados.

Los elementos de interés historicista y tipológico (C) son aquellos que constituyen los ejemplos más depurados de la tipología urbana tradicional:

- Quedan sometidos al régimen de conservación que supone el mantenimiento de su estructura y disposición general, su aspecto exterior, y los elementos arquitectónicos característicos tales como patios, escaleras, huecos de fachada, cerramientos, etc.
- Pueden ser objeto de aquellas obras que no afecten a los elementos señalados.

Los elementos de valor ambiental (D) son aquellos que definen morfológicamente las diversas zonas del tejido urbano de Estepa, por su repetición compositiva de fachadas, tipología de ocupación parcelaria, etc., y definen en consecuencia el entorno urbano y su desaparición supondría un grave quebranto de aquél:

- Se permitirán obras de reforma interior, de conservación y mejora, siempre que no afecten sustancialmente los valores por los que se han incluido en este grupo y que son:
  - . situación peculiar en su entorno.
  - . ocupación y volúmenes adecuados.
  - . mantenimiento de los espacios libres privados.
  - . integración en el entorno.
  - . composición de fachada.
- Podrán proponerse sustituciones de estos edificios siempre que supongan una notable mejora en la escena urbana y que mantengan los valores antes mencionados.

Atendiendo al comentado el art. 10.1.A.g de la LOUA, forman parte de la ordenación estructural de esta AdP todos los elementos y sitios que se describen las citadas Normas Urbanísticas con grado de Protección A y B.

Como se ha indicado en el anterior apartado 2.3, con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS de Estepa se han producido por parte de la Consejería de Cultura tres actos administrativos relativos a bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico de Estepa:

- Decreto 108/2001, de 30 de abril, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, la Iglesia de Santa María la Mayor de la Asunción.
- Resolución de 19 de agosto de 1996 por la que se inscribe con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la Iglesia de Los Remedios.
- Resolución de 12 de abril de 2006 para la inscripción colectiva con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de 43 yacimientos arqueológicos.

Los dos primeros no tienen incidencia a los efectos de la integración de los inmuebles en la ordenación estructural, pues ya estaban recogidos en las NNSS con grado de protección A, pero sí lo tiene el tercero, que supone la incorporación a la ordenación estructural de esos 43 yacimientos arqueológicos.

Respecto a los yacimientos arqueológicos del término de Estepa hay que indicar que las NNSS incluían un total de 39 zonas de protección arqueológica. De ellas 35 forman parte del conjunto de 43 yacimientos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, donde se han incluido otros 8 yacimientos que no contaban con referencia alguna en el

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

planeamiento. Los 4 yacimientos que, estando incluidos en las NNSS, no han sido inscritos en el mencionado Catálogo seguirán contando con la protección prevista en el planeamiento urbanístico, aunque no formen parte de la ordenación estructural.

Por otra parte hay que reseñar que en la base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA), del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, figuran otros 6 yacimientos no incluidos ni en el Catálogo ni en las NNSS

### 3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la AdP debe contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas. Las NNSS de Estepa, de 1988, no contemplan ninguna programación para las actuaciones que previó, lo que era habitual en tales fechas dado que la legislación entonces aplicable no lo exigía. En sus Modificaciones posteriores solamente se contienen previsiones al respecto en la nº 7 (doce meses para la presentación del Plan Parcial del Sector R-3, desde la aprobación definitiva de la Modificación) y en la nº 15 (dos años para la presentación del Plan Parcial del Sector R-4, desde la aprobación definitiva de la Modificación, y un año para la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación desde la aprobación definitiva del Plan Parcial). Dado que el Plan Parcial del Sector R-3 ya está ejecutado y que el Plan Parcial del Sector R-4 cuenta con aprobación definitiva, sólo se mantienen efectivas las previsiones para la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación del Sector R-4.

A los efectos de programación cabe considerar que, sin perjuicio de la vigencia indefinida del planeamiento, el artículo 4 de las Normas Urbanísticas de las NNSS establece que *“será preceptiva la cuantificación cada 4 años, a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, de los factores que pueden motivar su revisión o sustitución por un Plan General”*, factores entre los que podría considerarse la falta de ejecución de las previsiones urbanísticas no programadas.

Respecto a introducir por la AdP la programación en los casos en que no existe, hay que considerar que sólo cabe establecerla para los sistemas generales pendientes, para las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado y para los sectores del suelo urbanizable no ejecutados, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas. Las actuaciones en tramitación o ejecución deben seguir la programación con la que cuenten a través de los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Los sistemas generales pendientes son de iniciativa pública, y pertenecen a la ordenación estructural. Todas las actuaciones urbanísticas pendientes (UA-3, “La Colaila”, “La Vicaría” y sector “El Puntal”) son de iniciativa particular y, en función de lo expresado en otros apartados, han de incorporar la reserva del 30% de su edificabilidad destinada a vivienda protegida, obligación incluida como determinación estructural por la LOUA.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

A los efectos de programación se adopta el siguiente criterio:

- Sistemas generales:
  - Obtención del suelo: cuatro años desde la aprobación de la Adaptación Parcial.
  - Ejecución: cuatro años desde la obtención del suelo.
- Áreas de Reforma Interior UA-3, "La Colailla" y "La Vicaría" y Sector "El Puntal":
  - Presentación en Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo: dos años desde la aprobación de la Adaptación Parcial.
  - Ejecución: Dos años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

### 3.8. Ordenación de sectores: dotaciones y limitaciones a densidad y edificabilidad.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la AdP debe respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

En el planeamiento que se adapta no existen sectores en suelo urbano no consolidado.

El sector adscrito al suelo urbanizable sectorizado, "El Puntal", conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, queda recogido en los cuadros nº 2 y 7 de esta Memoria, así como en el cuadro correspondiente del Anexo de Datos Generales de esta Memoria.

De su contenido cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente no son compatibles con todas las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.a y 3, para uso global residencial, al contener una densidad inferior a 75 viviendas por hectárea y una edificabilidad inferior al límite de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, pero unas previsiones de dotaciones inferiores a 30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t.

En consecuencia, para cumplimentar las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado han de variarse las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, por no ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

### 3.9. Otras disposiciones.

La presente adaptación parcial mantiene el régimen urbanístico del subsuelo resultante de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, lo que se indica expresamente a los efectos de evitar interpretaciones incorrectas del apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA en su aplicación al caso de Estepa.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### 4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

El Decreto 11/2008, en su artículo 6, establece que la AdP debe constituir un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística municipal que defina, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural. A tal efecto regula la documentación mínima a incluir en la AdP, que en el presente caso es la siguiente:

#### - Memoria General.

Su contenido abarca la información necesaria del estado actual del planeamiento vigente y la justificación de los criterios utilizados para proceder a la adaptación parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, y especialmente en sus artículos 3 a 5. Además del cuerpo principal, la Memoria comprende un Anexo de Datos Generales del PGOU (Cuadros) y un Anexo de Certificados y otros documentos. En este último se incluye el preceptivo Certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto a la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de los otros no afectados.

#### - Anexo a las Normas Urbanísticas.

En él se incluyen las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial. Se reflejan las modificaciones introducidas a través de disposiciones relativas al articulado existente en las Normas Urbanísticas previas - a derogar o modificar - y de nuevas disposiciones complementarias precisas para llevar a cabo la adaptación. Se añade al cuerpo principal un Apéndice donde se expresan las determinaciones resultantes de la Adaptación para las actuaciones urbanísticas.

#### - Planos.

La planimetría que forma parte de la Adaptación Parcial comprende los planos del planeamiento vigente y aquellos otros resultantes de la Adaptación Parcial, que son los siguientes:

##### . De Información:

- I-1 Actuaciones sectoriales sobrevenidas.  
E 1:25.000
- I-2 Desarrollo de planeamiento.  
E 1:5.000

##### . De Ordenación Estructural:

- OE-1 Clasificación del Suelo. Categorías en suelo no urbanizable.  
E 1:25.000
- OE-2 Clasificación del Suelo. Categorías en suelo urbano y urbanizable.  
E 1:2.000
- OE-3 Sistemas Generales y Ámbitos y Elementos de Especial Protección.  
E 1:25.000
- OE-4 Sistemas Generales y Ámbitos y Elementos de Especial Protección.  
E 1:2.000
- OE-5 Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.  
E 1:2.000

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**MEMORIA GENERAL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**MEMORIA GENERAL**

**5. ANEXO PRIMERO. DATOS GENERALES DEL PGOU.**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### A. DATOS SEGÚN CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### A1. SUELO URBANO.

##### A1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SUELO URBANO CONSOLIDADO						
INDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	VIVIENDAS (Uso Residencial)		
				EXISTENTES	NUEVAS	TOTAL
Áreas residenciales con ordenación directa en NNSS	1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 (a.)	Residencial	1.109.803,18	4.672	266	4.938
Áreas industriales con ordenación directa en NNSS	9 y 10 (a.)	Industrial	271.228,10	-	-	-
La Salada	8	Residencial	21.031,26	7	46	53
Actuación de reequipamiento Norte CN-334	UA-1	Equipamiento	***** (b.)	-	-	-
Carretera Estepa-Herrera S/N	ED-2	Residencial	5.049,05	25	-	25
C/ Lanza, 20	ED-7	Residencial	687,00	3	-	3 (d.)
Ctra. Estepa a Herrera, Camino del Molino de las Monjas	ED-10	Residencial	22.000,00	112	-	112
Avda. Andalucía s/n	ED-15	Residencial	2.267,08	11	-	11 (d.)
Avda. Andalucía s/n	ED-19	Residencial	1.025,00	5	-	5 (d.)
Entre Avda. Mantecado y Avda. Canela (Pol. Industrial)	ED-20	Industrial	***** (c.)	-	-	-
C/ Bañuelos y los Granados	ED-26	Residencial	1.870,00	9	-	9
Manzana comercial-Residencial PP sector Res. 2	ED-27	Residencial	***** (f.)	39 incl. en R-2	-	39 incl. en R-2
Camino de Cahiz	ED-29	Residencial	10.804,40	54	-	54 (d.)
C/ Camino del Pozo Nuevo	ED-30	Residencial	7.218,00	36	-	36 (d.)
C/ Monjas y Pablo Picaso	ED-35	Residencial	4.606,60	23	-	23 (d.)
N1 en Sector I-2	ED-36	Industrial	***** (c.)	-	-	-
Avda. Andalucía y C/ Herrera	ED-37	Residencial	5.036,00	25	-	25
C/ America, 29, 21	ED-39	Residencial	706,60	4	-	4
Ctra. Marinaleda a Estepa y Camino del Cahiz de Estepa	ED-42	Residencial	9.520,00	48	-	48
C/ Cervantes	ED-44	Residencial	***** (e.)	3 incl. en ED-7	-	3 incl. en ED-7 (d.)
Avda. Andalucía, 19 esq. Avda. Los Cristos	ED-45	Residencial	3.424,00	17	-	17
C/ Porvenir, 26	ED-46	Residencial	1.261,00	6	-	6
Avda. Andalucía, 6 Avda. Centurion 86	ED-49	Residencial	1.316,00	7	-	7
Avda. Andalucía y Ctra. Estepa-El Rubio	ED-52	Residencial	2.563,95	13	-	13 (d.)
Ctra. Estepa-El Rubio de Estepa	ED-53	Industrial	8.674,20	-	-	-
C/ Cruz de Piedra, Tajo Montero y Paseo de Roya.	ED-60	Residencial	8.314,00	42	-	42 (d.)
Avda. Los Centuriones, 21	ED-67	Residencial	1.018,70	6	-	6
C/ Huertas del Marqués	ED-69	Industrial	867,55	-	-	-
Avda. de los Centuriones nº 23	ED-73	Residencial	2.038,00	-	18	18
C/ Toril, 54	ED-74	Residencial	1.700,00	-	9	9
Sector I-2	I-2 PP-5	Industrial	256.202,02	-	-	-
Sector I-3	I-3 PP-17	Industrial	65.870,00	-	-	-
Sector R-2	R-2 PP-9	Residencial	40.823,00	163	-	163
Sector R-3 "Badia Polesine"	R-3 PP-34	Residencial	63.212,00	248	-	248
Sector I-4	I-4 PP-57	Industrial	187.373,00	-	-	-
Sector R-1	R-1 PP-62	Residencial	51.945,00	74	-	74
Sistemas Generales en Suelo Urbano Consolidado	-	-	97.838,07	-	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>2.267.292,76</b>	<b>5.610</b>	<b>339</b>	<b>5.949</b>

**NOTAS:**

(a.) Los ámbitos de los ED sin urbanización pública, incluidos en estas áreas, se excluyen aquí por no contar con ordenación directa en las NNSS.

(b.) Includido en el ámbito de áreas residenciales y de sistemas generales

(c.) Includido en el ámbito del Sector I-2

(d.) No definido en el instrumento de desarrollo. Estimación 50 viv/ha según NNSS

(e.) Includido en el ámbito del Estudio de Detalle ED-7

(f.) Includido en el ámbito del Sector R-2

Según datos del Censo de Edificios de noviembre de 2001 el municipio de Estepa contaba con 5.173 viviendas distribuidas de la siguiente forma:

- Estepa	5.072
- La Salada	7
- Diseminado	94

Según datos del mismo censo el crecimiento del número de viviendas en los once años que transcurren de 1991 a 2001 fue de 976 viviendas, distribuidas de la siguiente forma:

- Estepa	973
- La Salada	0
- Diseminado	3

Los datos de población más recientes son de 2008. Para dar coherencia temporal a la relación habitantes-vivienda es preciso tomar ese año como referencia. Extrapolado el crecimiento, supuesto uniforme, para los núcleos de población resultan los siguientes valores aproximativos para las viviendas existentes en 2008:

- Estepa	5.603
- La Salada	7
- Total	5.610

La distribución de ellas se incluye en el cuadro de suelo urbano consolidado atendiendo a los datos existentes sobre el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### A1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO													
INDENTIFICADOR	SECTOR / AREA REFORMA INTERIOR	DENOMINACION	AREA DE REPARTO	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL				
							Total m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad viv/has	Total m <sup>2</sup>	Nº	% Edif. Residencial	
Actuación Residencial	ARI	UA-3	AR-UA3	UA-3	Residencial	6.780,00	1,19	8.076,68	72,27	49	8.076,68	24	30%
Avda. Andalucía	ARI	ED-40	AR-ED40	ED-40	Industrial	12.068,00	1,15	13.878,20	-	-	-	-	-
Paraje "El Palomar"	ARI	ED-68	AR-ED68	ED-68	Residencial	5.917,50	1,58	9.362,10	50,00	30	5.912,10	-	-
C/ Camino de Don Gosto	ARI	ED-70	AR-ED70	ED-70	Residencial	6.938,00	2,11	14.613,20	50,00	35	10.315,20	-	-
Avda. de Andalucía s/n	ARI	ED-71	AR-ED71	ED-71	Residencial	4.270,00	2,24	9.546,60	50,00	21	9.546,60	-	-
La Muralla	ARI	ED-81	AR-ED81	ED-81	Residencial	20.716,00	1,56	32.412,63	50,00	104	32.412,63	-	-
La Albujea	ARI	Z-1	AR-Z1	Z-1	Industrial	89.854,29	0,50	44.927,15	-	-	-	-	-
Huerta del Marqués	ARI	Z-2	AR-Z2	Z-2	Industrial	10.556,00	1,15	12.139,40	-	-	-	-	-
La Colalia	ARI	Z-3	AR-Z3	Z-3	Residencial	11.034,00	0,93	10.250,71	64,35	71	10.250,71	31	30%
La Vicaría	ARI	Z-4	AR-Z4	Z-4	Residencial	6.070,00	1,26	7.671,86	74,14	45	7.671,86	23	30%
<b>TOTAL</b>						<b>174.203,79</b>		<b>162.876,52</b>		<b>355</b>	<b>84.185,78</b>	<b>78</b>	<b>-</b>

**NOTA:**

(1.) Máximo permitido: 50 viv/ha según NNSS. En el Estudio de Detalle figuran 39 viviendas

(2.) Máximo permitido: 50 viv/ha según NNSS. En el Estudio de Detalle figuran 88 viviendas

(3.) Máximo permitido: 50 viv/ha según NNSS

(4.) Cálculo en función de Normas urbanísticas

(5.) Cálculo en función de Normas urbanísticas con correcciones para introducción de viviendas protegidas



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### C. ÁMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN.

#### C1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En el siguiente cuadro se incluye la formula para el cálculo de los coeficientes y su simplificación práctica en función de la habitual proporción que, en cada caso, suponen los gastos generales respecto a las inversiones.

FÓRMULAS DE CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
A partir del beneficio del promotor	
$B_p = V_v - I = V_v - (V_s + G_u + V_c + G_g)$	
$G_g = K (V_s + G_u + V_c)$	
$B_p = V_v - [V_s + G_u + V_c + K(V_s + G_u + V_c)] =$ $= V_v - [(V_s + G_u + V_c)(1 + K)] =$ $= V_v - (1 + K)(V_s + G_u + V_c)$	
$K =$	Desde 25% → VPO 40% → V. Libres / Industrial a 45% → Terciario
Para VPO Para V. Libres e Industrial Para Terciario	$B_p = V_v - 1,25 (V_s + G_u + V_c)$ $B_p = V_v - 1,40 (V_s + G_u + V_c)$ $B_p = V_v - 1,45 (V_s + G_u + V_c)$
$B_p$ = Beneficio del promotor $V_v$ = Valor de venta $I$ = Inversión	$V_s$ = Valor del suelo (adquisición) $G_u$ = Gastos de urbanización $V_c$ = Valor de la construcción $G_g$ = Gastos generales

El estudio de mercado realizado permite completar el siguiente cuadro del que se deducen los coeficientes de ponderación para el conjunto del municipio.

USO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	VALOR VENTA (Vv)	1+k	VALOR SUELO (Vs)	GASTOS URB. (Gu)	VALOR CONST. (Vc)	B=Vv-(1+k)(Vs+Gu+Vc)	COEFIC. POND.
RESIDENCIAL	ENTREMEDIANERAS 2 PLANTAS	1.195 €/m <sup>2</sup>	1,40	59,00 €/m <sup>2</sup>	73,00 €/m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	240,20 €/m <sup>2</sup>	0,8
RESIDENCIAL	ENTREMEDIANERAS 3 PLANTAS	1.222 €/m <sup>2</sup>	1,40	59,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	543,00 €/m <sup>2</sup>	309,20 €/m <sup>2</sup>	1,0
RESIDENCIAL	ABIERTA PLURIFAMILIAR	1.235 €/m <sup>2</sup>	1,40	59,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	312,40 €/m <sup>2</sup>	1,0
RESIDENCIAL	AISLADA UNIFAMILIAR - EL PUNTAL	1.280 €/m <sup>2</sup>	1,40	33,00 €/m <sup>2</sup>	63,00 €/m <sup>2</sup>	660,00 €/m <sup>2</sup>	221,60 €/m <sup>2</sup>	0,7
RESIDENCIAL	VPO	1.040 €/m <sup>2</sup>	1,25	59,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	216,25 €/m <sup>2</sup>	0,7
RESIDENCIAL	VPO - EL PUNTAL	1.040 €/m <sup>2</sup>	1,25	33,00 €/m <sup>2</sup>	63,00 €/m <sup>2</sup>	605,00 €/m <sup>2</sup>	163,75 €/m <sup>2</sup>	0,5
TERCIARIO	EDIFICIO EXCLUSIVO	1.350 €/m <sup>2</sup>	1,45	59,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	605,00 €/m <sup>2</sup>	314,70 €/m <sup>2</sup>	1,0
INDUSTRIAL	NAVE	630 €/m <sup>2</sup>	1,30	42,00 €/m <sup>2</sup>	51,00 €/m <sup>2</sup>	275,00 €/m <sup>2</sup>	151,60 €/m <sup>2</sup>	0,5

El cálculo en cada Área de Reparto deriva de lo determinado en el cuadro para el conjunto del municipio, eligiendo en él los coeficientes que correspondan a usos y tipologías que existan en cada una y estableciendo su valor relativo mediante la asignación del valor 1,0 al uso y tipología mayoritario. En su caso, se introduce el factor de corrección obligatorio para vivienda protegida:

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

Área de Reparto AR-El Puntal, en suelo urbanizable sectorizado.

Vivienda aislada unifamiliar	0,7	>	1,0	>	1,0
Vivienda protegida	0,5	>	0,714	>	0,8

Área de Reparto AR-UA3, en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 2 plantas	0,8	>	1,0	>	1,0
Entremedianeras 3 plantas	1,0	>	1,25	>	1,25
Vivienda protegida	0,7	>	0,875	>	0,9

Área de Reparto AR-Z1 "La Albuja", en suelo urbano no consolidado.

Industrial / Nave	0,5	>	>	>	1,0
-------------------	-----	---	---	---	-----

Área de Reparto AR-Z2 "Huerta del Marqués", en suelo urbano no consolidado.

Industrial / Nave	0,5	>	>	>	1,0
-------------------	-----	---	---	---	-----

Área de Reparto AR-Z3 "La Colaila", en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 2 plantas	0,8	>	1,0	>	1,0
Vivienda protegida	0,7	>	0,875	>	0,9

Área de Reparto AR-Z4 "La Vicaría", en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 3 plantas	1,0	>	1,0	>	1,0
Vivienda protegida	0,7	>	0,7	>	0,8

#### C2. SECTORES EN ÁREAS DE REPARTO.

SECTORES EN ÁREAS DE REPARTO				
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	ÁREA DE REPARTO
Sector R-4	Sector R-4	Residencial	69.916,00	AR-R4
Sector El Puntal	Sector El Puntal	Residencial	166.432,00	AR-El Puntal
<b>TOTAL</b>			236.348,00	

#### C3. ÁREAS DE RESERVA PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.

No existen en el PGOU áreas de reserva para Patrimonio Público de Suelo.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### D. RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PGOU RELATIVOS A CLASIFICACIÓN, VIVIENDAS Y ESPACIOS LIBRES.

CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> .		SEGUN CATEGORIAS				VIVIENDAS			ESPACIOS LIBRES m <sup>2</sup> .						
	TOTAL	NUEVO PLAN	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	ORDENADO	SECTORIZADO	NO SECTORIZADO	PROTEGIDO	NO PROTEGIDO	EXISTENTES	PREVISTAS	NO ejecutadas	TOTAL	PROPUESTAS VPO	GENERAL	NUEVO PLAN
	PLAN VIGENTE															
URBANO	2.441.496,55	2.441.496,55	2.267.292,76	174.203,79	339	365	46	78	-	5.610	-	-	-	-	-	-
URBANIZABLE	236.348,00	236.348,00	69.916,00	166.432,00	103	133	46	69	-	-	-	-	-	-	-	1.578,40
NO URBANIZABLE	186.000.825,18	186.000.825,18	s/d	s/d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.077,00
SS.GG. NO CLASIFICADOS																
<b>TOTALES</b>	<b>190.678.669,73</b>	<b>190.678.669,73</b>	<b>190.678.669,73</b>		<b>930</b>	<b>930</b>	<b>92</b>	<b>147</b>		<b>5.610</b>						<b>80.635,40</b>

NOTAS:  
 Los datos incluidos como Plan Vigente corresponden a la NN.SS. antes de ser adaptadas a la LOUA, incluyendo las repercusiones de la ejecución de su desarrollo en la clasificación de suelo.  
 Parte de la nuevas viviendas VPO proceden de las ya previstas anteriormente como libres, en función de las transformaciones asumibles por la Adaptación Parcial.  
 En Espacios Libres sólo se ha contabilizado los Parques y jardines del SGAL, no la superficie correspondiente a Recinto Ferial (SGAL Ccio)

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**MEMORIA GENERAL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**MEMORIA GENERAL**

**6. ANEXO SEGUNDO. INFORME SOBRE ALEGACIONES.**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### INFORME SOBRE ALEGACIONES A LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ESTEPA A LA LOUA.

En el Registro General del Ayuntamiento se han recibido dentro del periodo de información pública cuatro escritos de alegaciones (en marzo de 2010). Tras ese periodo, en fechas inmediatas de abril 2010 se recibieron otros catorce escritos, y uno más en enero de 2011, todos ellos fuera de plazo. En total suponen diecinueve escritos que corresponden a las siguientes personas:

1. Rafael Muñoz Colinet.  
Entrada en Registro General 23.03.2010. Nº 1755.
2. Manuel Castellano Díaz.  
Entrada en Registro General 25.03.2010. Nº 1784.
3. Antonio Barrionuevo Atanet.  
Entrada en Registro General 25.03.2010. Nº 1786.
4. Rafael de Alcaraz y Baillo.  
Entrada en Registro General 31.03.2010. Nº 1967.
5. Antonio Robles Ramírez.  
Entrada en Registro General 13.04.2010. Nº 2192.
6. Antonio Zamora Marín.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2240.
7. José Fernández Borrego.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2247.
8. Manuel Robles Borrego.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2253.
9. Joaquín Fernández Rodríguez.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2259.
10. José Joaquín Robles Borrego.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2272.
11. José Joaquín Robles Borrego.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2273.
12. José Joaquín Robles Borrego.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2274.
13. José Joaquín Robles Borrego.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2275.
14. Antonio Olmedo Gamito.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2279.
15. Antonio Olmedo Gamito.  
Entrada en Registro General 14/04/2010. Nº 2280.
16. Antonio Pradas Rodríguez.  
Entrada en Registro General 15/04/2010. Nº 2315.
17. Rafael Frutos Lozano.  
Entrada en Registro General 15/04/2010. Nº 2319.
18. Rafael Frutos Lozano.  
Entrada en Registro General 15/04/2010. Nº 2320.
19. Asunción Rodríguez Fernández  
Entrada en Registro General 19/01/2011. Nº 317.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### Cuestiones formales.

Los escritos nº 5 a 19 han sido presentados, fuera de plazo dado que el periodo de alegaciones finalizó el lunes día 12 de abril de 2010<sup>28</sup>. No obstante, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 4.e) del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Suelo estatal, que prevé entre los derechos de los ciudadanos participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos urbanísticos no sólo con alegaciones, sino también con observaciones, propuestas, reclamaciones o quejas, se ha procedido a su estudio, ya que no obstaculizaba la tramitación del documento.

### Análisis general de los escritos.

Los escritos nº 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17 y 18 se refieren a asuntos que no son competencia del procedimiento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias Municipales a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene limitada y determinada su intervención, por lo que no pueden ser tenidos en cuenta en la elaboración del documento que se tramita.

Por el contrario, los escritos nº 1, 2, 9, 15, 16 y 19 se refieren a cuestiones a considerar en el procedimiento, por lo que el equipo redactor, tras consultar a los servicios urbanísticos municipales procedió a la incorporación de los cambios pertinentes al documento expuesto al público. Tales cambios no tienen incidencia notable en el conjunto de la adaptación, por lo que su incorporación no genera necesidad de informes adicionales.

A continuación se procede a su estudio detallado.

### Escrito de alegaciones nº 1.

El escrito pone de manifiesto un error en la delimitación del ámbito del ARI-Z2, por haberse incorporado a él indebidamente parte de una parcela de suelo urbano consolidado.

Se acepta la alegación y se corrige la documentación.

### Escrito de alegaciones nº 2.

Se refiere al Área de Reforma Interior ARI-Z1 y plantea que se elimine como determinación vinculante la ubicación de los jardines que figuran en los planos de ordenación, dándole al Plan Especial que ha de desarrollar el ámbito la facultad de ubicarlos tras su mejor estudio.

Dada la imprecisión de los planos de las NN.SS. al respecto, se considera muy acertada la alegación, por lo que se acepta y se corrige la documentación.

<sup>28</sup> Anuncios del acuerdo de información pública por plazo de un mes publicados en el diario "El Correo de Andalucía" de 12 de febrero de 2010, en el Boletín Oficial de Provincia de Sevilla nº 58, de 12 de marzo de 2010, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### Escrito de alegaciones nº 3.

Pretende excluir de un ámbito de suelo urbano no consolidado una parcela que tiene esa clasificación urbanística por sus características. El cambio de clasificación no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA. Además tal pretensión dificultaría la accesibilidad al interior de la ARI-Z3.

No se acepta la alegación.

### Escritos de alegaciones nº 4 y 8.

Piden la división del ámbito de la ARI-UA-3 en dos. Tal cambio no es posible por el procedimiento de la adaptación parcial a la LOUA.

No se aceptan las alegaciones.

### Escrito de alegaciones nº 5.

Propone la modificación de múltiples artículos de las Normas Urbanísticas. Tal cambio no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

### Escrito de alegaciones nº 6.

No se entiende el contenido de la alegación, que afirma que la urbanización prevista en calle Huerta del Marqués tiene destino residencial, cuando la única que se localiza en el lugar es la ARI-Z2, de uso industrial. El sistema de actuación previsto es el de compensación, que deriva de lo previsto en el art. 49 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de desarrollo de las Unidades de Actuación, según el texto de la Modificación de las NN.SS. aprobada por la CPU el 25.10.1989) y que no puede ser cambiado en el procedimiento de la adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

### Escrito de alegaciones nº 7.

La revisión del valor catastral no es competencia de la adaptación parcial a la LOUA. En el lugar no se ha procedido a cambio alguno de clasificación del suelo, sino simplemente a la constatación de lo establecido por la LOUA.

No se acepta la alegación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### Escrito de alegaciones nº 9.

Se refiere a un ámbito de suelo urbano consolidado (calles Huelva, Granada, Córdoba, Cádiz y Almería) donde los planos de las NN.SS. que han servido de base al equipo redactor recogen aparentemente alturas de dos o tres plantas sin un criterio homogéneo como correspondería al lugar. Tales alturas se trasladaron al documento de la Adaptación Parcial expuesto al público. Por lo indicado en el escrito se ha comparado la representación de alturas en otros ejemplares de las NN.SS., observándose diferencias que pueden deberse a que la altura de tres plantas se representó en el plano original con tramas adhesivas que se despegaron parcialmente. En virtud de ello, se analizan todas las determinaciones que afectan al área, gráficas y escritas, y se procede a corregir los planos incorporando las tres plantas en los lugares que así es pertinente, aceptándose así la alegación formulada.

### Escrito de alegaciones nº 10.

Pretende el cambio de clasificación de suelo de unos terrenos de suelo no urbanizable para pasarlos suelo urbano residencial. Tal cambio no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

### Escrito de alegaciones nº 11.

Pretende que unos terrenos de suelo no urbanizable sean considerados de uso residencial. Tal hecho, que conllevaría un cambio de clasificación de suelo, no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

### Escrito de alegaciones nº 12.

Aporta unos documentos con la intención de que se considere como urbanos unos terrenos. Tales documentos no demuestran tal clasificación, puesto que sólo el planeamiento puede determinar tal clasificación de acuerdo con la ley. Pretende, en realidad, el cambio de clasificación de suelo de unos terrenos de suelo no urbanizable para pasarlos suelo urbano. Tal cambio no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

### Escrito de alegaciones nº 13.

Pretende que unos terrenos de suelo no urbanizable sean considerados de uso industrial. Tal hecho, que conllevaría un cambio de clasificación de suelo, no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### Escrito de alegaciones nº 14.

Plantea cambios en la ARI-Z4 que suponen:

- Un cambio de su delimitación, incorporando como suelo urbano no consolidado a la calle La Huerta Peña, lo que dejaría sin acceso a suelos urbanos consolidados.
- La modificación de viario previsto en las NN.SS.
- La alteración de la superficie destinada a dotaciones, en contra de lo que se deriva de la LOUA y de las previsiones del artículo 52 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., a partir del cual se deducen sus superficies en el correspondiente apartado de la Memoria de la Adaptación. Tales superficies dotacionales no se aumentan a pesar de los cambios de edificabilidad introducidos en aplicación del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 para establecer la reserva de viviendas protegidas, pues en su conjunto se mantienen en el estándar de 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, contabilizados sobre la superficie lucrativa edificable antes de su aumento para mantener el aprovechamiento medio.

Tales cambios no son posibles por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA.

No se acepta la alegación.

### Escritos de alegaciones nº 15, 16 y 19.

Se refieren a pequeños ámbitos de suelos representados como de uso industrial cuando les correspondería la calificación de residencial, en virtud de las transformaciones previstas en las NN.SS. para suelo Industrial I1.

Consultados los servicios municipales, en virtud de los datos que constan se procede a aceptar las alegaciones y a corregir el documento.

### Escrito de alegaciones nº 17.

Pretende que las alineaciones interiores de una parcela, establecidas por un estudio de detalle, se representen en los planos de la Adaptación. Tal hecho no procede al no tratarse de alineaciones públicas.

No se acepta la alegación.

### Escrito de alegaciones nº 18.

Pretende excluir de un ámbito de suelo urbano no consolidado una parcela que tiene esa clasificación urbanística por sus características. El cambio de clasificación no es posible por el procedimiento de adaptación parcial a la LOUA. Además tal pretensión dificultaría la accesibilidad al interior de la ARI-Z3.

También plantea la alteración de la superficie destinada a jardines, en contra de lo que se deriva de la LOUA y de las previsiones del artículo 52 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., a partir del cual se deducen las superficies de las dotaciones en el correspondiente apartado de la Memoria de la Adaptación. Tales superficies dotacionales no se aumentan a pesar de los cambios de edificabilidad introducidos en aplicación del artículo 3.2.b) del Decreto

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

11/2008 para establecer la reserva de viviendas protegidas, pues en su conjunto se mantienen en el estándar de 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, contabilizados sobre la superficie lucrativa edificable antes de su aumento para mantener el aprovechamiento medio.

No se acepta la alegación.

### ACEPTACIÓN DEL INFORME DE ALEGACIONES.

En reunión celebrada el día 4 de marzo de 2011, en la sede del Ayuntamiento de Estepa, se aprueba el informe sobre las alegaciones y sus conclusiones, y se dan instrucciones al equipo redactor para que incorpore las soluciones correspondientes a las alegaciones aceptadas al documento a someter a aprobación.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**MEMORIA GENERAL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA**

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

**MEMORIA GENERAL**

**7. ANEXO TERCERO. CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS.**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA L.O.U.A.

## MEMORIA GENERAL

### CERTIFICADOS Y OTROS DOCUMENTOS.

---

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 27 de enero de 2011, tomó acuerdo sobre el procedimiento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Estepa. Tal acuerdo se transcribe en el certificado, acompañado de informe, que se incluye inmediatamente a continuación.

Con motivo de ese acuerdo, se introdujeron los cambios indicados en el documento expuesto al público en marzo-abril de 2010, que, previamente y tras la asunción de sucesivos criterios sobre su contenido por parte del Ayuntamiento y el equipo redactor, había sido objeto de conformidad durante el seguimiento de su redacción llevado a cabo por la Dirección General de Urbanismo y por la OTAU de Estepa.

A la luz de ese acuerdo han de valorarse e interpretarse el resto de los documentos que se incluyen en este anexo.

**JUNTA DE ANDALUCÍA****CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA**

D. ALVARO JAVIER LOZANO GONZÁLEZ, Secretario de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

**CERTIFICA:**

Que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 27 de enero de 2011, adoptó en relación con el expediente sobre Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de ESTEPA (Sevilla), el acuerdo que a continuación se transcribe.

"A la vista de las manifestaciones realizadas por los intervinientes, en representación de las Consejerías y Agencias presentes en esta sesión, y del Informe para la valoración sobre la Adaptación parcial emitido por la Dirección General de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, esta Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística informa que para que el contenido del documento sea conforme a las determinaciones exigidas en el Decreto 11/2008 tendrá que corregirse, debiendo incorporarse las observaciones incluidas en este informe.

1. Se deberá rectificar el perímetro del suelo urbano, en todos aquellos puntos en los que difiere del contenido en las Normas, ó en su caso, aportar la modificación que ha dado lugar a dicho cambio.
2. Se deberá aportar, por parte de la Secretaría General del Ayuntamiento un certificado que acredite que todos los suelos considerados como urbanos consolidados por el documento de adaptación, cumplen lo especificado en el artículo 45.2.A de la LOUA.
3. Se deberán corregir los elementos adscritos a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección, conforme a lo especificado en el informe técnico. También, se deberá añadir al anexo, la normativa que regula dichos suelos.
4. No se podrá calcular la edificabilidad, por no estar definida por el planeamiento vigente, para el sector de suelo urbanizable El Puntal, así como tampoco, se podrán realizar correcciones a la misma. Como consecuencia no se podrá aportar el valor del aprovechamiento en dicho sector.
5. No podrán ser considerados sistemas generales de infraestructuras y espacios libres, respectivamente, las gasolineras ni los recintos del Convento de Santa Clara y de San Francisco. Del mismo modo no podrán ser asumidos como generales los sistemas identificados como locales por el planeamiento vigente. Como consecuencia se deberá recalcular el estándar de sistemas generales de espacios libres.
6. Se deberá conservar el uso designado, a los sistemas generales, por el planeamiento vigente, o bien aportar la modificación que ha facilitado dicho cambio.
7. No se podrán derogar las determinaciones contrarias a la LOUA, únicamente se deberán identificar cuáles son inaplicables.

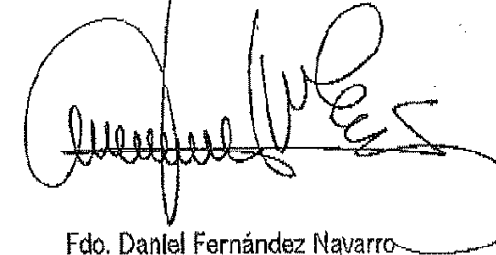
A propuesta de la Agencia Andaluza del Agua, la Comisión considera que el documento debe

Y para que conste y surta efectos en relación con los artículos 21 y 22 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se expide la presente certificación.

Este certificado se emite, con el visto bueno del Director General de Urbanismo, con carácter previo a la aprobación del acta de la Sesión celebrada el día de hoy.

Sevilla a 27 de enero de 2011

Vº Bº  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. Daniel Fernández Navarro

EL SECRETARIO



Fdo: Alvaro Javier Lozano González

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA  
Dirección General de Urbanismo

Alcalde.  
Secretaria.  
Urbanismo (Estepa).  
Urbanismo (Pepe).

**INFORME PARA LA VALORACIÓN DE LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ESTEPA (SEVILLA), CONFORME AL 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.**

**OBJETO.**

El presente informe tiene por objeto el análisis del documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio de Estepa, para su valoración por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del citado Decreto 11/2008, de 22 de enero.

El citado 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 (en adelante, Decreto 11/2008), regula el procedimiento de Adaptación Parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

La Adaptación Parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se concibe como una actualización del planeamiento general vigente que suma a su contenido sustantivo aquella regulación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que resulta de directa aplicación según su disposición transitoria primera; reconoce la prevalente aplicación de las normas sobrevenidas de la legislación especial y planificación territorial; acoge la alteración de la calificación jurídica de los terrenos como consecuencia del cumplimiento de sus determinaciones y, en consecuencia, procede a la adecuación del contenido documental del planeamiento general. Su aprobación permite las modificaciones limitadas por la disposición transitoria segunda.

El documento presentado se denomina "PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS" al ser la denominación que, una vez adaptado, recoge la LOUA.

El presente informe para la valoración sobre esta Adaptación Parcial sólo se pronuncia sobre las determinaciones en ella contenidos de carácter estructural, sin entrar a valorar las de carácter pormenorizado que se hayan incluido en el documento presentado y que sean necesarias por el propio objeto de la Adaptación Parcial. Aquellas determinaciones pormenorizadas que no sean necesarias para cumplir con dicho objeto deberán eliminarse del documento.

Tampoco se analiza la validez jurídica de las licencias y actos administrativos realizados por el

impuestas por las Resoluciones o informes de la Comisión Provincial de Urbanismo. La inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de las modificaciones es requisito esencial para su plena eficacia jurídica y para su consideración como planeamiento vigente a los efectos de este documento, por lo que se hacen las oportunas reservas.

El documento de adaptación parcial no es un instrumento de planeamiento. Igualmente, se hace constar que conservarán su vigencia las determinaciones urbanísticas que hubiesen sido aprobadas con anterioridad al presente procedimiento en la medida que, en el documento de adaptación parcial, pudieran haber sido modificadas sin la tramitación correspondiente.

**TRAMITACIÓN.**

En el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de Estepa de fecha 15 de Enero de 2010, se aprobó la admisión al trámite del documento de adaptación parcial.

~~Se hace constar que el Decreto 11/2008, en su artículo 7, no establece el trámite de "admisión al trámite" de las adaptaciones parciales anterior a la valoración de la Comisión Interdepartamental, sino el acuerdo de exposición pública y su posterior acuerdo de aprobación.~~

El acuerdo de información pública se publica en el BOP de Sevilla nº 58, de 12 de marzo de 2010, en el diario "El Correo de Andalucía" de fecha 12 de Febrero de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, tal y como establece el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

El 19 de Julio de 2010 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda la solicitud de valoración en los términos establecidos en el artículo 7 del Decreto 11/2008 por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Con fecha 6 de Agosto tiene salida de esta Dirección General de Urbanismo oficio mediante el cual, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, se informa que la solicitud de valoración remitida por ese Ayuntamiento no cumple ni con las determinaciones establecidas en el artículo 6 del mismo, en relación al contenido documental de la adaptación parcial, ni con las del artículo 7, en cuanto a su formulación, por los motivos concretados en el citado oficio, requiriendo la documentación necesaria para su subsanación.

El 11 de Noviembre tiene entrada en el Registro de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda oficio del Ayuntamiento de Estepa remitiendo la documentación requerida.

El tiempo del que dispone la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística para emitir su valoración comienza desde el citado día 11.

no poder alterar las clasificaciones de suelo ni otras determinaciones urbanísticas, no es necesaria la solicitud y emisión de informes sectoriales ni Declaración de Impacto Ambiental. La solicitud de informes a la que se refiere el párrafo anterior, lo es a los solos efectos de comprobar si la translación al documento de adaptación de las determinaciones del planeamiento vigente se ha realizado de forma fiel y correcta.

El documento de Adaptación Parcial contiene Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento en el que se certifica que se ha solicitado el pronunciamiento a los siguientes órganos:

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Planificación
- Delegación provincial de Sevilla. Consejería de Cultura.
- Delegación provincial de Sevilla. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Carreteras
- Agencia Andaluza del Agua
- Delegación provincial de Sevilla. Consejería de Medio Ambiente
- Delegación provincial de Sevilla. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Ferrocarriles

#### DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La documentación de la Adaptación Parcial debe dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística del término municipal, conteniendo como mínimo la documentación establecida en el artículo 6 del Decreto 11/2008, que consiste en:

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA y certificado.

II. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

III. PLANOS.

- a) Planeamiento vigente del término municipal, incluyendo las modificaciones aprobadas.
- b) Planimetría después de la adaptación, conteniendo al menos:
  - Clasificación y categorías de Suelo Urbano y Urbanizable.
  - Clasificación y categorías de Suelo no Urbanizable.
  - Ámbitos de protección.
  - Sistemas Generales.
  - Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable.

El documento de Adaptación Parcial presentado por el Ayuntamiento de Estepa contiene los siguientes documentos:

- Memoria
- Anexo de normas urbanísticas

#### CONTENIDO

Las Normas Subsidiarias vigente de Estepa fueron aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de fecha 6 de Octubre de 1988 y publicado en el BOP de Sevilla el 18 de Noviembre de 1988.

En cuanto a planeamiento de desarrollo, el expediente de Adaptación Parcial incluye certificado de la Secretaría General según el cual, se han tramitado y aprobado, 15 modificaciones puntuales y 7 Planes Parciales.

En la memoria del documento también se especifican los estudios de detalle aprobados para el municipio.

#### 1.- Clasificación y categorías de suelo.

Según el artículo 3.2.a) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el documento de Adaptación Parcial deberá recoger la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el instrumento de planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

Además, el artículo 6.2.c) del citado Decreto especifica que, los planos de la adaptación deberán contener, entre otras determinaciones, las establecidas por el planeamiento vigente.

El documento presentado, recoge lo descrito, en memoria, anexo normativo y planos, diferenciándose, en estos últimos, los planos que reflejan el planeamiento vigente, de los de ordenación.

Los primeros recogen las determinaciones de las NNSS, así como las modificaciones sufridas por las mismas, y se diligencian como copia fiel del citado planeamiento.

Los segundos presentan las determinaciones introducidas por la adaptación, basándose en las determinaciones recogidas en los primeros, y se diligencian como el documento expuesto al público.

Tras el análisis realizado al documento, se comprueba que los planos que recogen el planeamiento vigente, no son copia fiel del mismo, a pesar de diligenciarse de este modo.

El perímetro del suelo urbano cambia considerablemente, respecto del dibujado en las Normas, tanto en el núcleo principal del municipio como en el de La Salada, y además se introducen determinaciones no contempladas en los planos originales. Estos errores son trasladados a los planos de ordenación, y como consecuencia se clasifica suelo.

cambio.

Además, los planos diligenciados como copia fiel del planeamiento vigente, únicamente deberán reflejar las determinaciones especificadas en las Normas.

Como suelos urbanos consolidados se clasifican, en la adaptación, los terrenos que cumplen las determinaciones establecidas en el artículo 45.2.A de la LOUA, así como los estando clasificados como urbanizables se encuentran ya urbanizados y transformados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones referidas en el citado artículo.

Entre los adscritos a esta clase de suelo, se encuentran aquellos que procediendo de las unidades de ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias, ya se han transformado conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Para acreditar lo descrito, se aportan certificados firmados por el arquitecto municipal, a los que se les adjuntan, actas de recepción definitivas y provisionales de algunos estudios de detalle, así como fotografías de los ámbitos, para los que no consta documentación respecto a la recepción de sus obras de urbanización.

Si bien esta explicación resulta correcta, se deberá aportar, por parte de la Secretaría General del Ayuntamiento un certificado que acredite que todos los suelos considerados como urbanos consolidados en este documento de adaptación cumplen lo especificado en el artículo 45.2.A de la LOUA.

El resto de los suelos clasificados como urbanos por el planeamiento vigente, se clasifican en la adaptación, como urbanos no consolidados, distinguiéndose en la memoria del documento, los ámbitos para los que no existía la delimitación de unidades de ejecución en el planeamiento vigente, renombrados en la adaptación como ARI, de aquellos para los que sí, llamados PA.

Como suelos no urbanizables se clasifican los terrenos que cumplen con las determinaciones previstas en el artículo 46.2 de la LOUA, y se adscriben a las distintas categorías reguladas en el mismo.

Bajo la categoría de especial protección por legislación específica se recogen los suelos incluidos en las zonas de protección del Acuífero, de protección del uso militar, de protección de cauces públicos, de protección de vías pecuarias, de protección del sistema general de comunicaciones, de protección del patrimonio arqueológico, y de protección del conjunto histórico, y como tal se trasladan a los planos.

Según describe el artículo 46.2.a) de la LOUA, se clasificarán como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, aquellos que tengan la condición de bienes de dominio público natural, o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, así como aquellos que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, dirigida a preservar la naturaleza, la flora, la fauna y el patrimonio histórico o cultural del medio ambiente en general.

Además, no será posible clasificar como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica las zonas afectadas por uso militar, al no implicar la legislación que las regula, especial protección para los suelos afectados.

Por el contrario, se deberán clasificar como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, el dominio público viario, el dominio público ferroviario y las vías pecuarias.

Lo descrito se trasladará a los planos, con la siguiente salvedad. Únicamente se dibujarán bajo la citada categoría, los elementos deslindados, pudiéndose trasladar en tal caso, dependiendo de la escala de representación, las limitaciones y servidumbres de los mismos. Los que no lo estén, se deberán graficar bajo la categoría de especial protección por planificación urbanística, siempre y cuando los proteja el planeamiento vigente, en caso contrario, únicamente se podrán recoger a efectos informativos.

~~También, se deberán añadir a la categoría que nos ocupa, los terrenos afectados por las delimitaciones de los Bienes de Interés Cultural, declarados, que no incoados, ubicados en suelo no urbanizable, puesto que dicha delimitación, implicará la clasificación de esos terrenos, como no urbanizables de especial protección por legislación específica.~~

El resto de los Bienes de Interés Cultural que posee el municipio también se deberán identificar bajo esta categoría, aunque no se podrá trasladar a los planos su entorno de protección, por no estar delimitado.

Adscritos a la categoría de especial protección por planificación urbanística se recogen, en la adaptación, los terrenos pertenecientes a las zonas forestales de interés naturalístico, a las zonas de protección paisajística, a las zonas regables de Genil-Cabra, así como a las zonas de protección del patrimonio arqueológico, no inscritas en el catálogo. Todo ello se traslada a los planos.

Según describe el artículo 46.2.b) de la LOUA, se clasificarán como suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística, aquellos terrenos que sean merecedores de algún régimen de protección otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística.

Las Normas Subsidiarias, por su parte, efectivamente protegían especialmente los suelos descritos, pero además, englobaban dentro de esta protección especial, "las zonas de protección", anteriormente descritas y señaladas por la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Estas son, las zonas de protección del Acuífero, de protección del uso militar, de protección de cauces públicos, las vías pecuarias y las carreteras.

De acuerdo con lo descrito, se deberán añadir, a la última categoría citada, las zonas de



protección por planificación urbanística, puesto que tras el análisis del documento de adaptación se observa que no han sido trasladados correctamente desde las Normas Subsidiarias.

En concreto se deberá revisar la superficie y delimitación de las zonas de protección de los acuíferos, por haberse dibujado, la proporcionada según el Sistema de Información del Agua Subterránea, y no, la recogida en el plano nº 11 de las Normas Subsidiarias. La información descrita, podrá ser recogida a efectos informativos, pero en ningún momento, implicará una nueva clasificación de los suelos afectados.

De la misma manera, se deberán rectificar las zonas de protección de los cauces, recogidas en el documento, por haberse añadido algunas, respecto de las señaladas en las Normas.

Para finalizar especificar que todas las determinaciones descritas se deberán recoger en el anexo normativo del documento, incluyendo, tal y como se especifica en el artículo 6.2 del Decreto 11/2008, la normativa urbanística que regula los suelos adscritos a las distintas categorías.

~~2. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.~~

El documento de Adaptación Parcial debe recoger disposiciones derivadas de la obligación de reservar terrenos destinados al menos al 30% de la edificabilidad residencial de las áreas y sectores. Siendo de aplicación dicha reserva a las áreas cuyo instrumento de planeamiento no se hubiese aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del procedimiento de la Adaptación Parcial y, en el caso de los sectores, a la fecha de referencia del 20 de enero de 2007.

El documento de Adaptación Parcial expone, en el apartado 3.2 de la memoria, las causas de eximición de vivienda protegida para determinadas áreas.

También detalla los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de suelo urbanizable a los que les es de aplicación la citada reserva. Estos son los dispuestos a continuación:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ÁMBITO	Viviendas Protegidas Aproximadas.
Urbanizable Sectorizado	El Puntal	69
Urbano No Consolidado	UA-3	24
	Z-3 La Colaila	31
	Z-4 La Vicaría	23
TOTAL		147

Colailla y la UA-3.

Con el objeto de posibilitar la introducción de la reserva legal de vivienda protegida en el documento de adaptación parcial, el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008 establece que no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA ni implicar una alteración del modelo de ciudad, de acuerdo con la prohibición recogida en el artículo 3.3 f) del Decreto 11/2008

El documento presentado hace uso del citado precepto e introduce correcciones de densidad y de edificabilidad en los siguientes sectores y unidades de ejecución:

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	DENSIDAD NNBS/ADAPTACIÓN	EDIFICABILIDAD NNBS/ADAPTACIÓN
Suelo urbanizable sectorizado	El Puntal	5,22 viv/has / 7,99 viv/has	21750m2t / 23138,30m2t
Urbano No Consolidado	UA-3	50 viv/has / 72,27 viv/has	7834,38 m2t / 8076,68 m2t
	Z-3 "La Colailla"	50 viv/has / 64,35 viv/has	9943,19 m2t / 10250,71 m2t
	Z-4 "La Vicaría"	50 viv/has / 74,14 viv/has	7211,55 m2t / 7671,86 m2t

Si bien las correcciones de densidad y edificabilidad efectuadas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado son posibles, no ocurre lo mismo con las realizadas en el sector de suelo urbanizable El Puntal.

Según describe el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, a efectos de introducir vivienda protegida en determinadas áreas o sectores, no se considerarán alteraciones sustanciales, las correcciones de densidad y edificabilidad, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico.

No obstante para realizar dichas correcciones es necesario que los parámetros a corregir, estén definidos por el planeamiento vigente.

Las Normas subsidiarias de Estepa, definen la densidad para todos los ámbitos descritos, sin embargo no hace lo mismo con la edificabilidad, dejándola sin concretar en el sector El Puntal.

El artículo 10 de la LOUA, establece que se deberán determinar, por parte del Plan General de Ordenación Urbanística, entre otros parámetros, los usos, densidades y edificabilidades globales de los sectores de suelo urbanizable.

La adaptación, por su parte, tal y como se describe en el artículo 2.1 del Decreto 11/2008, será un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a la ley 7/2002, pero en ningún momento podrá establecer aquellas que falten por determinar, en el citado instrumento de planeamiento.

### 3- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el documento de Adaptación Parcial habrá de recoger entre su contenido sustantivo los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

A estos efectos, siguiendo el artículo 10.1.A.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, distingue entre los sistemas generales destinados a parques, jardines y espacios libres, de aquellos constituidos por las infraestructuras, dotaciones y equipamientos.

El documento de adaptación señala los elementos considerados sistemas generales en el municipio, distinguiendo entre los de áreas libres, y los de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, y justifica el cumplimiento del estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, alcanzando la cifra de 5.46 m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres por habitante.

Respecto al parámetro aportado, especifica que, se excluyen del cálculo realizado para obtener dicho parámetro, algunos de los terrenos pertenecientes al sistema general de áreas libres delimitado en suelo no urbanizable, en concreto en el Cerro de San Cristóbal, alegándose por un lado, la existencia de áreas edificadas y relativamente abruptas, y por otro, el cumplimiento de la disposición adicional 1 de las NNS, que establecía la posibilidad de proponer clasificaciones de suelo más acordes con la ordenación establecida para el cerro, siempre y cuando el Plan Especial de Protección del Cerro se integrase en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, y se tramitase la modificación de las Normas que legitimase la clasificación definitiva.

Con todo ello, la superficie a computar de sistemas generales de espacios libres, en suelo no urbanizable, cambia de 216.820 m<sup>2</sup> a 62286m<sup>2</sup>.

A pesar de lo descrito, a lo largo del documento se detalla que el Plan Especial de Protección del centro histórico únicamente ha alcanzado la aprobación inicial.

Con carácter general, se identifican como sistemas generales, algunos de los señalados como tales, por las Normas Subsidiarias, entre los que se encuentran las gasolineras, adscritas al sistema general de comunicaciones.

El listado de sistemas generales se completa, por la adaptación, añadiendo equipamientos situados en suelo no urbanizable, y áreas libres identificadas como dotaciones locales por el planeamiento vigente.

descritos, originariamente señalados por el planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias vigentes, por su parte, distinguen entre sistemas generales y complementarios, definiendo los primeros, como "espacios edificados, ó no, según su naturaleza, destinados a cubrir las necesidades de interés general, al servicio de la colectividad".

Además, distinguen entre los sistemas generales de comunicaciones, áreas libres, equipamientos y servicios urbanos.

Como sistemas generales de áreas libres, califican algunos de los terrenos que conforman el cerro de San Cristóbal, y especifican los elementos que tienen un carácter monumental, a la vez que privados, dentro del mismo.

También subrayan, en el apartado 2.9 de su memoria, que únicamente podrán adquirir la calificación de sistema general 6.6 has de dicho ámbito, puesto que únicamente ellas, son de propiedad municipal.

Entre los sistemas generales de comunicaciones subrayan, las gasolineras, adscribiendo las instalaciones, así como la reserva de suelo destinada a la ubicación del área de servicio, a los mismos.

Según se describe el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, los Sistemas Generales deberán estar constituidos por la red básica de terrenos y construcciones de 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.

Por su parte el artículo 25.3 del Reglamento de Planeamiento establece que deberá quedar garantizada en el planeamiento general la obtención de los sistemas generales identificados por el mismo.

Además, el citado Reglamento, especifica, en su artículo 49, que los sistemas locales señalados por los planes parciales tendrán un carácter complementario a los sistemas generales identificados por el planeamiento general.

Por otro lado el artículo 42.3 de la LOUA determina que, la implantación de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, necesitarán de la aprobación de un Plan Especial, cuando las actividades previstas en las mismas, afecten a la ordenación estructural del planeamiento general vigente.

Por lo tanto, los sistemas generales identificados por el documento de adaptación, deberán ser de uso y dominio público, o bien tener fijado el método para su obtención.

En ningún caso será posible identificar como tal, elementos señalados, por el planeamiento vigente, como sistema local.

uso y la titularidad privada, de los mismos.

Por lo tanto se deberán eliminar del listado de sistemas generales de espacios libres, los recintos del convento de Santa Clara y del de San Francisco, a la vez que los parques calificados como sistemas locales por el planeamiento vigente.

También se pone de manifiesto que si bien será posible eliminar del cálculo del estándar de sistemas generales de espacios libres por habitantes, lo terrenos abruptos del cerro de San Cristóbal, no será posible eliminarlos, simplemente por el hecho de ajustarse a lo especificado en la disposición adicional 1 de las Normas.

Con todo lo descrito, se deberá reajustar el estándar de sistemas generales de espacios libres por habitantes aportado por el documento.

Además se deberá acreditar la realización del correspondiente Plan Especial, para poder considerar como sistema general, los equipamientos ubicados en suelo no urbanizable.

~~Para finalizar especificar que se deberá aportar la modificación que acredite el cambio de uso del sistema general descrito.~~

#### 4- Usos, densidades y edificabilidades globales.

Según lo dispuesto en el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el documento de Adaptación Parcial contendrá: 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.

El documento de Adaptación Parcial altera densidades y edificabilidades, e incluye planimetría señalando los usos, densidades y edificabilidades globales por zonas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, que también se determinan en el artículo 11 del Anexo a las Normas Urbanísticas.

La obtención de los parámetros descritos, se realiza de diferente modo, dependiendo de la clase de suelo en la que se delimite el área homogénea.

En suelo urbano consolidado se calculan, de acuerdo con la regulación establecida por las ordenanzas de cada zona, según la calificación urbanística y las condiciones tipológicas de la edificación. Es decir, se hacen coincidir las zonas y subzonas establecidas por las NNSS, con las áreas homogéneas delimitadas por la adaptación, trasladándose a estas últimas, los parámetros obtenidos tras la aplicación de las ordenanzas de cada zona.

De la misma manera, tanto los ámbitos de suelo urbano procedentes del desarrollo de unidades

Además, a los sectores de suelo urbanizable, también les son asignados como parámetros globales, los obtenidos según lo establecido en las Normas, con la salvedad de que, para aquellos a los que les es de aplicación la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de vivienda protegida, se identifican como parámetros globales los obtenidos, tras las correcciones permitidas, por el artículo 3.2 del Decreto 11/2008, para poder llevar a cabo la citada reserva.

Con todo ello se fijan los parámetros globales de densidad y edificabilidad para las distintas áreas homogéneas delimitadas en el municipio, que en muchos casos resultan excesivos, respecto de la realidad existente en el mismo.

Lo descrito se traslada a los planos, llevándose a cabo, gráficamente la distinción de carácter pormenorizado antes mencionada, al diferenciarse como áreas homogéneas independientes las distintas zonas de ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

Según describe el artículo 2.2 del Decreto 11/ 2008, tendrán la consideración de adaptaciones parciales, aquellas que, como mínimo, alcancen el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Por su parte el artículo 3.2.d) del citado Decreto especifica que, formarán parte de la ordenación estructural del documento de adaptación, los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas áreas homogéneas delimitadas.

Por otro lado el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, determina que formarán parte de la ordenación pormenorizada de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, entre otras determinaciones, los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación de los suelos urbanos consolidados, así como los usos, densidades y edificabilidades globales de cada una de las áreas de reforma interior delimitadas en suelo urbano no consolidado.

Por lo tanto, se hace constar que se deberían reconsiderar todas las áreas homogéneas delimitadas en el municipio, así como los parámetros globales asignados a las mismas, teniendo en cuenta que se deberán agrupar todas las que posean parámetros similares.

Además, se pone de manifiesto que las nuevas áreas delimitadas en suelo urbano, no tienen por qué coincidir con las zonas reguladas por las ordenanzas de esta clase de suelo, por pertenecer éstas últimas a la ordenación pormenorizada del planeamiento general.

Por el mismo motivo, también se deberían replantear las áreas homogéneas identificadas con las zonas de suelo urbano procedentes del desarrollo de antiguos sectores y unidades de ejecución, así como las coincidentes con las áreas pendientes de desarrollo, delimitadas en suelo urbano no consolidado.

tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

El documento de Adaptación Parcial describe, en el apartado 3.5 de la memoria justificativa que las Normas Subsidiarias no recogen el concepto de áreas de reparto, no obstante, opta por asimilar cada sector de suelo urbanizable con un área de reparto independiente, para las cuales calcula el valor del aprovechamiento medio correspondiente.

De la misma manera, aunque especificando que forman parte de la ordenación pormenorizada, identifica cada área de suelo urbano no consolidado con área de reparto independiente, a la vez que aporta, el valor del aprovechamiento medio calculado para las mismas.

Según describe en el artículo 2.1 del Decreto 11/2008, la adaptación parcial deberá adecuar las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor, a la ley 7/2002, pero en ningún momento podrá establecer aquellas que falten por determinar, en el citado instrumento de planeamiento.

Por su parte el artículo 2.2 del citado Decreto, especifica que tendrán la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo alcancen el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

De acuerdo con lo descrito, si bien será posible asimilar cada área o sector a un área de reparto independiente, siempre y cuando esta determinación no haya quedado establecida por el planeamiento vigente, no se podrá calcular el valor del aprovechamiento medio de las mismas, cuando no estén definidos, por las Normas, los parámetros necesarios para hacerlo.

Por lo tanto, para el sector El Puntal no se podrá definir el valor del aprovechamiento medio, puesto que tal y como ha quedado especificado en párrafos anteriores, el planeamiento vigente, no definía en modo alguno, su edificabilidad.

Para finalizar se hace constar que el presente informe únicamente toma en consideración las determinaciones de carácter estructural, sin tomar a valorar las de carácter pormenorizado definidas en el documento, por lo que se aconseja que se eliminen todas las que no sean estrictamente necesarias para una mejor comprensión del documento.

#### **6- Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.**

El artículo 3.2.f) establece que el documento de Adaptación Parcial debe señalar los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

El municipio de Estepa cuenta con unas Normas Subsidiarias que establecen una especial protección sobre elementos que tienen un interés histórico-artístico especial.

#### **7- Previsiones generales de programación y gestión.**

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la Adaptación Parcial recogerá como contenido sustantivo las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El documento de Adaptación Parcial especifica que el planeamiento vigente no contempla ninguna programación para los ámbitos pendientes de desarrollo, previstos en el mismo, por no contemplar esta determinación, la legislación aplicable en el período de su redacción.

Sin embargo, aclara que algunas modificaciones aprobadas posteriormente, tramitadas ya bajo otra legislación, si la Incluyen.

La adaptación, por su parte, detalla la programación para los sistemas generales y complementarios pendientes de desarrollo, para las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado y para los sectores de suelo urbanizable no ejecutados.

Si bien lo especificado resulta correcto para los sistemas generales y áreas de reforma interior pendientes de desarrollo, no lo será para los sistemas complementarios, puesto que como ya ha quedado especificado a lo largo de este informe no formarán parte de la ordenación estructural del municipio.

No obstante, sin perjuicio de lo descrito en el párrafo anterior, se pone de manifiesto que únicamente se considerarán sistemas generales aquellos que sean de dominio y uso público, o bien que tengan fijados un método de obtención.

#### **8- Red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.**

El artículo 3.2 del Decreto 11/2008, establece que en la Adaptación Parcial, para los municipios con relevancia territorial, tendrán carácter preceptivo la definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

El documento de Adaptación Parcial no incluye planimetría con la definición de dicha red, por no ser un municipio de relevancia territorial.

#### **9- Sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.**

El artículo 3.2 del Decreto 11/2008, establece que en la Adaptación Parcial, para los municipios con relevancia territorial, tendrán carácter preceptivo la definición de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

### 10- Anexo a las Normas Urbanísticas.

El apartado b) del artículo 6 del Decreto 11/2008, establece que el Anexo a las Normas Urbanísticas contendrá las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas y, en particular, las determinaciones sobre el Suelo Urbanizable no Sectorizado y la normativa urbanística correspondiente al suelo clasificado como no Urbanizable de Especial Protección.

En el sentido de lo descrito se deberá completar el anexo del documento con la inclusión de las normativas que regulan los suelos adscritos a la clasificación de no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Respecto a las dotaciones, densidades y edificabilidades se indica que la adaptación, deberá respetar, en la ordenación de los sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, conforme al artículo 5 del Decreto 11/2008.

El documento de Adaptación Parcial recoge dentro de las observaciones de las fichas urbanísticas, contenidas en el Anexo a las Normas Urbanísticas, la obligación de cumplir las determinaciones del artículo 17 de la LOUA en cuanto a reglas sustantivas y estándares de ordenación.

Se recuerda que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental deberán someterse a Evaluación Ambiental (punto 12.7)

Se deberán someter a Autorización Ambiental Unificada los Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, y construcciones asociadas a éstos, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en alguno de los siguientes casos: a) En suelo no urbanizable. b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental. c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto-Ley 1/2008. d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas. e) Que prevean la construcción de edificios de más de 15 plantas en superficie. Los Proyectos de zonas o polígonos industriales, en alguno de los siguientes casos: a) En suelo no urbanizable b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental. c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto-Ley 1/2008. d) Que esté dentro de alguno de los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000. e) Que ocupe una superficie superior a 25 hectáreas. ( puntos 7.14 y 7.16)

También requiere Calificación Ambiental Proyectos de zonas o polígonos industriales no incluidos en la categoría anterior. ( puntos 7.15 y 7.17)

El artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local determina que las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. El depósito de los Instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.3 de la LOUA.

Para que el documento tenga la debida coherencia, aquellas correcciones incluidas en este informe que se reflejen de alguna manera en otras partes del documento (memoria, anexo o planos) deberán adecuarse a la corrección.

Para finalizar especificar que la adaptación parcial no podrá derogar las determinaciones contrarias a la LOUA, únicamente deberá identificar cuales son inaplicables, por no ser el documento competente para hacerlo.

**CONCLUSIÓN**

Analizado el contenido del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del municipio de Estepa se informa que para ser conforme a las determinaciones exigidas en el Decreto 11/2008 tendrá que corregirse, debiendo incorporarse las observaciones incluidas en este informe.

Sevilla, 27 de Enero de 2011



---

Fdo.: Carmen de Tomás Medina  
Asesor técnico, Arquitecta

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO

URBANÍSTICO



Fdo.: Antonio Santiago Becerra García

**SOBRE AFECCIONES SECTORIALES  
E INNECESARIEDAD DE OTROS INFORMES**



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

Que a los efectos del artículo 7.2 del decreto 11/2008, de 22 de enero y una vez analizado el documento de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Estepa, se deben solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones relativas al Patrimonio Histórico:

- Declaración de Bien Interés Cultural, con categoría de Monumento, de la Iglesia de Santa María la Mayor de la Asunción, por Decreto 108/2001, de 30 de abril, de la Consejería de Cultura.
- Inscripción con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Iglesia de Ntra. Sra. de los Remedios, por Resolución de 19 de agosto de 1996 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.
- Inscripción colectiva con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de 43 yacimientos arqueológicos, por Resolución de 12 de abril de 2006 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

**Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.**

También, en periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico, han sobrevenido las siguientes afecciones relativas a obras públicas de carácter supramunicipal:

- Construcción de un tramo de la autovía A-92 (Sevilla-Almería), que atraviesa el municipio de oeste a sureste. **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.**
- Construcción de un tramo de ferrocarril de Alta Velocidad (A.V.E.) perteneciente al ramal Córdoba-Málaga, que discurre por la zona más oriental de municipio de norte a sur. **Deberá solicitarse informe pertinente al Ministerio de Fomento.**

Y además, en este periodo, han se han realizado en virtud de obligaciones legales, las obras públicas de carácter municipal siguientes:

- Construcción de de una Planta de Residuos Sólidos Urbanos. **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**
- Construcción de de una Planta de Residuos Inertes. **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**
- **Construcción y puesta en servicio de la Estación Depuradora de aguas Residuales (EDAR). Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**

Durante la vigencia del planeamiento que se adapta, se ha precisado la ubicación de los sistemas acuíferos, quedando obsoleta la delimitación contenida en las NNSS de 1988. La delimitación actual se incluye en el Sistema de Información del Agua Subterránea (SIAS). **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

Asimismo se indica que durante periodo de vigencia del actual planeamiento urbanístico, no han sido notificados a este Ayuntamiento, en procedimiento alguno sobre periodos de información pública o resoluciones, otros expedientes-distintos a los anteriormente relacionados - tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

**Y finalmente se hace constar, en función de lo dispuesto en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, la innecesariedad de proceder a la solicitud de informes o pronunciamientos de otros organismos distintos a los concernidos por las actuaciones señaladas o relativos a otras cuestiones, salvo la valoración a solicitar a la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística durante el trámite de información pública.**

Estepa, 17 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan García Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: Mª José Ardanaz Prieto

C.I.F. P-4104100-E Registro Entidades Locales: 014104818

C.I.F. P-4104100-E Registro Entidades Locales: 014104818





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL  
INFORMA**

Que a los efectos del artículo 7.2 del decreto 11/2008, de 22 de enero y una vez analizado el documento de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Estepa, se deben solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones relativas al Patrimonio Histórico:

- Declaración de Bien Interés Cultural, con categoría de Monumento, de la Iglesia de Santa María la Mayor de la Asunción, por Decreto 108/2001, de 30 de abril, de la Consejería de Cultura.
- Inscripción con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Iglesia de Ntra. Sra. de los Remedios, por Resolución de 19 de agosto de 1996 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.
- Inscripción colectiva con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de 43 yacimientos arqueológicos, por Resolución de 12 de abril de 2006 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

**Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.**

También, en periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico, han sobrevenido las siguientes afecciones relativas a obras públicas de carácter supramunicipal:

- Construcción de un tramo de la autovía A-92 (Sevilla-Almería), que atraviesa el municipio de oeste a sureste. **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.**
- Construcción de un tramo de ferrocarril de Alta Velocidad (A.V.E.) perteneciente al ramal Córdoba-Málaga, que discurre por la zona más oriental de municipio de norte a sur. **Deberá solicitarse informe pertinente al Ministerio de Fomento.**

Y además, en este periodo, han se han realizado en virtud de obligaciones legales, las obras públicas de carácter municipal siguientes:

- Construcción de de una Planta de Residuos Sólidos Urbanos. **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**
- Construcción de de una Planta de Residuos Inertes. **Deberá solicitarse informe pertinente a**



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**la Consejería de Medio Ambiente.**

- **Construcción y puesta en servicio de la Estación Depuradora de aguas Residuales (EDAR). Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**

Durante la vigencia del planeamiento que se adapta, se ha precisado la ubicación de los sistemas acuíferos, quedando obsoleta la delimitación contenida en las NNSS de 1988. La delimitación actual se incluye en el Sistema de Información del Agua Subterránea (SIAS). **Deberá solicitarse informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.**

Asimismo se indica que durante periodo de vigencia del actual planeamiento urbanístico, no han sido notificados a este Ayuntamiento, en procedimiento alguno sobre periodos de información pública o resoluciones, otros expedientes-distintos a los anteriormente relacionados - tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Y finalmente se hace constar, en función de lo dispuesto en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, la innecesariedad de proceder a la solicitud de informes o pronunciamientos de otros organismos distintos a los concernidos por las actuaciones señaladas o relativos a otras cuestiones, salvo la valoración a solicitar a la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística durante el trámite de información pública.

En Estepa a 13 de noviembre de 2009  
EL ARQUITECTO



Fdo. Antonio Garcia Calderón

**JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.  
DOCUMENTACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL ILUSTRÍSMO  
AYUNTAMIENTO DE ESTEPA,**

**INFORMA:**

Se emite el presente informe como parte del Expediente de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Estepa a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en el marco de la Disposición Transitoria Segunda de la misma y el Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se regulan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, con objeto de determinar el grado de ejecución de las actuaciones urbanísticas aprobadas en el desarrollo del planeamiento urbanístico vigente y delimitar las superficies adscritas a cada clase y categoría de acuerdo con la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del título II de la LOUA y en los artículos 3.2a y 4 del Decreto 11/2008.

En función de lo anterior, la clasificación del suelo queda del siguiente modo:

**a) Suelo urbano consolidado:** es el que estando clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, habiendo sido clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Según lo anterior, en Estepa, el suelo urbano consolidado está constituido por:

1. Los ámbitos tradicionales consolidados y otros suelos. Así mismo, se incluye en este apartado los ámbitos de reducido tamaño y con titularidad privada que han sido objeto de Estudios de Detalle - no delimitados en el planeamiento general - con objeto de precisar alineaciones establecidas y ordenar volúmenes edificatorios, que no contienen urbanización de destino público, correspondiéndose con los Estudios de Detalle:

ED-7, ED-15, ED-19, ED-27, ED-39, ED-44, ED-45, ED-46, ED-49, ED-52, ED-67, ED-69, ED-73 y ED-74.

2. Los ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto o de unidades de ejecución delimitadas, sometidos a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente y presentan ordenación detallada directa desde el planeamiento general o desde planeamiento de desarrollo, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes, correspondiéndose con:

La Unidad de Ejecución UA-2 y los Estudios de Detalle : ED-2, ED-10, ED-26,



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

ED-29, ED-30(1ª fase), ED-35, ED-36, ED-37, ED-42 , ED-53 y ED-60.

Documentación justificativa:

-Se adjunta las recepciones definitivas de los Estudio de Detalle ED-26, ED-29, ED-35 y ED-37 .

-Se adjunta las recepciones provisionales e informes de los Estudio de Detalle ED-30(1ª fase), ED-36, ED-42 y ED-60, las cuales pueden considerarse definitivas al haber transcurrido el año de garantía preceptivo.

-De los Estudio de Detalle ED-2, ED-10 y ED-53 no consta documentación referente a la recepción de las obras de urbanización, por lo que se aportan fotografías e informes de los dos ámbitos actualmente urbanizados y consolidados por la edificación.

-La Unidad de Ejecución UA-2, fue desarrollada y urbanizada por el Ayuntamiento, encontrándose actualmente casi consolidada por la edificación, por lo que se adjunta fotografías e informe de dicho ámbito.

3. Los sectores delimitados que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente, presentando ordenación detallada en el Plan Parcial correspondiente, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes correspondiéndose con:

Sectores I-2, I-3, I-4, R-1, R-2 y R-3 ("Badía Polesine")

Documentación justificativa:

-Se adjunta las recepciones definitivas de los Sectores I-4, R-1 y R-3.

-De los Sectores I-2, I-3 y R-2 no consta documentación referente a la recepción de las obras de urbanización, por lo que se aportan fotografías e informes de los dos ámbitos actualmente urbanizados y casi consolidados por la edificación.

4. Los terrenos incluidos como sistemas locales (reequipamiento) en suelo urbano en el plano de ordenación nº 5 de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

Dichos terrenos se corresponden con la unidad de ejecución UA-1.

Documentación justificativa:

-Se aportan fotografías e informe del ámbito de la UA-1, desarrollado por el Ayuntamiento, actualmente consolidado por edificaciones y equipamientos públicos y que se corresponden con los terrenos de equipamiento del Recinto Ferial, el C.P. Santa Teresa, I.E.S



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

Aguilar y Cano y Depósito de agua potable municipal.

**b) Suelo urbano no consolidado:** es el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento general vigente que no queda incluido en la categoría anterior. Los de mayor superficie corresponden a ámbitos de suelos donde no se han delimitado unidades de ejecución y que no cuentan con ordenación detallada directa desde el planeamiento general aunque sí con calificación de zona de ordenanza. En otros casos se corresponde con los ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto o de unidades de ejecución delimitadas que no se han desarrollado. Su inclusión en esta categoría responde a las características y requisitos que se establecen en la LOUA.

Dichos terrenos se corresponden con los ámbitos residenciales denominados “La Colailla” y “La Vicaría”, con los ámbitos industriales denominados “La Albujea” y “Huerta del Marqués”, con la unidad de ejecución UA-3 y con los Estudios de Detalle, aprobados y sin ejecutar, ED-40, ED-68, ED-70, ED-71 y ED-81.

**c) Suelo urbanizable ordenado:** es aquel suelo urbanizable incluido en un sector que ha sido dotado de ordenación detallada establecida por un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, pero que aún no ha cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Es clasificado como tal el Sector R-4, que aún no ha iniciado su ejecución.

**d) Suelo urbanizable sectorizado:** es aquel suelo urbanizable comprendido en un sector ya delimitado por el planeamiento general vigente que no cuenta con ordenación detallada.

Es clasificado como tal el sector “El Puntal”, delimitado en el plano de ordenación nº 10 de las NNSS.

**e) Suelo no urbanizable:** se mantienen en esta clase los terrenos así considerados por las NNSS y sus modificaciones, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 11/2008.

En este sentido los suelos delimitados en los planos de ordenación nº 11 y 16 de las NNSS, considerando la incidencia de las determinaciones sectoriales sobrevenidas, se distribuyen en las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: comprende los suelos



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

incluidos en zonas de Protección de Acuífero, de Protección del Uso Militar, de Protección de Cauces Públicos, de Protección de Vías Pecuarias, de Protección del Sistema General de Comunicaciones, de Protección del Patrimonio Arqueológico y de Protección del Conjunto Histórico, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello según la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria del planeamiento vigente y en la documentación de los actos administrativos no contemplados por el planeamiento que establecen especial protección por este motivo.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: incluye los suelos correspondientes a las zonas Forestales de Interés Naturalístico, de Protección Paisajística, Regable del Genil-Cabra y de Protección del Patrimonio Arqueológico, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello según la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria del planeamiento vigente.

- Categoría de carácter natural o rural: comprende los suelos del Área de mantenimiento de Usos, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, según la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria del planeamiento vigente.

Se adjunta al presente informe el Anexo 1, correspondiente a la documentación justificativa que se menciona en el mismo.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009

El Arquitecto Municipal



Fdo: Antonio García Calderón



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANEXO 1.  
Documentación justificativa.**

**1-Documentación justificativa apartado a).2. del informe:**

- Recepciones definitivas de los ED-26, 29, 35 y 37.
- Recepciones provisionales e informes de los ED-30 (1ª fase), 36, 42 y 60.
- Fotografías e informes de los ámbitos de los Estudios de Detalle ED-2, ED-10 y ED-53.
- Fotografías e informe del ámbito de la UA-2.

**2-Documentación justificativa apartado a).3. del informe:**

- Recepciones definitivas de los Sectores I-4, R-1 y R-3.
- Fotografías e informes de los ámbitos de los Sectores I-2, I-3 y R-2 .

**3-Documentación justificativa apartado a).4. del informe:**

- Fotografías e informe del ámbito de la unidad de ejecución UA-1.



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**1-Documentación justificativa apartado a).2. del informe:**

- Recepciones definitivas de los ED-26, 29, 35 y 37.
- Recepciones provisionales e informes de los ED-30 (1ª fase), 36, 42 y 60.
- Fotografías e informes de los ámbitos de los Estudios de Detalle ED-2, ED-10 y ED-53.
- Fotografías e informe del ámbito de la UA-2.



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**



**ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN  
DE PARCELA ENTRE CALLES BAÑUELOS Y LOS  
GRANADOS. ED-26**

**En Estepa a 14 de junio de 2007**

**Asistentes:**

**POR EL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

- D. Juan García Baena, Alcalde de Estepa, asistido de D. Pablo Luque Guillén, Arquitecto Municipal

**POR LA PROPIEDAD**

- D<sup>a</sup> Carmen Paez Arenas
- D<sup>a</sup> María Isabel Paez Arenas
- D. José Leiva Muñoz.
- D. Daniel Dominguez Anzuga

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA**

- D. Julián del Pozo Vicente, Arquitecto.
- D. Enrique Trigos Manzano, Arquitecto Técnico.

En el lugar de las obras se reúnen los señores relacionados, con el objeto de llevar a cabo, si procede, la recepción de las obras de urbanización de la parcela sita entre calles Bañuelos y los Granados, de conformidad con el artículo 154 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyo efecto manifiestan:

**PRIMERO.** Que con fecha 18 de diciembre de 2006, se solicita la recepción de las obras de urbanización de la parcela sita entre calles Bañuelos y los Granados, de conformidad con el artículo 154 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, acompañado de la siguiente documentación:

- Certificado final de obras expedido por la dirección facultativa, con fecha 11 de septiembre de 1996.
- Certificado de la instalación eléctrica expedido por la Compañía Sevillana de Electricidad con fecha 11 de junio de 2000
- Informes del servicio de saneamiento, agua potable, alumbrado público y señalización del Ayuntamiento de Estepa.
- Plano de los terrenos a recepcionar por el Ayuntamiento de Estepa, en el que se

PLAZA DEL CARMEN, 1. 41560- ESTEPA ( Sevilla). Tlfmos. (95)

5912717  
5912066 Fax 5912479  
5912765



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**



delimita los 524,72 metros cuadrados de viario a recepcionar por el Ayuntamiento de Estepa, asumiendo el mismo la conservación de las obras urbanización desde su recepción. La conservación de los restantes 230 metros cuadrados restantes, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, corresponde a los propietarios, en los términos establecidos en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**SEGUNDO.** Tras proceder al reconocimiento de las obras, la Dirección Facultativa considera que las mismas se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto y sus instrucciones, habiéndose cumplido la normativa técnica en vigor para el tipo de obra ejecutada y que se encuentran en buen estado y se pueden entregar al uso público.

**TERCERO.** Los representantes del Ayuntamiento de Estepa, tras comprobar el estado de las obras, y previa conformidad de los restantes asistentes a este acto, las dan por recibidas.( los 524,72 metros cuadrados de viario, según se especifica en el plano adjunto).

**CUARTO.** Con esta fecha se inicia el computo del plazo de garantía de un año, al que se refiere el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respondiendo los propietarios frente al Ayuntamiento de Estepa de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación.

Y en prueba de conformidad se firma la presente acta, por triplicado ejemplar, en Estepa a 14 de junio de 2007, a los efectos previstos en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

**POR EL AYUNTAMIENTO**  
El Alcalde  
Fdo. Juan García Baena

El Arquitecto Municipal

**POR LA PROPIEDAD**

Fdo. Carmen Paez Arenas

Fdo. María Isabel Paez Arenas

PLAZA DEL CARMEN, 1. 41560- ESTEPA ( Sevilla). Tlfmos. (95)

5912717  
5912066 Fax 5912479  
5912765



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

Fdo. Pablo Luque Guillén

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA  
Arquitecto.**

Fdo. Julián del Pozo de Vicente, Arquitecto.

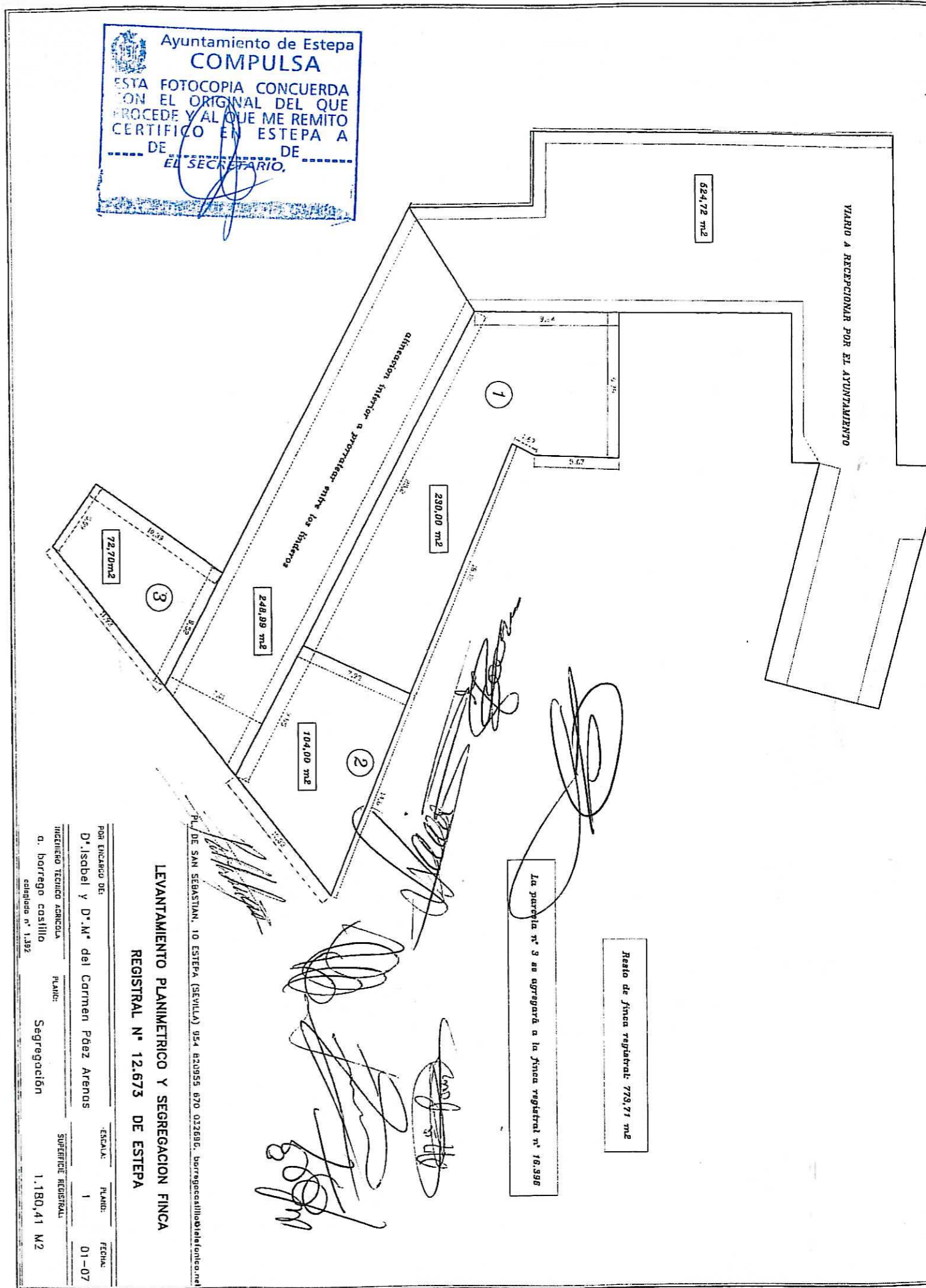
**Arquitecto Técnico.**

Fdo. Enrique Trigos Manzano.



Fdo. José Leiva Muñoz.

Fdo. Daniel Domínguez Anzuga



LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO Y SEGREGACION FINCA REGISTRAL Nº 12.673 DE ESTEPA

PL. DE SAN SEBASTIAN, 10 ESTEPA (SEVILLA) 954 820955 870 032693. borregeca@telefonica.net

POR ENCARGO DE:	ESCALA:	PLANO:	FECHA:
D.ª Isabel y D.ª M.ª del Carmen Pérez Arenas	1	1	01-07
INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA			
a. borrego castillo		Segregación	
calificación nº 1.392			SUPERFICIE REGISTRAL
			1.180,41 M2

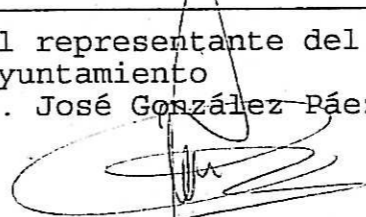

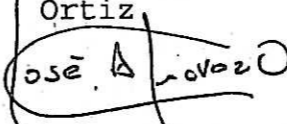
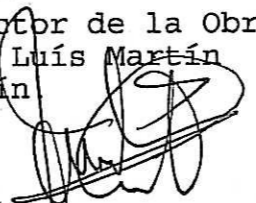




# ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

## ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA

OBRAS: URBANIZACION CALLE CAMINO DEL CAHIZ. ED-29  
 SITUACION: ESTEPA  
 FECHA: 24/10/96

<p>El representante del Ayuntamiento          D. José González Páez.</p>  Delegado de Urbanismo
<p>El Arquitecto Municipal          D. Antonio Garcia Calderón.</p> 
<p>El representante de URBAPAZ S.L.          D. José Alfonso Juárez Ortiz</p> 
<p>El Director de la Obra          D. Juan Luis Martín Martín</p> 

### ANTECEDENTES

Recepción Provisional: 16/12/94.  
 Acuerdo Aceptación Cesión Viales: 06/04/93.

En el lugar del emplazamiento de las obras, siendo las 12 horas del día de la fecha, se reúnen los asistentes expresados al margen para proceder a la recepción definitiva.

Reconocidas las obras, se concluye que se mantienen en buen estado, sin que hayan aparecido vicios ocultos. Se comprueba su buen estado de conservación, que ha corrido de cuenta del contratista.

En consecuencia, con la conformidad plena de los asistentes, el representante del Ayuntamiento da por recibidas definitivamente las obras.

Y para que conste, todos los asistentes firman al margen la presente Acta por cuadruplicado ejemplar en la fecha indicada.





# ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

## ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA

**PROYECTO:** URBANIZACION SOLAR SITO ENTRE CALLES MOLINO DE LAS MONJAS Y CALLE DON GOSTO ED-35

**SITUACION:** ESTEPA.

**FECHA:** 18/10/2002.



El representante del Ayuntamiento

D. Juan García Baerá

Alcalde-Presidente



El Arquitecto Municipal

D. Antonio García Calderón.

El Arquitecto Director de la Obra

D. Juan Luis Martín Martín.

El representante de la Empresa Promotora

Rafael

En el lugar del emplazamiento de las obras siendo las 12 horas del día de la fecha, se reúnen los asistentes expresados al margen para proceder a la recepción definitiva.

Reconocidas las obras se concluye que se mantienen en buen estado de conservación, que ha corrido de cuenta del contratista.

En consecuencia con la conformidad plena de los asistentes el representante del Ayuntamiento da por recibidas definitivamente las obras.

Y para que conste, todos los asistentes firman al margen la presente Acta por cuadruplicado ejemplar en la fecha indicada.





# ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

## ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA

**PROYECTO:** URBANIZACION SOLAR SITO ENTRE AVENIDA DE ANDALUCIA Y CALLE HERRERA **ED-37**  
**SITUACION:** ESTEPA.  
**FECHA:** 28/05/2002.

El representante del Ayuntamiento  
 D. José González Páez.  
  
 Delegado de Urbanismo.

El Arquitecto Municipal  
  
 D. Antonio García Calderón.

El Arquitecto Director de la Obra  
  
 D. Alberto Fernández Machuca.

El representante de la Empresa Promotora  
  
 D. Juan Carlos Escribano Cárcel  
 VILLAMOURA, S.L.



En el lugar del emplazamiento de las obras siendo las 12 horas del día de la fecha, se reúnen los asistentes expresados al margen para proceder a la recepción definitiva.

Reconocidas las obras se concluye que se mantienen en buen estado de conservación, que ha corrido de cuenta del contratista.

En consecuencia con la conformidad plena de los asistentes el representante del Ayuntamiento da por recibidas definitivamente las obras.

Y para que conste, todos los asistentes firman al margen la presente Acta por cuadruplicado ejemplar en la fecha indicada.





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes a la 1ª Fase del Estudio de Detalle del solar sito en calle Camino del Pozo Nuevo (ED-30), se encuentran totalmente terminadas, habiendo sido recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento el 30/03/96 habiendo transcurrido sobradamente el periodo de garantía de las mismas, encargándose desde entonces el Ayuntamiento de su mantenimiento y encontrándose consolidado casi en su totalidad por la edificación.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,



**ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL PARCIAL (1ª FASE)**

**PROYECTO: URBANIZACION C/ CAMINO POZO NUEVO (1ª FASE).  
SITUACION: C/ CAMINO POZO NUEVO Y CTRA. ESTEPA-SAUCEJO.  
FECHA: 30/03/96**

<b>ASISTENTES</b>
El representante del Ayuntamiento. D. Juan García Baena.
Alcalde-Presidente
El representante de la Promotora. D. José Salas Machuca
El Director de la Obra D. Alberto Fernández Machuca.
Arquitecto Municipal D. Antonio García Calderón.

En el lugar de emplazamiento de las obras siendo las 11 horas del día de la fecha se reúnen los asistentes relacionados al margen para proceder por parte del representante del Ayuntamiento a su recepción provisional.

El Director de la obra expone que las mismas han sido ejecutadas sensiblemente de acuerdo con el proyecto y sus modificaciones aprobadas teniendo en cuenta todas las prescripciones en vigor y que se encuentran en condiciones de ser recibidas.

Los asistentes han realizado un reconocimiento detallado de la obra coincidiendo en que se encuentra en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas.

La inversión se ha llevado a cabo en las condiciones previamente establecidas.

El representante de la Empresa Promotora hace entrega al Ayuntamiento de los permisos de Organismos competentes, certificados de instalaciones, contratos de suministros con compañías de servicio y pólizas de seguro que correspondan.

El representante del Ayuntamiento solicita de los asistentes que manifiesten cuanto estimen conveniente en relación con el acto que se está realizando y las actuaciones llevadas a cabo, no haciendo manifestación alguna ninguna de ellos.

En consecuencia y con la conformidad de todos los restantes asistentes, el representante del Ayuntamiento da por recibida provisionalmente la obra, entregándole al uso o servicio correspondiente y comenzando desde esta fecha el plazo de garantía.

Y para que conste, todos los asistentes firman al margen la presente Acta por duplicado ejemplar en la fecha indicada.

Ayuntamiento de Estepa  
**COMPULSA**  
EN EL ORIGINAL DEL QUE  
CEDE Y AL QUE ME REMITO  
CERTIFICO EN ESTEPA A  
DE  
EL SECRETARIO.



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle del Sector I-2 (Z-1, NORTE II), se encuentran totalmente terminadas, habiendo sido recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento el 26/10/2000, habiendo transcurrido sobradamente el periodo de garantía de las mismas, encargándose desde entonces el Ayuntamiento de su mantenimiento y encontrándose consolidado en su totalidad por la edificación. **ED-36**

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,



**ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL**

**PROYECTO: URBANIZACION APERTURA CALLE EN SECTOR I-2 DE LAS N.N.S.S.**

**SITUACION: ESTEPA**

**ED-36**

**FECHA: 26/10/2000**

 El representante del Ayuntamiento <b>JUAN GARCIA BAENA</b>  <b>ALCALDE-PRESIDENTE</b>
El Director de la Obra. <b>Antonio García Calderon.</b>  <b>Arquitecto Municipal.</b>
El representante de la Intervención <b>Juanjo Borrego García.</b> 
El representante de la empresa Promotora.  <b>Borrego Borrego de Estepa E.P.S.A.</b>

En el lugar de emplazamiento de las obras, siendo las 12 horas del día de la fecha se reúnen los asistentes relacionados al margen para proceder por parte del representante del Ayuntamiento a su recepción provisional.

El Director de la obra expone que las mismas han sido ejecutadas sensiblemente de acuerdo con el proyecto y sus modificaciones aprobadas, teniendo en cuenta todas las prescripciones en vigor y que se encuentran en condiciones de ser recibidas.

Los asistentes han realizado un reconocimiento detallado de la obra coincidiendo en que se encuentra en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas.

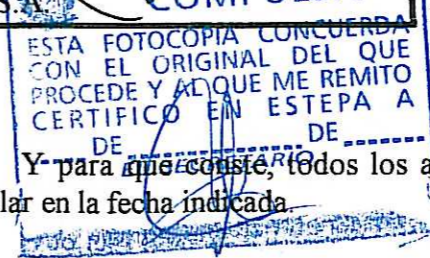
La inversión se ha llevado a cabo en las condiciones previamente establecidas.

El representante del Contratista hace entrega al Ayuntamiento de los permisos de Organismos competentes, certificados de instalaciones, contratos de suministros con compañías de servicios y póliza de seguro que correspondan y hayan sido tramitados en cumplimiento del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El representante del Ayuntamiento solicita de los asistentes que manifiesten cuanto estimen conveniente en relación con el acto que se está realizando y las actuaciones llevadas a cabo, no haciendo manifestación alguna ninguno de ellos.

En consecuencia y con la conformidad de todos los restantes asistentes, el representante del Ayuntamiento da por recibida provisionalmente la obra, entregándole al uso o servicio correspondiente y comenzando desde esta fecha el plazo de garantía.

Y para que conste, todos los asistentes firman al margen la presente Acta por cuadruplicado ejemplar en la fecha indicada.





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle del solar entre Ctra. Marinaleda a Estepa y Camino del Cahiz (ED-42), se encuentran terminadas, habiendo sido recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento en el 09/04/2001, habiendo transcurrido sobradamente el periodo de garantía de las mismas, encargándose desde entonces el Ayuntamiento de su mantenimiento y encontrándose consolidada casi en su totalidad por la edificación.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,



**ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL**

**PROYECTO: URBANIZACION SOLAR SITUADO EN LA CONFLUENCIA DEL  
CAMINO DEL CAHIZ CON LA CARRETERA DE MARINALEDA A ESTEPA**

**SITUACION: ESTEPA**

**FECHA: 09/04/2001**

El representante del Ayuntamiento

D. José González Páez.

D. José González Páez.

El Arquitecto Municipal.

D. Antonio García Calderón.

El Arquitecto Director de la Obra.

D. Rafael Frutos Lozano

El representante de la empresa  
Promotora.

P.O.

METINIANO MORRIS S.L.

Construcciones Morrios S.L.

En el lugar de emplazamiento de las obras, siendo las 12 horas del día de la fecha se reúnen los asistentes relacionados al margen para proceder por parte del representante del Ayuntamiento a su recepción provisional.

El Director de la obra expone que las mismas han sido ejecutadas sensiblemente de acuerdo con el proyecto y sus modificaciones aprobadas, teniendo en cuenta todas las prescripciones en vigor y que se encuentran en condiciones de ser recibidas.

Los asistentes han realizado un reconocimiento detallado de la obra coincidiendo en que se encuentra en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas.

La inversión se ha llevado a cabo en las condiciones previamente establecidas.

El representante del Contratista hace entrega al Ayuntamiento de los permisos de Organismos competentes, certificados de instalaciones, contratos de suministros con compañías de servicios y póliza de seguro que correspondan y hayan sido tramitados en cumplimiento del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El representante del Ayuntamiento solicita de los asistentes que manifiesten cuanto estimen conveniente en relación con el acto que se está realizando y las actuaciones llevadas a cabo, no haciendo manifestación alguna ninguno de ellos.

En consecuencia y con la conformidad de todos los restantes asistentes, el representante del Ayuntamiento da por recibida provisionalmente la obra, entregándole al uso o servicio correspondiente y comenzando desde esta fecha el plazo de garantía.

Y para que conste, todos los asistentes firman al margen la presente Acta por cuadruplicado ejemplar en la fecha indicada.





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondiente al Estudio de Detalle del solar entre las calles Cruz de Piedra, Tajo Montero y Paseo de Royá (ED-60), se encuentran totalmente terminadas, habiendo sido recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento el 23/08/2005, habiendo transcurrido sobradamente el periodo de garantía de las mismas, encargándose desde entonces el Ayuntamiento de su mantenimiento y encontrándose consolidada casi en su totalidad por la edificación.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,



**ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL DE OBRAS DE URBANIZACION**

**PROYECTO:** URBANIZACION ENTRE LAS CALLES CRUZ DE PIEDRA, TAJO MONTERO, PASEO DE ROYA Y ROMA

**UNIDAD DE EJECUCION:** UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR DE SUELO COMPRENDIDO ENTRE LAS CALLES CRUZ DE PIEDRA , TAJO MONTERO, PASEO DE ROYA Y ROMA

**RESPONSABLE DE LA ACTUACION:** JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR DE SUELO COMPRENDIDO ENTRE LAS CALLES CRUZ DE PIEDRA , TAJO MONTERO, PASEO DE ROYA Y ROMA

**EMPLAZAMIENTO:** ENTRE LAS CALLES CRUZ DE PIEDRA, TAJO MONTERO, PASEO DE ROYA Y ROMA

En la Ciudad de Estepa a veintitrés de Agosto de dos mil cinco, se reúnen en el lugar del emplazamiento de las obras de urbanización, los señores que a continuación se indican, a los efectos de proceder a la recepción provisional de las obras de urbanización referidas:

- D. Francisco Fernando García Santos, Delegado de Urbanismo del Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa.
- D. Pablo Luque Guillén, Arquitecto Municipal.
- D. Juan Luis Martín Martín, Arquitecto encargado de la Dirección de las Obras.
- D. Antonio González León, Presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Sector de Suelo comprendido entre las calles Cruz de Piedra, Tajo Montero, Paseo de Royá y Roma.

El Delegado de Urbanismo da por abierto al acto, manifestando el Arquitecto Director de las Obras, que las mismas se encuentran en buen estado y que han sido ejecutadas con arreglo al proyecto presentado y las prescripciones legales, según resulta del certificado final de la dirección de obra de fecha 6 de Junio de 2005 (visado número 01893/04/04)

El Arquitecto Municipal manifiesta que las obras han sido ejecutadas conforme al proyecto técnico y se encuentran en buen estado de conservación para ser recepcionadas según informe de fecha 19/08/2005.

Finalmente, la persona responsable de la actuación solicita la recepción provisional de las obras de urbanización.

El Delegado de Urbanismo da por recepcionadas provisionalmente las obras de urbanización de la unidad de ejecución del Sector de Suelo comprendido entre las calles Cruz de Piedra, Tajo Montero, Paseo de Royá y Roma, comenzando el plazo de garantía de un año, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio, podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

Y en prueba de conformidad y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma la presente acta por todos los asistentes en el lugar y fecha arriba indicados.

EL DELEGADO URBANISMO	ARQUITECTO MUNICIPAL .	EL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRAS	EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACION
D. Francisco F. García Santos	Fdo: Pablo Luque Guillén	Juan Luis Martín Martín	D. José A. González León.





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**D<sup>a</sup> MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle del solar sito en Ctra. Estepa-Herrera s/n (ED-02), hoy Plaza de Micaela Ruiz, se terminaron en al año 1991, siendo recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose totalmente consolidada por la edificación al haberse desarrollado una promoción de viviendas de V.P.O. de promoción privada conjuntamente con la urbanización.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
EL ALCALDE PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan Garcia Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: M<sup>a</sup> José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle de solar sito en Ctra. Estepa-Herrera s/n (ED-02), hoy Plaza de Micaela Ruiz, se terminaron en el año 1991, siendo recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose totalmente consolidada por la edificación al haberse desarrollado una promoción de viviendas de V.P.O. de promoción privada conjuntamente con la urbanización.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,

  
Fdo: Antonio Garcia Calderón

PLAZA DEL CARMEN, 1. 41560- ESTEPA ( Sevilla). Tlfno. (95) 5912717 Fax 5912479





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Fotografías ED-2**



**Plaza de Micaela Ruiz  
Estudio de detalle ED-2**

*Raldeen*



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle del solar sito en Ctra. Estepa-Herrera y calle Camino de las Monjas (ED-10), hoy Plaza de la Norieta, se terminaron en el año 1993, habiendo sido realizadas por la Sociedad Municipal Sodestepa S.L.U. y recibidas por el Ayuntamiento que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose totalmente consolidada por la edificación al haberse desarrollado una promoción pública de 50 viviendas en régimen de alquiler y diversas actuaciones privadas en el resto de las parcelas resultantes.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Edo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
  
Edo: Juan Garcia Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Edo: Mª José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle de solar sito en Ctra. De Estepa-Herrera y calle Camino de las Monjas (ED-10), hoy Plaza de la Norieta, se terminaron en el año 1993, habiendo sido realizadas por la Sociedad Municipal Sodestepa S.L.U. y recibidas por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose totalmente consolidada por la edificación al haberse desarrollado una promoción pública de 50 viviendas en régimen de alquiler y diversas actuaciones privadas en el resto de las parcelas resultantes.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Fotografías ED-10**



**C/ Almajar y Plaza de la Norieta  
Estudio de Detalle ED-10**

*Falder*



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes al Estudio de Detalle del solar sito en Ctra. Estepa-El Rubio (ED-53), se terminaron en el año 2003, habiendo sido recepcionadas en dicha fecha por el Ayuntamiento, encargándose desde entonces el Ayuntamiento de su mantenimiento y encontrándose consolidada casi en su totalidad por la edificación.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderon

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan Garcia Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: Mª José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondiente al Estudio de Detalle del solar sito en Ctra. Estepa-El Rubio (ED-53), se terminaron en el año 2003, habiendo sido recepcionadas en dicha fecha por el Ayuntamiento, encargándose desde entonces el Ayuntamiento de su mantenimiento y encontrándose consolidada casi en su totalidad por la edificación.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,

Fdo: Antonio Garcia Calderon



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA

Fotografías ED-53



C/ Severo Ochoa  
Estudio de Detalle ED-53



C/ Ramón y Cajal  
Estudio de Detalle ED-53



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes a la UA-2 Unidad Residencial 2, se terminaron en el año 1997, habiendo sido ejecutadas directamente por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose consolidada parcialmente por la edificación.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009

El Arquitecto Municipal,

Fdo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo: Juan Garcia Baena

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo: Mª José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondiente a la UA-2 Unidad Residencial 2, se terminaron en el año 1997, habiendo sido ejecutadas directamente por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose consolidada parcialmente por la edificación.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.

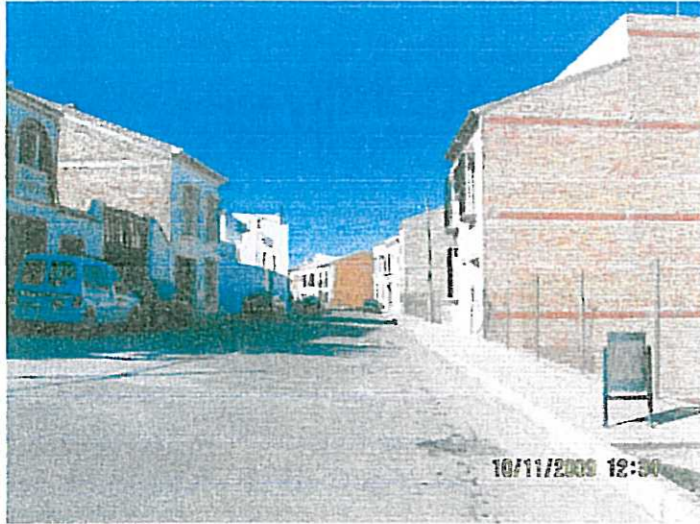
El Arquitecto Municipal,

PLAZA DEL CARMEN, 1. 41560- ESTEPA ( Sevilla). Tfno. (95) 5912717 Fax 5912479



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Fotografías unidad de actuación UA-2**



**C/ Camino del Pozo nuevo  
Unidad de Actuación UA-2**

*Galán*



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**2-Documentación justificativa apartado a).3. del informe:**

- Recepciones definitivas de los Sectores I-4, R-1y R-3.
- Fotografías e informes de los ámbitos de los Sectores I-2, I-3 y R-2 .





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**



**ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN  
DEL SECTOR I-4 DE LAS NNSS SUBSIDIARIAS DE ESTEPA  
(POLIGONO INDUSTRIAL CORAZÓN DE ANDALUCIA).**

**En Estepa siendo las trece horas del día 29 de enero de 2008**

**Asistentes:**

**POR EL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

- D. Juan García Baena, Alcalde de Estepa, asistido de D. Antonio García Calderón, Arquitecto Municipal

**POR EPSA**

- D<sup>a</sup> Lidia Adan Lifante, Gerente Provincial de EPSA.
- D. Borja López- Montenegro Landecho, Director de los Trabajos designados por EPSA

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA**

- D. Vicente Aycart Luengo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- D. Jorge Alberto Salas Lucia, Arquitecto.
- D. Enrique Trigós Manzano, Arquitecto Técnico.

En el lugar de las obras se reúnen los señores relacionados, con el objeto de llevar a cabo, si procede, la recepción de las obras de urbanización del Sector I-4 de las NNSS de Estepa (Sevilla), de conformidad con el artículo 154 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyo efecto manifiestan:

**PRIMERO.** Que con fecha 4 de Septiembre de 2007, por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía( EPSA), se solicita la recepción de las obras de urbanización del Sector I-4 de las NNSS de Estepa (Sevilla), de conformidad con el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**SEGUNDO.** Tras proceder al reconocimiento de las obras de urbanización correspondientes al Sector I-4 de las NNSS de Estepa(Sevilla), la Dirección Facultativa considera que las mismas se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto y sus instrucciones, habiéndose cumplido la normativa técnica en vigor para el tipo de obra ejecutada y que se encuentran en buen estado y se pueden entregar al uso público, con las salvedades reflejadas en el informe técnico de la Dirección Facultativa.



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**



**TERCERO.** Los representantes del Ayuntamiento de Estepa, tras comprobar el estado de las obras de urbanización correspondientes del Sector I-4 de las NNSS de Estepa (Sevilla), y previa conformidad de los restantes asistentes a este acto, las dan por recibidas, debiendo, no obstante realizarse las reparaciones que afecten a las zonas reflejadas en los distintos informes realizados por los servicios técnicos municipales, que se adjuntan a la presente acta.

Se señala el día 29 de Febrero de 2008 para que se reúna en este mismo lugar los señores relacionados, para proceder al examen y firma, en su caso, del acta de subsanación de deficiencias, observados por el Arquitecto Municipal y en los distintos informes realizados por los servicios técnicos municipales.

**CUARTO.** Con esta fecha se inicia el computo del plazo de garantía de un año para las obras que se reciben, al que se refiere el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respondiendo EPSA frente al Ayuntamiento de Estepa de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación. Si llegada la fecha prevista para la firma del acta de subsanación, ésta no fuere posible por no haber concluido la subsanación de las obras que se especifican en los informes que se anexan, el plazo de garantía de todas las obras de urbanización se prorrogará por un periodo igual al que transcurra entre la fecha prevista para el acta de subsanación de deficiencias y la fecha en que ésta realmente se produzca.

Y en prueba de conformidad se firma la presente acta, por triplicado ejemplar, en Estepa a 29 de enero de 2008, a los efectos previstos en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

**POR EL AYUNTAMIENTO**

El Alcalde



Fdo. Juan Garcia Baena

**POR EPSA**

Gerente Provincial

Fdo. Lidia Adan Lifante



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

El Arquitecto Municipal

Director de Trabajos

INFORMA:



Fdo. Antonio García Calderón

Fdo. Borja López Montenegro  
Landeche

Tras nueva visita de inspección realizada el 29/01/2008 en compañía de los técnicos directores de obra se comprueba que de acuerdo con los últimos informes de los servicios técnicos municipales, se han subsanado una serie de deficiencias recogidas en los mismos, quedando unicamente pendiente de reparar las siguientes:

POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Informe Arquitecto Municipal.

- Imbornal en paso de cebra de C/E con C/A y desaguarlo a la red general
- Reponer falta de solería existente junto a transformador.
- Mejorar terminación y regularización de zanjas abiertas en los aparcamientos o compromiso de reparación inmediata de futuros posibles hundimientos.

Fdo. Vicente Aycart Luengo

Informe servicio de electricidad.

- Terminar de eliminar la derivación a masa en algunas líneas

Arquitecto.

Fdo. Jorge Alberto Salas Lucia, Arquitecto.

Informe servicio de aguas.

- Los enganches domiciliarios no se encuentran frente a la ventanilla de fachada por problemas de saturación de instalaciones en el acerado.
- Se comprobará nuevamente por el servicio el funcionamiento de las bombas de presión.

Es lo que se informa a los efectos oportunos, pudiendo realizarse la recepción de las obras con las salvedades anteriores.

Arquitecto Técnico.

Fdo. Enrique Trigos Manzano

Estepa, 29 de Enero de 2008.  
El Arquitecto Municipal.



**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Tras visita de inspección realizada en compañía de los técnicos directores de obras, se comprueba que a pesar de haberse subsanado la mayor parte de las deficiencias recogidas en el informe de fecha 08/11/2006, todavía hay una serie de ellas que hay que reparar en el menor plazo posible.

1º.- Hay varios encuentros de calle donde se acumula agua. En el paso de cebra de la calle E con la calle A es necesario realizar nuevos imbornales y desaguarlos al pozo más próximo.

2º.- Falta solería de acerado en algunas zonas.

3º.- Deben repararse la terminación y regularización de las zanjas abiertas en los aparcamientos, que siguen presentando fisuras en el encuentro con el resto del pavimento.

4º.- Asimismo se deberán subsanar las deficiencias recogidas en los informes de los distintos servicios municipales que se adjuntan.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 18 de Diciembre de 2007.  
El Arquitecto Municipal,



*Antonio Garcia Calderon*

**INFORME RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION  
POLIGONO INDUSTRIAL CORAZON DE ANDALUCIA DE ESTEPA  
SERVICIO DE ELECTRICIDAD**

A instancias del Sr. Delegado de Servicios Públicos e Infraestructuras, se realiza nueva visita de inspección al Polígono Industrial Corazón de Andalucía de Estepa, comprobándose que se han adoptado las deficiencias observadas y puestas de manifiesto en el informe de fecha 31 de Octubre de 2006.

No obstante de la nueva inspección realizada a la red eléctrica, se observan las siguientes deficiencias:

- Derivación a masa en todas las líneas.
- Falta cabeza en báculo de Avenida de Oceanía.
- Existen tres farolas que no funcionan.

Asimismo se deberá presentar informe o proyecto de final de obra firmado por el técnico competente y visado por la Delegación Provincial de Industria.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 28 de Noviembre de 2007.  
El Electricista Municipal,



Fdo: Manuel Merat Velasco.



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



**INFORME RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN  
POLIGONO INDUSTRIAL CORAZÓN DE ANDALUCIA  
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE**

Como continuación del informe de fecha 31 de octubre de 2006, se vuelve a constatar que las instalaciones soterradas de la red de agua potable no han podido ser comprobadas. Respecto de las deficiencias manifestadas en el informe referido se siguen observando, tras visita de inspección, las siguientes deficiencias:

- Faltan tapones en varias acometidas.
- Faltan los mandos de las llaves de paso de las acometidas.
- En la calle I: la última parcela no tiene la acometida.
- Los enganches domiciliarios no se encuentran frente a la ventanilla de fachada.
- Falta por realizar la prueba de presión.

A todo lo anterior, se añade que las bombas de presión instaladas en el deposito del recinto ferial, para mantener la presión en el polígono industrial Sierra Sur, no son suficientes.

Es lo que se informa a los efectos oportunos, en Estepa a 29 de Noviembre de 2007.

EL FONTANERO MUNICIPAL

Fdo. Manuel Aguilar Carmona

PLAZA DEL CARMEN, 1. 41560- ESTEPA ( Sevilla). Tlfnos. (95)

5912717  
5912066 Fax 5912479  
5912765



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



MARGARITA ALVAREZ GARCIA, ARQUITECTO TÉCNICO DEL  
ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA,

**INFORMA:**

Que con respecto al informe que se emitió de fecha 16 de enero de 2006 de las deficiencias encontradas en las obras del Polígono Industrial "Corazón de Andalucía" de Estepa , la mayoría a las que se refería dicho informe se han subsanado. Así también en la inspeccion ocular de la red de saneamiento se han subsanando las deficiencias sobre la marcha.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente en Estepa a cuatro de diciembre de dos mil siete

FDO.- MARGARITA ALVAREZ GARCIA  
ARQUITECTO TÉCNICO

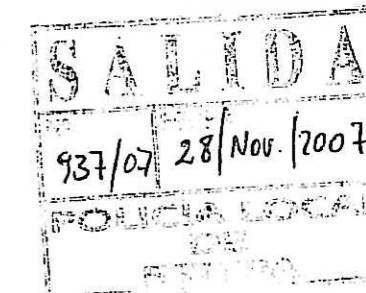
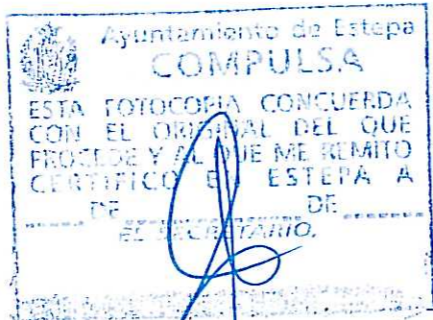
PLAZA DEL CARMEN, 1 y 2 -- 41560-ESTEPA (Sevilla) Tlfnos. 95

{ 591 27 17  
591 20 66 - Fax: 591 24 79  
591 27 65

C.I.F. P-4104100-E Registro Entidades Locales: 014104818



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**



Desde el Área de Parques y Jardines hemos revisado el nuevo Polígono Industrial "Corazón de Andalucía" para su posterior recepción. En esta visita se ha observado:

- Las especies vegetales son adecuadas a nuestra zona, por lo que nos supondrá poca mano de obra.
- Los sistemas de riego incorporados, a la fecha de hoy, funcionan perfectamente.
- El numero de malas hierbas que ha proliferado es enorme, no obstante, la empresa "Don Macetón", que fue la que ajardino y ha llevado el mantenimiento hasta la fecha dice que ya se han aplicado los tratamientos con herbicidas correspondientes para secar dichas malas hierbas, lo cual debe ser cierto por el color amarillento que se observa en toda la mala hierba.

Estepa, 22 de noviembre del 2007

Fdo.: Asunción Llamas Rengel.  
Ingeniera Agrónoma.

**INFORME.- ASUNTO: Señalización de tráfico del poligono industrial Corazón de Andalucía.**

Por el presente se informa a V.I. y según lo requerido en Providencia de fecha 25 de octubre del presente año, referente a la señalización de tráfico del Poligono Industrial Corazón de Andalucía de Estepa, resulta que en visita realizada a esta urbanización se ha comprobado que las señales de tráfico colocadas actualmente, corresponde a las indicadas en su día por parte de esta Jefatura, a la empresa constructora y que se ajustan a la normativa relativa a señalizacion de tráfico y seguridad vial.

Estepa a 28 de Noviembre de 2007  
Jefe de la Policía Local



Sr. Alcalde, Presidente del Istmo. Ayuntamiento de Estepa



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



**ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL EXTENSIVO PR1 DE LAS NNSS SUBSIDIARIAS DE ESTEPA.**

**En Estepa a 8 de abril de 2008.**

**Asistentes:**

**POR EL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

- D. Juan García Baena, Alcalde-Presidente del Ilmo Ayuntamiento de Estepa, asistido de D. Antonio García Calderón, Arquitecto Municipal.

**POR LA PROPIEDAD**

- D. Juan Peral Rengel, actuando en nombre y representación de Promociones Sierra de Estepa SL.

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA**

- D. Miguel Ángel Rodríguez Rivas, Arquitecto.
- D. Juan Felipe Criado Delgado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

En el lugar de las obras se reúnen los señores relacionados, con el objeto de llevar a cabo, si procede, la recepción de las obras de urbanización del sector correspondiente al Plan Parcial de Ordenación residencial extensivo PR1 de las NNSS de Estepa, de conformidad con el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyo efecto manifiestan:

**PRIMERO.** Que con fecha 1 de agosto de 2007, por Promociones Sierra de Estepa SL se solicita la recepción de las obras de urbanización del sector correspondiente al Plan Parcial de Ordenación residencial extensivo PR1 de las NNSS de Estepa, de conformidad con el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, acompañado de la siguiente documentación:

- Certificado final de obras expedido por la Dirección Facultativa, con fecha 15 de junio de 2007, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con fecha 11 de julio de 2007, número de visado 04979/04T04 y por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, con fecha 18 de julio de 2007, número de visado 5300.
- Certificados de las instalaciones eléctricas expedido por Endesa con fecha 8 de junio de 2007 y 2 de julio de 2007.
- Certificado de la instalación de Telefonía expedido por Telefónica España SA con



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



fecha 26 de junio de 2007.

d) Informes del servicio de saneamiento, agua potable, alumbrado público y señalización del Ayuntamiento de Estepa.

e) Autorización y aprobación del proyecto de instalación eléctrica de media tensión para soterramiento de línea aérea existente en urbanización PR1 de las NNSS de Estepa, de fecha 17 de julio de 2007.

f) Estado final de obras del proyecto de urbanización del Plan Parcial de ordenación residencial extensivo PR1 de las NNSS de Estepa, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con fecha 10 de julio de 2007, número de visado 04979/04T05.

g) Enterado de la transmisión de instalación eléctrica expedido por la Delegación Provincial de Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, de fecha 31 de marzo de 2008.

**SEGUNDO.** Tras proceder al reconocimiento de las obras, la Dirección Facultativa considera que las mismas se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto y sus instrucciones, habiéndose cumplido la normativa técnica en vigor para el tipo de obra ejecutada y que se encuentran en buen estado y se pueden entregar al uso público.

**TERCERO.** Los representantes del Ayuntamiento de Estepa, tras comprobar el estado de las obras, y previa conformidad de los restantes asistentes a este acto, las dan por recibidas.

**CUARTO.** Con esta fecha se inicia el computo del plazo de garantía de un año, al que se refiere el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respondiendo Promociones Sierra de Estepa SL frente al Ayuntamiento de Estepa de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación.

Y en prueba de conformidad se firma la presente acta, que consta de tres folios, por triplicado ejemplar, en Estepa a 8 de abril de 2008, a los efectos previstos en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**POR EL AYUNTAMIENTO  
EL ALCALDE**  
  
**Fdo. Juan García Baena**

**POR LA PROPIEDAD**  
  
**Fdo. Juan Peral Rengel**



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**



**El Arquitecto Municipal**  
  
**Fdo. Antonio García Calderón**

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.**

**Fdo. Juan Felipe Criado Delgado**  
**Arquitecto.**

**Fdo. Miguel Ángel Rodríguez Rivas**



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



**ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL DE BADIA POLESINE DE LAS NNSS SUBSIDIARIAS DE ESTEPA. R-3**

En Estepa a 20 de mayo de 2008.

Asistentes:

**POR EL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

- D. Juan García Baena, Alcalde de Estepa, asistido de D. Antonio García Calderón, Arquitecto Municipal

**POR LA PROPIEDAD**

- D. Antonio Vicente Cejas Borrego, actuando en nombre y representación de Sodestepa SLU

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA**

- D. Antonio García Calderón, Arquitecto.
- D. Alfonso Calzado Carvajal, Arquitecto.
- D. José Antonio Paez Linares, Arquitecto Técnico.

En el lugar de las obras se reúnen los señores relacionados, con el objeto de llevar a cabo, si procede, la recepción de las obras de urbanización del sector correspondiente al Plan Parcial de Ordenación residencial Badia Polesine de las NNSS de Estepa, de conformidad con el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyo efecto manifiestan:

**PRIMERO.** Que con fecha 29 de diciembre de 2006, por Sodestepa SLU se solicita la recepción de las obras de urbanización del sector correspondiente al Plan Parcial de Ordenación residencial Badia Polesine de las NNSS de Estepa, de conformidad con el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía . de 2008.

**SEGUNDO.** Tras proceder al reconocimiento de las obras, la Dirección Facultativa considera que las mismas se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto y sus instrucciones, habiéndose cumplido la normativa técnica en vigor para el tipo de obra ejecutada y que se encuentran en buen estado y se pueden entregar al uso público.

**TERCERO.** Los representantes del Ayuntamiento de Estepa, tras comprobar el estado de las obras, y previa conformidad de los restantes asistentes a este acto, las dan por recibidas.



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



**CUARTO.** Con esta fecha se inicia el computo del plazo de garantía de un año, al que se refiere el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respondiendo Sodestepa SLU frente al Ayuntamiento de Estepa de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación.

Y en prueba de conformidad se firma la presente acta, por triplicado ejemplar, en Estepa a 20 de mayo de 2008, a los efectos previstos en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**POR EL AYUNTAMIENTO  
EL ALCALDE**

SODESTEPA S.L.U.  
Residencia  
Fdo. Juan García Baena

**POR LA PROPIEDAD**

SODESTEPA S.L.U.  
B41428481  
Fdo. Antonio Vicente Cejas Borrego

Arquitecto Municipal  
Fdo. Antonio García Calderón

**POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA  
Arquitecto.**

Fdo. Alfonso Calzado Carvajal

Arquitecto Técnico

Fdo. José Antonio Paez Linares





**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-2 “Sierra Sur”, se terminaron en el año 1991 habiendo sido recepcionadas en dicha fecha por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose el polígono totalmente consolidado por la edificación a fecha de hoy.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan Garcia Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: Mª José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**



**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-2 “Sierra Sur”, se terminaron en el año 1991, habiendo sido recepcionadas en dicha fecha por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose el polígono totalmente consolidado por la edificación fecha de hoy.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,

Fdo: Antonio Garcia Calderón



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA

Fotografías Sector I-2 (P.I. Sierra Sur)



Avda de la Canela  
P.I. Sierra Sur de Estepa  
Sector I-2



C/ Anisados  
Sector I-2

*Salcedo*



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO  
AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-3 Area de Servicio A-92 margen derecha, se terminaron en el año 1995, habiendo sido recepcionadas en dicha fecha por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose el polígono casi totalmente consolidado por la edificación a fecha de hoy.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan Garcia Baena

SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: Mª José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-3 Area de Servicio A-92 margen derecha, se terminaron en el año 1995, habiendo sido recepcionadas en dicha fecha por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose el polígono casi totalmente consolidado por la edificación a fecha de hoy.

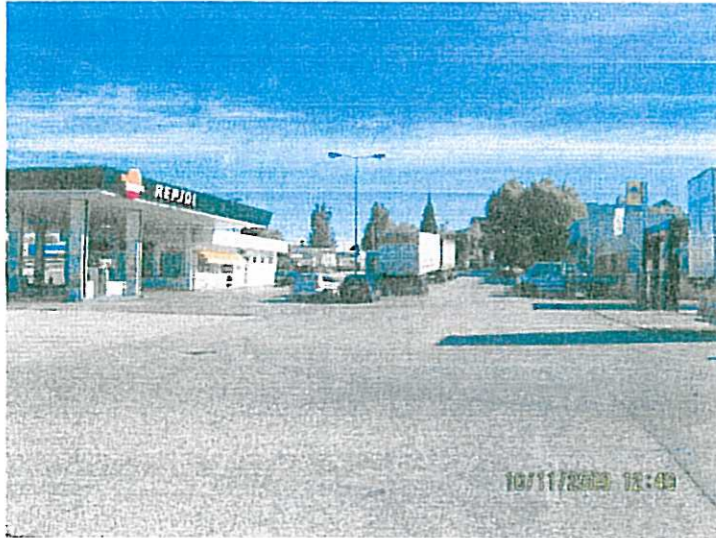
Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón



Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA

Fotografías Sector I-3 (Zona de Servicio y Recreo de la A-92 margen derecha)



Zona de servicio y recreo A-92  
Sector I-3



Zona de servicio y recreo A-92  
Sector I-3

*Salvador*



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio Garcia Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial R-2 “EL Palomar”, fueron terminadas en el año 1993 por la empresa Municipal SODESTEPA S.L.U., ante los continuos incumplimientos del promotor inicial, y recepcionadas por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose el polígono consolidado casi en su totalidad a fecha de hoy.”

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan Garcia Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: Mª Jose Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondiente al Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial R-2 “El Palomar”, fueron terminadas en el año 1993 por la empresa Municipal SODESTEPA S.L.U., ante los continuos incumplimientos del promotor inicial, y recepcionadas por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose el polígono consolidado casi en su totalidad a fecha de hoy.

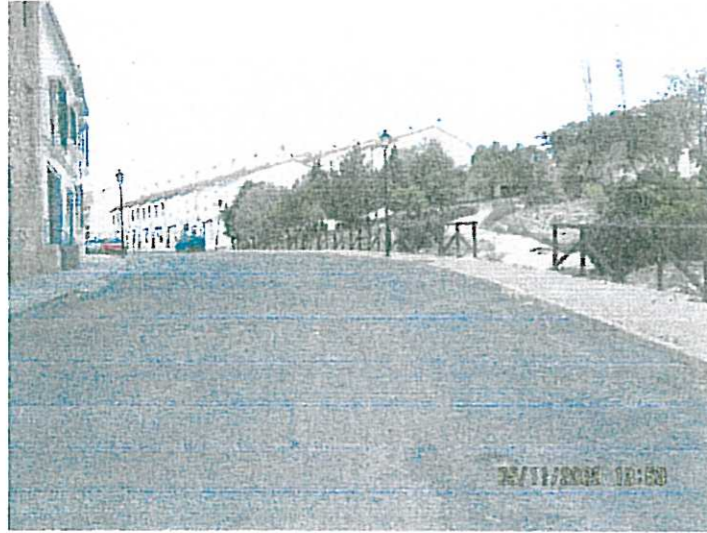
Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,  
  
Fdo: Antonio Garcia Calderón



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Fotografías Sector R-2**



**C/ La Roda de Andalucía  
Sector R-2**



**C/ Lora de Estepa  
Sector R-2**



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**3-Documentación justificativa apartado a).4. del informe:**

-Fotografías e informe del ámbito de la unidad de ejecución UA-1.



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**Dª MARIA JOSE ARDANAZ PRIETO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRISIMO  
AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.**

**CERTIFICA:** Que D. Antonio García Calderon Arquitecto Municipal, emite, informe cuya transcripción literal es la que sigue:

**INFORMA:**

“ Que las obras de urbanización correspondientes a la UA-1 Unidad de reequipamiento al Sur de CN-334, se terminaron en el año 1991, habiendo sido ejecutadas directamente por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose totalmente consolidada por la edificación y usos correspondientes.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Diciembre de 2009  
El Arquitecto Municipal,  
  
D. Antonio García Calderón

Se extiende en un folio rubricados por la funcionaria de carrera con habilitación de carácter estatal, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, al objeto único de dejar constancia de la existencia del informe anteriormente transcrito siendo su contenido de responsabilidad exclusiva del informante, en Estepa, 17 de Diciembre de 2009

Vº Bº  
EL ALCALDE PRESIDENTE,  
  
Fdo: Juan García Baena

LA SECRETARIA GENERAL,  
  
Fdo: Mª José Ardanaz Prieto



**Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA**

**ANTONIO GARCIA CALDERON, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL  
ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**INFORMA:**

Que las obras de urbanización correspondientes a la UA-1 Unidad de reequipamiento al Sur de CN-334, se terminaron en el año 1991, habiendo sido ejecutadas directamente por el Ayuntamiento, que desde entonces se ocupa de su mantenimiento, encontrándose totalmente consolidada por la edificación y usos correspondientes.

Es lo que se informa a los efectos oportunos.

Estepa, 10 de Noviembre de 2009.  
El Arquitecto Municipal,





Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA

Fotografías unidad de actuación UA-1 (Reequipamiento)



Equipamiento zona de Recinto Ferial  
Unidad de actuación UA-1



Equipamiento educativo C.P. Santa Teresa  
Unidad de actuación UA-1

*S. Calderín*

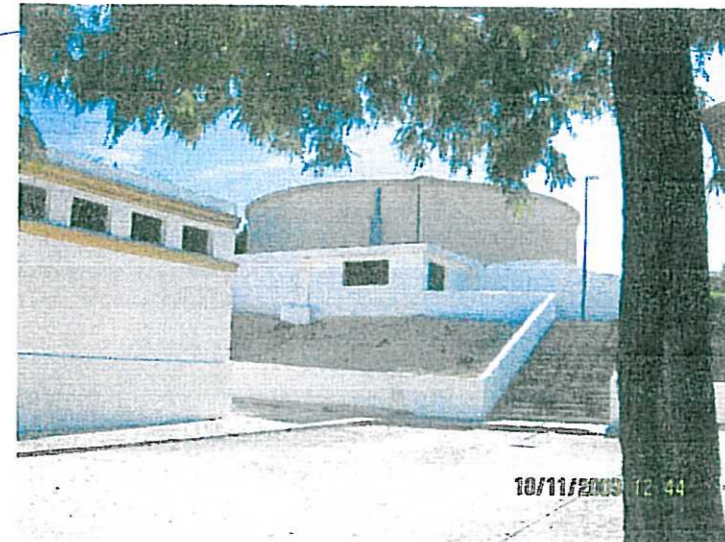


Ilustrísimo Ayuntamiento  
de  
ESTEPA



Equipamiento educativo I.E.S. Aguilar y Cano  
Unidad de actuación UA-1

*S. Calderín*



Infraestructura Depósito municipal de abastecimiento de aguas  
Unidad de actuación UA-1