AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
Fecha: 02 JUL 2012
SECRETARIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO
AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR (Sevilla)
SECRETARIA
02 JUL 2012

ANEXO III.

CORRECCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ESCRITA DEL DOCUMENTO PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANLÚCAR LA MAYOR

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Los sistemas generales de equipamientos y su grado de desarrollo son los siguientes:

DENOMINACIÓN	NOMBRE	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m^2s)	GRADO DE DESARROLLO
SGEQ1	Colegio San Eustaquio	Suelo Urbano	8.308	Obtenido y ejecutado
SGEQ2	Sanlúcar Innova	Urbanizable (en ejecución)	1.970	Pte. obtención
SGEQ3	Cementerio Municipal	Suelo Urbano	6.937,45	Obtenido y ejecutado

TABLA 19: Grado de desarrollo de los Sistemas Generales de equipamientos

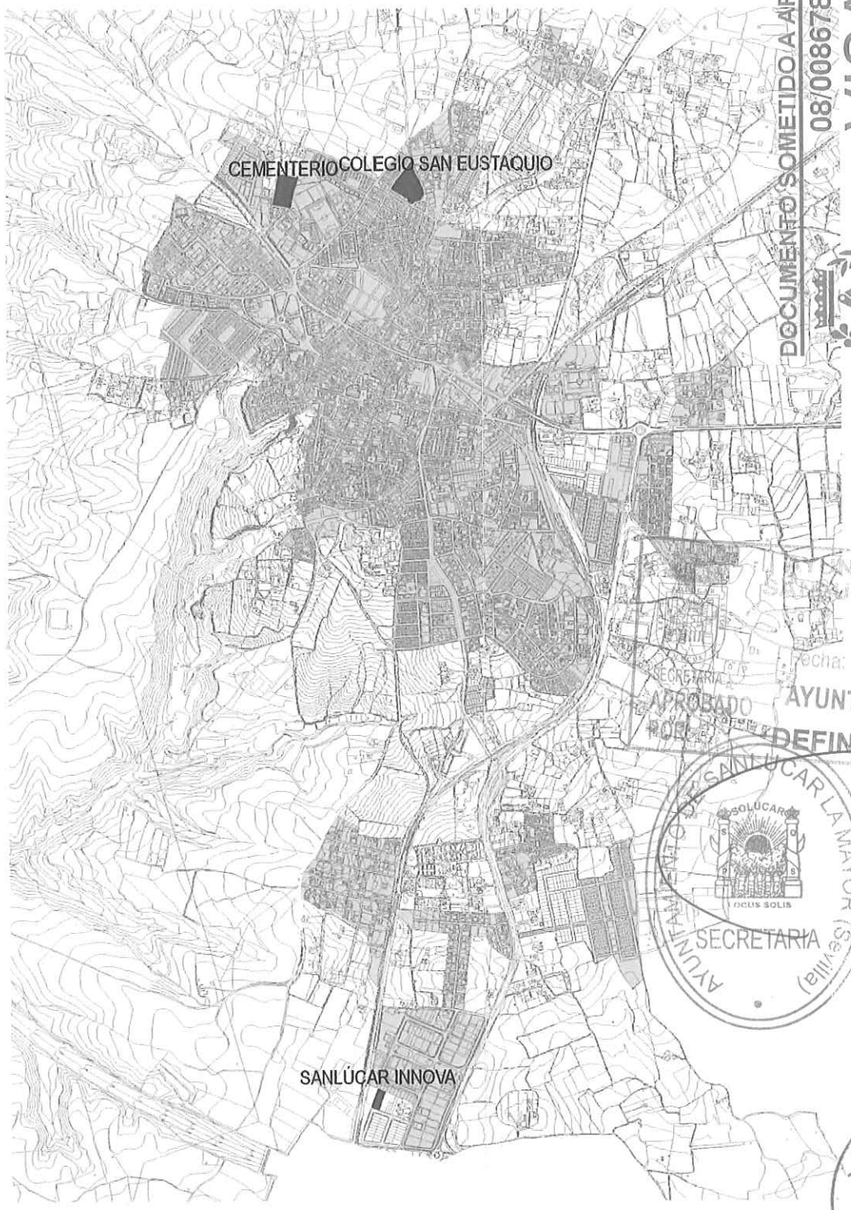

IMAGEN 6: Sistema General de Equipamientos

PAG 0038/0101
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
08/008678 - T002
VISADO
13 MARZO 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
Fecha: 02 JUL 2012
APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO DEFINITIVAMENTE
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR (Sevilla)
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
SECRETARÍA
Fecha: 02 JUL 2012
APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO DEFINITIVAMENTE

3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el art. 32.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los art. 10.1.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada 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, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.3 de esta memoria, puede constatarse que tanto los sectores de suelo urbanizable ordenado, como las áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial que disponen de ordenación pormenorizada, cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Por tanto en las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado (ED3-Calle Alfarería, ED4b-Calle Alfares y ED13 -Calle Real) y en los sectores de suelo urbanizable sectorizado (PP9 El Terragal II, PP11 San Pedro, S3 Villa Rosario, S4-Santa Isabel, S7- Monterrio), que no cumplen con la regla de excepcionalidad se reserva en cada una de ellas, el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda con algún tipo de protección

El coeficiente de ponderación del uso pormenorizado de vivienda protegida se establece en 0,6, conforme a la proporción entre los beneficios obtenidos en la promoción de vivienda libre y vivienda protegida en el municipio de Sanlúcar la Mayor (*).

(*) Según lo establecido en la ORDEN de 7 de julio de 2009, y en concreto en su art.29 para las condiciones de las viviendas de protección en régimen general, así como el establecimiento de los diversos ámbitos territoriales según lo definido en el art.12 y Anexo II de dicha Orden, el precio máximo de venta de la vivienda de protección en el municipio de Sanlúcar la Mayor será el producto de 1,60xMBE, siendo MBE el Módulo Básico Estatal, al que hace referencia el art.9 de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, establecido para el año 2009 en 758 €. Por lo tanto la repercusión para este tipo de vivienda resulta ser de mil doscientos doce euros y ochenta céntimos (1.221,80€/m2 sup. útil), equivalente a 1.071,75€/m2 sup. const (factor equivalencia=1,14)
Para estimar el precio de venta actual de vivienda libre se han utilizado como referencias los precios de venta de las promociones de Huerta Cáliz (1.680€/m2 const) y de C/Juan Carlos I (1.617€/m2 const) y se han consultado los precios que ofertan diversas agencias inmobiliarias (Pisos.com:http://www.pisos.com/venta/viviendas-sanlucar_la_mayor/, Idealista.com:http://www.idealista.com/pagina/buscar?zona-sanlucar-la-mayor-pisos=V:V:41-087-02-003-XX-XXX#V:V:41-087-02-003-XX-XXX:::::::::::::::::04, Empresa Hérgamo http://www.hergamo.com/index.asp?ID=33&listado=true . Según estas consultas podemos establecer como valor aproximado de venta de la vivienda libre una horquilla que oscila entre 1.680€/m2 sup. const (precio de venta de promoción de vivienda libre en Huerta Cáliz) y 1.845€/m2 sup. Const. (valor establecido por inmobiliarias que ofertan en el municipio), resultando una media 1762 €/m2sup.

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

a) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:

- El Parque de Las Majarocas (SGE1), designado Sistema General por el planeamiento vigente. Este espacio, vinculado al centro urbano e histórico, alberga los usos lúdicos principales organizados por la municipalidad.

- La ampliación del Parque de Las Majarocas (SGE2), que complementa e incrementa la superficie del anterior, estableciendo una vinculación directa entre este conjunto de espacios libres centrales, el conjunto histórico y el espacio natural de la cárcaba.

- El ámbito de la barriada El Castillo (SGE3), pequeño espacio público que linda con el anterior espacio natural mencionado, calificado como Sistema General por el planeamiento vigente

- El Parque "Finca Horcaperros" (SGE4), correspondiente al Sistema General de Espacios Libres que la Innovación de Planeamiento del PP18 y su anexo que desarrolla la ordenación, destinan a tal fin dentro de las reservas de espacios libres de uso público del ámbito del sector.

- El Sistema General de Espacios Libres en San Pedro (SGE5), espacio delimitado por el planeamiento vigente dentro del ámbito del declarado monumento "muralla urbana", correspondiente al a su vez yacimiento arqueológico "lienzo de muralla árabe de San Pedro".

- El Sistema General de Espacios Libres del Parque Tecnológico (SGE6), superficie destinada a tal fin en la Innovación de Planeamiento correspondiente al ámbito de la Finca Casa Quemada.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 94.686 m²s, comporta un

AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
SECRETARÍA
Fecha: 02 JUL 2012
APROBADO POR: AYUNTAMIENTO PLENO
DEFINITIVAMENTE

estándar de 5,63 m²s por habitante (para un total de 16.823 habitantes[1]), comprendido por tanto en los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Dotaciones y equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

- El Colegio San Eustaquio (SGEQ1), previsto dentro del conjunto de Sistemas Generales de Equipamientos del municipio
- Parcela de edificio administrativo Sanlúcar Innova (SGEQ2) en la ampliación del Polígono Industrial Solúcar
- El Cementerio Municipal (SGEQ3)

c) Infraestructuras, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

- Depósitos municipales de abastecimiento
- Red principal de abastecimiento
- Red principal de saneamiento
- Red eléctrica de alta tensión

[1] Esta cifra incluye los 12.743 habitantes censados en la actualidad más la población correspondiente a los suelos que quedan por desarrollar.

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial 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.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano sólo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes.
- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencia de zonas de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, perteneciente a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integran en la zona urbana en la que especialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.
- Las zonas de suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.