

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE SAN JUAN (SEVILLA)**

MEMORIA DE ORDENACIÓN

DICIEMBRE 2004

ÍNDICE.

1.	ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL	1
1.1.	Características generales del Municipio	1
1.2.	Las Normas Subsidiarias de 1996	1
1.3.	El documento de Avance del Plan General: Características y tramitación	4
1.4.	Conclusiones del Estudio Geotécnico	7
1.5.	Alcance, determinaciones y contenido del Plan General de Ordenación Urbanística	9
2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	12
2.1.	Contribuir a mejorar las condiciones socioeconómicas de Villanueva de San Juan y su integración en el contexto comarcal y regional	12
2.2.	Revisar la delimitación del perímetro urbano, incluyendo las zonas con características urbanas que se han desarrollado al margen del Planeamiento y estableciendo las actuaciones necesarias para que alcancen los estándares urbanísticos exigibles en esta clase de suelo	13
2.3.	Establecer un modelo de crecimiento a medio plazo del núcleo urbano, que tenga en cuenta las necesidades de suelo y de vivienda y las limitaciones físicas a dicho crecimiento, en especial las derivadas de las características geotécnicas de los terrenos	15

ÍNDICE.

2.4.	Solucionar los déficits existentes de sistemas generales viarios, espacios libres, equipamientos e infraestructuras urbanas	16
2.5.	Mejorar las ordenanzas de edificación, con el fin de mantener y mejorar la imagen urbana del núcleo y el paisaje de su entorno	18
2.6.	Establecer una zonificación y normativa del suelo no urbanizable, adecuada a los valores naturales, paisajísticos, culturales y productivos del término municipal y al marco legal actual	19
2.7.	Replantear las modalidades de gestión y ejecución del planeamiento, a partir de la experiencia en la aplicación del planeamiento anterior y adecuándolas a las características de la propiedad del suelo y a la capacidad de actuación del Ayuntamiento	20
2.8.	Contribuir a la difusión de los valores y obligaciones que comporta la legalidad urbanística y a la mejora de la disciplina urbanística en el Municipio	22
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	23
3.1.	Determinaciones de ordenación estructural	23
3.2.	Determinaciones de ordenación pormenorizada	29

1. ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL

1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

Villanueva de San Juan es un pequeño municipio de la provincia de Sevilla, situado en la comarca geográfica de la Sierra Sur, que se caracteriza desde el punto de vista geográfico por asentarse en los terrenos de topografía accidentada de las sierras Subbéticas en el límite entre las provincias de Sevilla, Cádiz y Málaga, y desde el punto de vista socioeconómico por su situación poco desarrollada en el contexto provincial y regional derivada de su aislamiento en la red de comunicaciones y de la debilidad de su base económica.

En efecto, su economía se basa en un sector primario poco modernizado (ganadería extensiva y olivar marginal, sobre todo) y en los ingresos externos que llegan del trabajo de sus habitantes en las zonas turísticas de la Costa del Sol, Levante o Islas Baleares.

Demográficamente, es uno de los municipios menos poblados de la provincia (1.455 habitantes en el Censo de 2001), concentrándose esta población casi en su totalidad en el núcleo urbano. La dinámica demográfica es claramente regresiva a partir de mediados del siglo anterior (entre 1950 y 2001 perdió al 40 % de su población y el índice 2001-2003 es de -10,68 %, uno de los más bajos de la provincia).

Todo ello ha tenido como consecuencia una dinámica

edificatoria escasa, habiendo crecido el núcleo urbano en los últimos años solamente un 30 % a partir de la superficie que ocupaba a mediados del siglo pasado.

En contrapartida, el término municipal es relativamente extenso (34,50 km²) y contiene importantes valores naturales y paisajísticos, como el río Corbones y sus márgenes, las serranías de matorral y bosque de encinas y alcornoques del Pinalejo (protegidas por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla) y los cerros del Agua y Gordo que enmarcan visualmente el núcleo urbano; así como infraestructuras de rango regional como el embalse de La Puebla de Cazalla y el futuro parque eólico.

Las potencialidades de futuro del municipio se basan en las posibilidades de modernización del sector primario y su adecuación a las características del medio rural del municipio (potenciando la ganadería y la explotación forestal), y en la implantación de nuevas actividades emergentes como el turismo rural, para el cual el término municipal y el núcleo urbano contienen importantes recursos y del que existe ya una incipiente demanda.

1.2. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1996

1.2.1. Características y previsiones

El municipio cuyas características hemos resumido, se rige urbanísticamente por las **Normas Subsidiarias del Planeamiento**

redactadas por la Diputación de Sevilla y aprobadas definitivamente en Septiembre de 1996.

Dichas Normas, de acuerdo con la escasa entidad y dinámica demográfica del municipio, establecieron una clasificación del suelo restrictiva en la que no se delimitó suelo urbanizable, y el pequeño crecimiento que se preveía se canalizó a través de la delimitación de cinco pequeñas unidades de actuación en el suelo urbano. Dichas unidades, todas ellas con uso predominante residencial, tenían las siguientes características y previsiones:

* UA 1: situada al Norte, en las traseras de la calle Molineta, tenía como objetivos, además de la construcción de viviendas, el cerrar la estructura urbana, mejorar la imagen del núcleo desde la carretera a El Saucejo, y conectar la Puerta de Osuna con el Camino del Molino con una nueva calle alternativa a la calle Molineta.

* UA 2: en las traseras de la calle Calvario, en la zona con mejores condiciones topográficas, tenía como objeto el ordenar el crecimiento en una zona en la que ya existían tensiones y el obtener un terreno para equipamiento escolar.

* UA 3: concebida como terminación de las traseras de la calle Pitas en su parte alta.

* UA 4: introducida para legalizar una actuación realizada en la entrada al núcleo desde Morón, a cambio se estableció una fuerte carga de cesiones para zonas verdes y ampliación del colegio público.

* UA 5: pequeña actuación para construir una plaza y terminar una calle.

Además, las Normas definían 5 actuaciones aisladas de urbanización de calles o de creación de plazas ajardinadas.

En total, las Normas preveían suelo para unas 200 nuevas viviendas.

Para la localización de industrias, se incluyeron en el suelo urbano los terrenos a ambos lados de la carretera a El Saucejo en los que ya se levantaba la Cooperativa aceitera y algunas otras actividades.

En cuanto a la red viaria, las Normas recogieron la pequeña variante de la carretera en la zona de la Puerta de Osuna que estaba entonces en ejecución, propusieron la creación de un nuevo acceso por el Este a partir de camino del Molino, y previeron nuevas calles interiores a las unidades de actuación 1,2,3 y 4, con un ancho mayor que el de las calles existentes del casco antiguo.

Por lo que respecta a los equipamientos, se previó suelo para la ampliación del colegio público, nuevo edificio del Ayuntamiento y polideportivo en construcción, y dentro de las cesiones de las unidades de actuación se definieron tres suelos con destino a equipamientos sin concretar su uso.

En cuanto a los espacios libres, se previó un parque urbano de 5.000 m² en la entrada al pueblo (entre el antiguo y el nuevo

trazado de la carretera), el ajardinamiento de las márgenes de la carretera a El Saucejo, la construcción de un paseo hasta el cementerio, y otros jardines y plazas de menor tamaño en las unidades de ejecución y en dos esquinas del casco antiguo.

Las previsiones en cuanto a infraestructuras técnicas se centraban en el completar las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, en este último caso con la construcción de un emisario paralelo al camino del Molino que llevaría las aguas residuales hasta la futura estación depuradora previamente a su vertido al río Corbones.

Las ordenanzas de edificación para el suelo urbano, en general preveían la conservación de la tipología de casa popular entre medianeras predominante, si bien establecieron dos determinaciones en sentido contrario, como son la posibilidad de establecer agregaciones de parcela sin límite alguno, y la de construir edificios de tres plantas de altura en la zona de la Puerta de Osuna y plaza de la Iglesia.

Finalmente, la regulación del suelo no urbanizable recogió las determinaciones del Plan Especial de Protección de la provincia relativas al Complejo Serrano El Pinalejo, delimitó como suelo no urbanizable protegido por su alta erosionabilidad la ladera situada al Sur del núcleo urbano, y estableció para el resto una normativa que permitía la construcción de las edificaciones necesarias para las actividades agrarias, así como las instalaciones de interés público y social y las viviendas familiares aisladas en parcelas de 25.000 m² de acuerdo con el marco legal existente en aquellos momentos.

1.2.2. Grado de desarrollo y ejecución.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, se ha producido una escasa plasmación de sus propuestas en la realidad, si bien por una parte se han realizado algunos de los trámites y actuaciones administrativas y jurídicas previos, y por otra se han ejecutado actuaciones no previstas en las Normas o en localizaciones distintas de las inicialmente destinadas a ello.

En efecto, en lo que respecta al desarrollo y gestión de las unidades de actuación, el Ayuntamiento con la colaboración de la Diputación de Sevilla y de la Oficina Comarcal de Urbanismo Sierra Sur, han redactado los Estudios de Detalle de las Unidades de Actuación nº 1, 2 y 3 y el anteproyecto de reparcelación de la nº 2; y los propietarios han redactado el de la Unidad de Actuación nº 4.

No obstante, la gestión y ejecución ha tropezado con numerosos problemas, derivados de la gran cantidad de propietarios afectados, de que muchos de ellos ya tenían la edificación realizada y los servicios urbanísticos y en consecuencia tenían escaso interés en la ejecución del Plan, del desinterés de otros por la promoción urbanística de sus terrenos, y de la escasa cultura urbanística y conciencia de las obligaciones de los propietarios de asumir los costes de gestión y urbanización.

Como consecuencia, en general no se han realizado las calles y edificaciones previstas, excepto en las UA2 y UA 4 en las que se han urbanizado algunos tramos de calle y se han levantado

algunos edificios pero sin haber aprobado previamente los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes.

En cambio, las necesidades de actuación del Ayuntamiento, la carencia de suelo (al no haberse obtenido las cesiones obligatorias en las unidades de actuación) y la existencia de problemas geotécnicos de deslizamientos de los terrenos no contemplados en las Normas Subsidiarias, han llevado a que se ejecuten varias actuaciones no previstas en las Normas o en otras localizaciones.

En primer lugar, el deslizamiento de los terrenos en los que se estaba construyendo el polideportivo llevó al abandono de las obras y a prever su nueva localización en otros terrenos, en la carretera de El Saucejo a más de 500 m. del casco urbano, estando actualmente en fase avanzada de construcción. El campo de fútbol se situó también en otros terrenos en la carretera a El Saucejo debajo de la cooperativa. También se construyó una plaza ajardinada en la calle Perchel no prevista en el planeamiento.

Asimismo, las necesidades de construcción de viviendas de promoción pública llevaron al Ayuntamiento a tramitar una modificación puntual de las Normas Subsidiarias para cambiar la calificación de una zona de equipamiento, que se destinó a situar 6 viviendas de este tipo actualmente en construcción. Finalmente, otra actuación no prevista es la construcción en la carretera a El Saucejo de una almazara, que se está tramitando como edificación de interés público en el suelo no urbanizable.

Sí están de acuerdo con las previsiones de las Normas

algunas actuaciones realizadas como la urbanización como espacio libre de la entrada desde Morón, la construcción de un paseo hasta el cementerio y la construcción del colector de aguas residuales hasta el Corbones, aunque de momento no existe la estación depuradora.

En conclusión, las Normas Subsidiarias actualmente no son un instrumento válido para encauzar el urbanismo del municipio, sobre todo por tres razones: la gran dificultad de gestionar las Unidades de Actuación, que hace necesario replantear sus límites, cargas y sistema de actuación; la inadecuación de la localización, tamaño y modalidades de obtención de los suelos para equipamientos y espacios libres; y la no consideración en la clasificación de suelo de los problemas geotécnicos de los terrenos que rodean al núcleo urbano.

Además, la promulgación de la **Ley 7/2000 de 7 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía**, ha hecho totalmente necesaria la sustitución de las Normas Subsidiarias, al obligar a todos los municipios de la Comunidad Autónoma a disponer de un **Plan General de Ordenación Urbanística** con el contenido adecuado a sus características y problemática.

1.3. EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL: CARACTERÍSTICAS Y TRAMITACIÓN

Vistas las necesidades de sustitución del planeamiento

urbanístico antes descritas, el Ayuntamiento solicitó a la Diputación de Sevilla asistencia técnica para la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística. A tal efecto, en fecha 21 de Noviembre de 2002 se firmó el Convenio de Asistencia Técnica entre ambas Administraciones, incluyéndose la redacción del Plan en el programa de trabajo del Servicio de Urbanismo de la Diputación.

Este Servicio inició los trabajos técnicos de redacción del Plan, entre los que se incluyó el levantamiento de la información urbanística y la contratación de una empresa consultora especializada para la realización de un estudio sobre las características geotécnicas de los terrenos en orden a su posible clasificación como urbanizables y, en su caso, las medidas correctoras que se debían de incluir en la normativa urbanística.

Como resultado de estos trabajos, en Mayo de 2004 se publicó el documento de **Avance de Plan General**, que contenía la información urbanística elaborada y los objetivos, criterios y soluciones generales de la ordenación, y cuyo objeto era el servir de soporte para la consulta pública prevista en el artículo 29 de la Ley de Ordenación Urbanística.

Las propuestas del Avance de Plan General eran, en resumen, las siguientes:

* Confirmación de la vocación agraria, residencial y turística del municipio, complementada con la de ubicación de industrias locales y vinculadas a la agricultura.

* Modelo urbano que, en cuanto al crecimiento residencial confirmaba el modelo de las Normas Subsidiarias (con una extensión nueva hacia el Este en los terrenos con menos problemas geotécnicos), y en cuanto al crecimiento industrial creaba una nueva zona para estos usos en la carretera a El Saucejo

* Estructura viaria con dos accesos principales desde la carretera A-360 (uno al casco urbano y otro al polideportivo y la nueva zona industrial) que se organizan en dos glorietas de nueva creación, y previendo una nueva calle principal de acceso a la parte Sur del núcleo urbano y un carril-bici que comunique el polideportivo con el núcleo urbano.

* Sistema general de parques urbanos que recoge los existentes y prevé uno nuevo en los terrenos ocupados actualmente por el colegio público (que se prevé desplazar por los problemas de desplazamiento de los terrenos), y sistema general de equipamientos que, a los existentes, añade la nueva escuela (en los terrenos al Norte del núcleo urbano) y un equipamiento turístico (pequeño hotel o albergue) en los terrenos del antiguo polideportivo hoy en desuso.

* Modificación del límite del suelo urbano, incluyendo los edificios construidos al margen del planeamiento (asumiendo los propietarios los costes y cargas que establece la Ley) y las instalaciones públicas (polideportivo, campo de fútbol) o privadas (almazara) levantadas en el suelo no urbanizable al amparo de su interés público. En cuanto a la zona de naves desarrollada de manera irregular denominada "La Calerilla", se proponía su legalización previa integración urbanística y compromiso escrito de los propietarios de

asumir los costes y cargas exigibles en el suelo urbano.

* Adopción de tipologías adecuadas al uso turístico y de segunda residencia para el nuevo crecimiento residencial propuesto.

* Mejora de las ordenanzas de edificación en orden a mantener el carácter de pequeño pueblo serrano y a reducir el impacto de las naves y edificios singulares en los bordes y alrededores del núcleo urbano.

* Tratamiento del suelo no urbanizable del término municipal en orden a inventariar y proteger los valores y recursos naturales, agrarios, recreativos, turísticos e infraestructurales existentes.

* Modificación de las determinaciones de gestión, en el sentido de redefinir las unidades de ejecución y sistemas de actuación previstos en las Normas Subsidiarias, aprendiendo de la experiencia adquirida en los años de su aplicación, de manera que se haga viable su gestión y ejecución.

Una vez analizado el documento de Avance, el Ayuntamiento, en el Pleno de fecha 22 de Junio de 2004, acordó exponerlo al público durante el periodo de 1 mes con el fin de que los vecinos, propietarios e interesados presentasen sus sugerencias y propuestas alternativas.

Para la mejor comprensión de las propuestas del Avance, se elaboraron 14 paneles, que se expusieron en el Ayuntamiento durante el verano de 2004.

Una vez finalizada la exposición al público, se recogieron un total de 35 escritos de **sugerencias y propuestas alternativas**.

De estos escritos, 7 de ellos planteaban la clasificación como suelo urbano de parcelas colindantes con el límite de dicho suelo y parcialmente urbanizadas y edificadas; 21 correspondían a los propietarios de la zona “La Calerilla” y solicitaban que, además de legalizar los edificios existentes, se ampliara la zona y se destinara a polígono ganadero; otro proponía la supresión de la calificación de zona verde en sus terrenos, situados en la zona entre el antiguo y el nuevo trazado de la carretera a Morón; otro, el cambio de localización de la zona residencial prevista dentro del nuevo parque urbano, trasladándola a los terrenos junto a la entrada desde la carretera a Morón; otro, la ampliación de la nueva zona industrial hasta la curva de la carretera A-360 conocida como “Curva del Recio”; otro planteaba una discrepancia entre los planos del Avance y los de los paneles de la exposición en cuanto a la calificación de zona verde o residencial de sus terrenos; y otros 3 se referían a cuestiones que no se contemplaban en el documento de Avance de Plan.

Al respecto, en fecha 18 de Septiembre de 2004 el arquitecto redactor remitió al Ayuntamiento su informe, en el que se proponía aceptar las alegaciones relativas a inclusión en el suelo urbano de los terrenos y edificios situados en su borde; no aceptar la ampliación de los terrenos de “La Calerilla” ni su dedicación a polígono ganadero, sino que solamente se legalizaran los edificios existentes y se calificaran con suelo industrial; mantener la calificación de zona verde que se pedía suprimir, pero incluyendo los terrenos en una unidad de ejecución que comprendiera todos los terrenos entre el antiguo y el

nuevo trazado de la carretera de manera que la carga se repartiera entre todos los propietarios; no aceptar el cambio de localización de la zona residencial dentro del nuevo parque urbano, al considerarse idónea la localización propuesta; no aceptar la ampliación de la nueva zona industrial, al considerarse suficientes los terrenos previstos y al tener los terrenos que se propone añadir una topografía inadecuada para su urbanización; y aclarar que la discrepancia entre los planos era un error material, siendo válida la propuesta contenida en los paneles, de calificación como residenciales de los terrenos. Finalmente, se recordaba que las propuestas del Avance estaban condicionadas al resultado del estudio geotécnico que se estaba realizando por la empresa especializada contratada al efecto por la Diputación.

Una vez conocido el informe del arquitecto redactor, el Ayuntamiento, en Pleno de fecha 22 de Octubre de 2004 tomó un acuerdo en el sentido de aceptar, en general, las propuestas del informe en cuanto a resolución de las sugerencias y alegaciones, excepto en el caso de la solicitud de cambio de localización de la zona residencial dentro del nuevo parque urbano (que se acordó aceptar al existir un acuerdo en este sentido entre el Ayuntamiento y el propietario), y en el caso de la solicitud de ampliación de la zona industrial (que se acordó aceptar). También se acordó que en la redacción del Plan se atendiera a la petición de algunos alegantes de que se admitiera un altura de tres plantas en un tramo de la calle Comandante Pérez al existir ya algunos edificios con esta altura.

1.4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO

En los meses de Octubre a Diciembre de 2004 se desarrollaron los trabajos correspondientes al estudio sobre la problemática geotécnica del municipio que había contratado la Diputación de Sevilla. El contenido completo del estudio constituye el Anexo nº 1 del Plan General.

Resumiendo su contenido, se realizaron los siguientes trabajos:

- Trabajos de campo, incluyendo 6 sondeos rotatorios, 16 calicatas y 18 ensayos de penetración dinámica tipo "Borros", así como colocación de 6 inclinómetros. Las prospecciones se repartieron por 6 zonas que delimitó el redactor del Plan General, correspondientes a los terrenos que se proponía clasificar como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable. También se realizaron campañas de georreferenciación de los puntos prospectados y de análisis piezométricos.
- Trabajos de laboratorio, en los que se analizaron las muestras obtenidas realizando los ensayos tendentes a determinar las condiciones geotécnicas de los terrenos.
- Trabajos de gabinete, en los que, después de recopilar los datos geológicos, hidrológicos y geotécnicos de los terrenos obtenidos de la bibliografía y de la observación del territorio, se cruzaron con la información obtenida en las

prospecciones y ensayos, se integró la procedente de otros estudios que se habían realizado en el municipio, y se elaboraron las conclusiones y recomendaciones de actuación.

En dichas conclusiones, se estableció una zonificación geotécnica de los alrededores del núcleo urbano en 6 zonas: rellenos (que incluyen los terrenos edificados del núcleo y algunos sin edificar en la carretera e El Saucejo), depósitos coluviales (terrenos de la ladera Norte del núcleo entre éste y la carretera), calcarenitas (cerros del Agua y Alto), olistolitos (afloramientos rocosos puntuales al Norte y Este del núcleo), arcillas circumbéticas (terrenos en los bordes Este y Oeste del núcleo y al Oeste de la carretera a El Saucejo) y margas subbéticas (borde Sur del núcleo), y se detectaron como principales problemas los siguientes:

- Expansividad, que afecta a todos los terrenos del núcleo y de sus alrededores, con un nivel alto o muy alto en los terrenos de arcillas circumbéticas y de margas subbéticas.
- Inestabilidad de laderas, con aparición de procesos y riesgos de reptación y de flujos, con especial incidencia en los materiales coluviales de la ladera Norte.
- Existencia de rellenos antrópicos que condicionan las características de la urbanización y de los edificios.

Como consecuencia de estos problemas, el estudio propone una serie de recomendaciones para el planeamiento urbanístico,

relativas a características de los terraplenes y muros de contención de tierras, condiciones para el trazado de la red viaria, las redes de drenaje y colectores, la orientación de los edificios así como su densidad y tipología, las posibilidades de ejecución de sótanos y piscinas, y las cimentaciones de los edificios. Como resumen, destacamos las siguientes:

- En cuanto a los movimientos de tierras, se establecen límites a las alturas de los terraplenes y desmontes, en especial en los terrenos coluviales y en los que existan flujos, y se prohíbe la acumulación de los materiales procedentes de las excavaciones.
- Se limitan los muros de contención a los casos puntuales en los que sean imprescindibles, y siempre cimentados en el sustrato terciario estable del terreno.
- Se exige que en la construcción de la red viaria se minimicen los movimientos de tierras, se disponga suficientes elementos de drenaje de las aguas pluviales, y se tenga en cuenta la expansividad del terreno en la ejecución de los firmes.
- La red de alcantarillado se procurará que discurra en paralelo a las líneas de drenaje natural del terreno y se cuidará la estabilidad del terreno durante la ejecución de las zanjas.
- Los edificios se dispondrán preferentemente formando calles en el sentido de la pendiente del terreno, con el fin de que en

la ejecución de las plataformas de las viviendas se minimicen los movimientos de tierras.

- En la ladera al Norte del casco urbano se recomienda reducir la densidad de edificación así como limitar la construcción de piscinas.
- En general se recomienda que las viviendas tengan sótano y que se cimiente sobre losa, sobre todo en las zonas con mayor expansividad. En las zonas con fenómenos de reptación, será necesario cimentar sobre pilotes.
- Como conclusión, ninguna de las zonas delimitadas se considera totalmente no edificable, si bien se deberán adoptar las medidas que se pormenorizan para cada una de ellas, que en algunos casos representarán un importante incremento de los costes de urbanización y de construcción.

1.5. ALCANCE, DETERMINACIONES Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El **Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)** es el instrumento jurídico que, en virtud de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), deberá establecer la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, según las características del municipio y los

procesos de ocupación del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Desaparece en la LOUA, pues, la figura de las Normas Subsidiarias del Planeamiento que existía en la legislación urbanística anterior (Ley 1/1997 de disposiciones urgentes y transitorias en materia de régimen del suelo y ordenación urbana), debiendo todos los municipios disponer de un Plan General de Ordenación Urbanística, con un contenido adecuado a las características del municipio y a la dinámica urbanística existente y previsible en el futuro.

Así pues, Villanueva de San Juan precisa sustituir el planeamiento urbanístico actual (Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobadas definitivamente en 1996) por un PGOU, con el contenido, determinaciones, documentación y tramitación que se establecen, de manera general, en los artículos 9, 10, 19 y 26 al 33 de la Ley, y supletoriamente y mientras no se apruebe su desarrollo reglamentario, en el Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1978. Dicho contenido general se deberá modular teniendo en cuenta las características y dinámica urbanística específicas del municipio.

En este sentido, hay que optar por un Plan General que contenga todas las determinaciones que se establecen en el artículo 10 de la LOUA (que la Ley reserva para los municipios con especial relevancia territorial según se determine reglamentariamente o en un Plan de Ordenación del Territorio) o bien por un Plan que contenga solamente las que figuran en dicho artículo como obligatorias para todos los municipios.

En el Plan General de Villanueva de San Juan, a falta del Reglamento de la Ley y de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al municipio, se ha considerado que, por la entidad demográfica y características del municipio, no se podía considerar que revestía una especial relevancia territorial, por lo que el Plan debía de contener solamente las determinaciones mínimas obligatorias para todos los municipios. Por ello, en general no contiene las determinaciones previstas en los apartados 1.B y 2.B del artículo 10 de la Ley, ni se ha incluido en su documentación el estudio económico-financiero previsto en el apartado 1.a.3 del artículo 19 de la Ley.

No obstante, se ha hecho una excepción en el caso de las determinaciones sobre viviendas de protección pública, que aún no siendo obligatorias, se han incluido en el Plan (obligando a que en todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado o urbanizable residenciales se reserve al menos un 30 % del techo para viviendas con este régimen), justificándose ello en base al déficit que tiene el municipio en cuanto a este tipo de viviendas.

De acuerdo con ello, el Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de San Juan contiene las determinaciones que se establecen en los apartados 1.A, 1.B.a y 2.A del artículo 10 de la LOUA, que se plasman en los siguientes documentos:

I. Información urbanística:

A. Memoria de información.

B. Planos de información:

1. Término municipal: base cartográfica.
2. Término municipal: usos del suelo.
3. Término municipal: estructura del territorio y afecciones.
4. Núcleo urbano: base cartográfica y parcelación.
5. Núcleo urbano: usos del suelo y de los edificios.
6. Núcleo urbano: tipología de los edificios-I.
7. Núcleo urbano: tipología de los edificios-II.
8. Núcleo urbano: infraestructura de abastecimiento de agua.
9. Núcleo urbano: infraestructura de alcantarillado.
10. Núcleo urbano: infraestructura de energía eléctrica.
11. Núcleo urbano: pavimentación.

II. Ordenación:

A. Memoria de ordenación

B. Normas urbanísticas

C. Planos de ordenación:

1. Núcleo urbano: ordenación estructural

2. Núcleo urbano: ordenación pormenorizada.
Clasificación del suelo y actuaciones.
3. Núcleo urbano: ordenación pormenorizada.
Calificación del suelo.
4. Núcleo urbano: ordenación pormenorizada.
Alineaciones y definición de la red viaria.
5. Núcleo urbano: red de abastecimiento de agua.
6. Núcleo urbano: red de alcantarillado.
7. Núcleo urbano: red de distribución de energía eléctrica.
8. Ordenación del suelo no urbanizable (5 hojas).

III. Anexos:

- Anexo 1: Estudio sobre las características geotécnicas de los terrenos.
- Anexo 2: Estudio de evaluación de impacto ambiental.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con las conclusiones de los trabajos de información urbanística y estudios realizados y con las consideraciones del apartado anterior en cuanto a alcance y contenido, se proponen para el Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de San Juan los siguientes objetivos y criterios:

2.1 CONTRIBUIR A MEJORAR LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE VILLANUEVA DE SAN JUAN Y SU INTEGRACIÓN EN EL CONTEXTO COMARCAL Y REGIONAL.

Aunque el planeamiento urbanístico no puede establecer de manera directa medidas de planificación o fomento de la actividad económica, sí debe tener en cuenta la problemática socioeconómica del municipio, y, de manera indirecta, establecer las condiciones urbanísticas que favorezcan la mejora de dicha problemática. Igualmente, si bien no puede establecer propuestas de ordenación del territorio a nivel supra municipal, sí puede y debe sugerir aquéllas que son necesarias desde el punto de vista del municipio y establecer las condiciones que hagan posible su realización dentro del término municipal.

En los análisis efectuados en la información urbanística del Plan General, se han detectado como aspectos que caracterizan la problemática territorial y socioeconómica del municipio, la debilidad

de su base económica y su marginación en la red de comunicaciones; y como iniciativas para mejorarla, la potenciación de las actividades para las que el municipio tiene vocación o ventajas comparativas (ganadería, producción de energías alternativas, industria agroalimentaria y, sobre todo, turismo rural), y la mejora de las comunicaciones con la capital, las zonas de actividad económica, y los centros intermedios y municipios de su entorno.

En este sentido, se establecen los siguientes objetivos:

2.1.1. Mejorar por la Administración competente las carreteras que comunican a Villanueva con su entorno:

- A-360 en su tramo entre el inicio de la A-363 a Pruna y Villanueva, para la que se propone un trazado de vía turística (minimizando el impacto en el medio físico y el paisaje y dotándola de puntos de aparcamiento, miradores, áreas de picnic, etc.); incluso prolongándola con estas características por el trazado abandonado entre Villanueva y El Saucejo.
- A-360 en su tramo entre Villanueva y El Saucejo, con carácter de vía rápida de comunicación con los centros de servicios comarcales (El Saucejo y Osuna).
- SE- 462, con la función de comunicar a Villanueva con los municipios y recursos turísticos del entorno.

2.1.2. Deslindar y mejorar la red de vías pecuarias y caminos del término municipal, en colaboración con la Consejería de Medio

Ambiente, con el fin de facilitar el acceso a las actividades agrarias y de crear una infraestructura para las actividades recreativas y de turismo rural.

2.1.3. En colaboración con las Consejerías competentes, impulsar actuaciones de recuperación medioambiental, lucha contra la erosión, repoblación forestal con especies adecuadas al medio, restauración hidrológica, fomento de los pastos, y otras que tiendan a la mejora del medio ambiente, el paisaje y la capacidad productiva del término municipal.

2.1.4. Posibilitar la implantación de instalaciones de generación de energías alternativas (eólica, solar) en el término municipal.

2.1.5. Posibilitar la implantación de los edificios e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, en especial de la ganadería, en el término municipal, mediante la contemplación y regulación de este tipo de usos y de edificios en las normas del suelo no urbanizable.

2.1.6. Facilitar la implantación de equipamientos e instalaciones turísticas, tanto en el núcleo urbano como en el medio rural, mediante la contemplación y regulación de este tipo de usos y de edificios en las normas y ordenanzas, y previendo su localización y ejecución cuando se trate de instalaciones de promoción pública.

2.1.7. Establecer las condiciones para que los edificios, instalaciones y usos del suelo, tanto en el núcleo urbano como en el medio rural del término municipal, se implanten sin merma de las buenas

condiciones ambientales y paisajísticas del territorio. Para ello se deberán contemplar estos criterios en las ordenanzas del suelo urbano y en las normas del suelo no urbanizable.

2.2. REVISAR LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO, INCLUYENDO LAS ZONAS CON CARACTERÍSTICAS URBANAS QUE SE HAN DESARROLLADO AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO Y ESTABLECIENDO LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA QUE ALCANCEN LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EXIGIBLES EN ESTA CLASE DE SUELO.

En Villanueva de San Juan, al igual que en otros municipios de su entorno de parecido tamaño y problemática socioeconómica, la aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de la legalidad urbanística en general, ha tropezado con grandes dificultades, derivadas de la falta de cultura urbanística de los propietarios del suelo, de los escasos recursos materiales y humanos de los Ayuntamientos para destinarlos a inspección y disciplina urbanística, y de la dificultad de adoptar decisiones muchas veces traumáticas en un contexto rural y de cercanía física entre administradores y administrados.

En el caso del Villanueva, además, la aplicación del régimen urbanístico se ha visto dificultada por defectos del propio plan, como la delimitación poco realista de las unidades de ejecución (que no tuvo en cuenta la existencia de situaciones de hecho consolidadas, la elevada fragmentación de la propiedad y la poca capacidad de gestión urbanística tanto del Ayuntamiento como de los particulares)

y la no consideración de la problemática geotécnica de los terrenos que ha hecho inviables algunas de las actuaciones previstas .

Todo ello ha llevado a que se generen tres tipos de situaciones:

a) En primer lugar, se han levantado por los particulares edificaciones con características urbanas fuera del suelo urbano delimitado por las Normas Subsidiarias, la mayoría en su borde y a partir de caminos continuación de calles integradas en dicho suelo. Especialmente grave es la implantación de naves y cocheras que se está creando de manera espontánea en la zona denominada "Las Calerillas", ya que se trata de una auténtica trama urbana de nueva creación sin contar con una ordenación adecuada.

b) En segundo lugar, en algunas de las unidades de ejecución delimitadas se han levantado construcciones sin estar totalmente aprobados los instrumentos de desarrollo del planeamiento y de gestión previstos por las Normas Subsidiarias.

c) Finalmente, y con carácter distinto, el Ayuntamiento (por supuesto de manera legal y previa modificación puntual de las Normas o tramitación como instalación de interés público en el suelo no urbanizable), está construyendo algunos equipamientos (viviendas sociales, polideportivo, colegio

público) en localizaciones distintas de las previstas en las Normas Subsidiarias.

Las actuaciones del Ayuntamiento evidentemente deben de ser incluida en el perímetro urbano en el nuevo Plan General. En cuanto a las edificaciones de los particulares, la falta de aplicación hasta ahora de las determinaciones de disciplina urbanística por las Administraciones responsables y el grado de consolidación física existente, hacen que se deba de considerar la inclusión en el suelo urbano de algunas de ellas por el nuevo Plan, siempre que no provoquen una distorsión excesiva en el modelo urbano, puedan enlazar con la red general viaria y de infraestructuras, y se definan las actuaciones, obras y cargas a asumir por los propietarios para que alcancen los estándares urbanísticos propios del suelo urbano.

No obstante, y a partir de la experiencia habida hasta ahora, se considera que esta inclusión debe de ir precedida de la asunción por los propietarios, mediante la suscripción de los correspondientes convenios urbanísticos, de las obligaciones y cargas que se derivarán de su consideración como suelo urbano: cesiones de terrenos para viales, espacios libres y equipamientos comunitarios, cesión del 10 % del aprovechamiento para el Ayuntamiento, y ejecución a su cargo de las obras de urbanización.

Así pues, **se considera un objetivo del Plan la regularización urbanística de los edificios con características urbanas realizados al margen del planeamiento que sean coherentes con el modelo urbano que se defina, mediante su inclusión en el suelo urbano**, su contemplación en la ordenación de

dicho suelo, y la definición de las actuaciones de planeamiento de desarrollo y gestión necesarias para que alcancen los estándares urbanísticos propios de esta clase de suelo, **siempre que los propietarios del suelo se comprometan ante el Ayuntamiento, mediante convenio urbanístico u otras formas legales, a asumir las obligaciones y cargas que la Ley establece para el suelo urbano.**

También se considera un objetivo del nuevo Plan **la incorporación al suelo urbano de las actuaciones municipales desarrolladas fuera del perímetro actual**, siempre que se ajusten al modelo urbano que establezca el Plan General.

2.3. ESTABLECER UN MODELO DE CRECIMIENTO A MEDIO PLAZO DEL NÚCLEO URBANO, QUE TENGA EN CUENTA LAS NECESIDADES DE SUELO Y DE VIVIENDA Y LAS LIMITACIONES FÍSICAS A DICHO CRECIMIENTO, EN ESPECIAL LAS DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS.

El núcleo urbano de Villanueva de San Juan, a partir de su primitiva implantación como puebla en una pequeña explanada en la ladera Norte de la Serrezuela, ha tenido un crecimiento pequeño, con un modelo de crecimiento dual: por una parte, en una trama compacta continuación de la existente colmatando los terrenos de la meseta en dirección Nordeste sobre el antiguo camino a El Saucejo (actuales calles Calvario y Molineta); y por otra, en una implantación

dispersa de edificios sobre la carretera a El Saucejo y entre dicha carretera y el núcleo urbano.

Las Normas Subsidiarias de 1996 plantearon un modelo urbano continuación del existente, proponiendo la terminación de sus bordes Oeste (Unidades de Actuación 3 y 4) Norte (Unidad de Actuación 1) y Este (Unidad de Actuación 2), así como una pequeña operación de reforma interior (Unidad de Actuación 5).

Hoy en día, a la vista de los indicadores demográficos del municipio y del escaso grado de desarrollo de los crecimientos urbanos delimitados en las Normas Subsidiarias, cabe pensar que, **para solucionar las necesidades de viviendas para el crecimiento natural del municipio, la respuesta debe de venir más de hacer viable el desarrollo y gestión del suelo urbano ya clasificado que no de clasificar más suelo**, salvo el que sea necesario para regularizar las edificaciones de las que se habla en el punto anterior.

Sin embargo, **sí es pertinente el plantear un crecimiento urbano para acoger nuevas zonas residenciales destinadas a dar respuesta a la demanda de segunda residencia o residencia turística que es de prever que se implante en el futuro en el municipio y en toda la Sierra Sur.**

Se trataría de zonas con baja densidad de edificación, y de una dimensión superficial y en número de viviendas de momento reducida, dejando para futuros planeamientos su extensión si tenía éxito en Villanueva este tipo de residencia.

Pues bien, la implantación de esta zona sí implicaría la definición de un nuevo modelo urbano, ya que en el suelo existente o su terminación no cabe un extensión urbana de este tipo.

Para elegir la localización más adecuada para esta nueva zona urbanizable, en primer lugar se deberá tener en cuenta que se trate de terrenos con unas condiciones físicas adecuadas: orientación, asoleo, pendiente del terreno y condiciones geotécnicas que posibiliten la urbanización y edificación de una zona de este tipo. En cuanto a los tres primeros aspectos, los terrenos de los bordes Este y Norte parecen los más adecuados. En cuanto a las condiciones geotécnicas, para la realización de edificios y obras municipales se han realizado diversas prospecciones puntuales que no han permitido, por su carácter limitado, hacer un diagnóstico a fondo de esta problemática; para ello, dentro de los trabajos del nueva Plan General se ha previsto la realización de un estudio que, de manera definitiva, establezca unas conclusiones y los criterios a los que se deberán sujetar las obras de urbanización y de edificación en el municipio.

En segundo lugar, deben de ser terrenos bien situados con respecto a la red de comunicaciones y al núcleo urbano. En este sentido, los del borde Norte tienen el inconveniente de que los más bien comunicados por la carretera son los que están más alejados del núcleo urbano. Los del borde Este no tienen buen acceso desde la carretera, si bien son accesibles por el camino del Molino recientemente asfaltado y son contiguos al casco urbano.

Y en tercer lugar, es conveniente que su implantación ayude a completar la estructura urbana existente y a solucionar los déficits de sistemas viarios, aparcamientos, espacios libres y dotaciones del núcleo existente. Teniendo en cuenta este objetivo, toman relevancia los terrenos del borde Norte que se sitúan entre el núcleo existente, las edificaciones de la carretera a El Saucejo y el nuevo polideportivo, terrenos en los que además está prevista la instalación del nuevo colegio público.

2.4. SOLUCIONAR LOS DÉFICITS EXISTENTES DE SISTEMAS GENERALES VIARIOS, ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

En la información urbanística se han detectado los problemas que para la accesibilidad al núcleo urbano de Villanueva, crea el hecho de tener una única entrada desde la red viaria exterior (Puerta de Osuna desde las carreteras a Morón y El Saucejo). También se ha puesto de manifiesto la falta de calles con un ancho adecuado a los usos actuales de circulación rodada de coches y bicicletas, circulación de peatones, aparcamiento y espacio libre arbolado.

La urbanización como calle del camino del Molino que se está ejecutando en la actualidad, mejorará la accesibilidad de los sectores Este de núcleo. Sin embargo, persiste el problema de acceso a la parte Sur, que se incrementará si se sitúa en los terrenos municipales del antiguo polideportivo algún equipamiento turístico o de otro tipo. Por ello, **se considera objetivo del Plan el prever**

algún elemento viario para mejorar el acceso al sector Sur del núcleo urbano.

En cuanto a la falta de calles principales, las nuevas calles previstas por las Normas Subsidiarias en las unidades de actuación que rodean al núcleo existente pueden cumplir estas funciones, si bien se debería incrementar su ancho ya que hoy en día han aumentado los requerimientos en cuanto a ancho de las aceras y pasos peatonales por efecto de la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas así como del ancho de las calzadas para facilitar el tránsito seguro de las bicicletas y las demandas de aparcamiento. En consecuencia, **se considera objetivo del nuevo Plan la previsión de nuevas calles con un ancho adecuado a las funciones de circulación rodada de coches y bicicletas, circulación de peatones, aparcamiento, y espacio libre arbolado, bien de nuevo trazado o bien ampliando el ancho de las que están previstas en las Normas Subsidiarias.**

Respecto al sistema de espacios libres, el municipio no dispone de un parque urbano con la suficiente dimensión para acoger las funciones de ocio, paseo, juego de niños y pulmón verde exigibles en este tipo de espacios que hoy en día debe de tener cualquier localidad.

Ninguno de los parques existentes (c/ Molineta y Plaza de las Pasadillas) ni los previstos por el planeamiento actual (traseras carretera y Unidades de Actuación nº 1, 2 y 3) cumplen estos requerimientos.

En cambio, el traslado de las instalaciones actuales del colegio público a otra localización, ofrece la oportunidad de situar en estos terrenos (que alcanzan una superficie de unos 5.000 m2) el parque urbano que Villanueva necesita, en una localización adecuada junto al centro urbano y con la posibilidad de aprovechar el arbolado existente.

Así pues, **es objetivo del Plan la implantación del parque urbano municipal en los terrenos ocupados por el colegio público, una vez se traslade a su nueva ubicación.** Además, **habrá que prever más terrenos en otras zonas** para alcanzar los estándares legales, y contar con los pequeños parques y jardines de cesión obligatoria en las unidades de ejecución.

En cuanto a los equipamientos, una vez finalizado el nuevo polideportivo y trasladada la escuela a su nueva ubicación, el municipio no tiene déficits relevantes; teniendo en cuenta además que en la ejecución de los ámbitos de nueva urbanización se obtendrán pequeñas unidades de terrenos para estos usos.

Sí puede ser conveniente apoyar, desde el Ayuntamiento, la oferta de equipamientos turísticos. En este sentido, **se propone que el Plan localice terrenos para ubicar un equipamiento turístico de promoción municipal (albergue, pequeño hotel, etc.)** relacionado con el turismo rural cuya promoción se ha considerado antes como uno de los objetivos de la política municipal.

En cuanto a las infraestructuras técnicas (agua, saneamiento, energía, etc.), el déficit más importante del municipio es la carencia

de depuración de las aguas residuales. Por ello, **es objetivo del Plan la obtención de los terrenos para la localización del sistema de depuración de las aguas residuales**, y su ejecución por las Administraciones competentes.

Otro aspecto a mejorar es el control y evacuación de las aguas pluviales, tanto para paliar los riesgos de inundación como por su incidencia en la problemática de inestabilidad mecánica de los terrenos. En este sentido, **habrá que prever las obras de laminación o desvío de las aguas pluviales antes de que lleguen a las zonas urbanas y las de canalización por el interior de dichas zonas**, que sean necesarias en función de los estudios técnicos a los que se ha aludido en el apartado anterior.

2.5. MEJORAR LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, CON EL FIN DE MANTENER Y MEJORAR LA IMAGEN URBANA DEL NÚCLEO Y EL PAISAJE DE SU ENTORNO.

La potenciación de Villanueva de San Juan como núcleo turístico exige el mantenimiento y mejora de las características tipológicas y arquitectónicas de la edificación del núcleo y de su entorno inmediato, de manera que se conserven y potencien sus actuales características de pequeño pueblo de sierra integrado en el paisaje natural y rural que lo rodea.

Por ello, **se considera objetivo del nuevo Plan el completar y mejorar las ordenanzas de edificación tanto del**

suelo urbano como del suelo no urbanizable del entorno del núcleo, en los aspectos siguientes:

*** Mayor control de los cambios del parcelario de núcleo urbano**, en especial de las agregaciones de parcelas, restringiéndolas al máximo, con el fin de conservar las tipologías arquitectónicas tradicionales.

*** Control estricto de la altura de los edificios**, vigilando que no rompan el perfil del núcleo o obstaculicen las perspectivas más interesantes desde su entorno. En este sentido, habrá que revisar el tratamiento de los áticos y la altura máxima de las naves de uso industrial en la normativa actual del suelo urbano, así como establecer una normativa más pormenorizada en el suelo no urbanizable que rodea a dicho núcleo.

*** Potenciar las cubiertas de teja a la manera tradicional** frente a otros tipos como las azoteas, en especial en las zonas de nueva urbanización.

*** Mejorar la normativa actual en cuanto al tratamiento de los huecos en planta baja** (puertas de entrada, puertas de cochera, escaparates, etc.), con el objeto de disminuir su impacto en el paisaje urbano tradicional.

*** Mejorar las ordenanzas actuales en cuanto a composición, materiales y colores de fachada**, procurando la adecuación de los edificios a la arquitectura tradicional sin por ello

impedir, cuando se justifiquen, las soluciones arquitectónicas actuales. Ello será de especial aplicación a los edificios industriales del núcleo y de su entorno,

*** Establecer unas normas de tratamiento de las traseras de los edificios**, en especial de los que sean el borde del núcleo que se ve desde el entorno, con el fin de mejorar la estética de dichos edificios y del núcleo en general.

*** Control de las cercas y vallados**, en el núcleo urbano y en su entorno, regulando su altura y aspecto, de manera que se minimice su impacto en el paisaje urbano y en las perspectivas.

*** Establecer unas condiciones a los usos en los espacios no edificadas de las instalaciones industriales** que rodean al núcleo, para disminuir su impacto negativo en el medio ambiente y en el paisaje.

*** Regular las instalaciones publicitarias, antenas de telefonía**, y otras que, sin ser edificios, tienen un gran impacto en el paisaje del casco urbano y de sus alrededores.

2.6. ESTABLECER UNA ZONIFICACIÓN Y NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE, ADECUADA A LOS VALORES NATURALES, PAISAJÍSTICOS, CULTURALES Y PRODUCTIVOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y AL MARCO LEGAL ACTUAL.

El término municipal de Villanueva de San Juan, sin contener valores naturales excepcionales, sí presenta unas características físicas y unos valores paisajísticos (relieve movido, perspectivas sobre el Peñón de Algámitas y otros elementos relevantes del entorno, presencia de elementos de la red hidrográfica como el río Corbones, paisaje de dehesas, embalse de La Puebla de Cazalla, etc.) que hacen necesario establecer medidas de especial protección en el planeamiento urbanístico, con el fin de que no se deterioren estos valores y con ello se mermen los recursos naturales, agrarios y turísticos del municipio.

También es necesario proteger las zonas en las que existen riesgos naturales, en especial los relacionados con la especial problemática de corrimientos de tierras que presentan los terrenos de Villanueva, los riesgos de inundación, los de erosión, etc.

Por otra parte, el planeamiento actual, por su antigüedad, no contempla las determinaciones de las Leyes y Planes más recientes que afectan al suelo no urbanizable y a la ordenación del término municipal: ley estatal de Aguas, normativa autonómica de carreteras, vías pecuarias, patrimonio histórico, protección ambiental, protección de la flora y fauna silvestre, agricultura, montes, etc.; y sobre todo, de la recientemente aprobada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que modifica sensiblemente el régimen jurídico del suelo no urbanizable y la posibilidad de construir edificios y viviendas en este tipo de suelo.

Finalmente, la potenciación del turismo rural que se señaló anteriormente como objetivo, hace necesario que en el nuevo Plan se

establezcan las actuaciones de implantación y mejora de los sistemas generales y del suelo no urbanizable en general en orden a este objetivo.

Así pues, el nuevo Plan contemplará como objetivos para el término municipal los siguientes:

2.6.1. Adecuar la normativa del suelo no urbanizable a los textos legales y normativos promulgados después de la aprobación de las Normas Subsidiarias: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y leyes y normas sectoriales que afecten al término municipal (aguas, montes, agricultura, protección ambiental, protección de la flora y la fauna silvestre, vías pecuarias, carreteras, patrimonio histórico, etc.).

2.6.2. Delimitar los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal que deban ser objeto de especial protección por cualquiera de los motivos siguientes:

- Mandato de la legislación sectorial antes enumerada.
- Contener valores ecológicos, naturales, productivos, paisajísticos o culturales que hagan necesaria su especial protección.
- Ser susceptibles de procesos o riesgos naturales que pueden incidir en la población o en los recursos: inestabilidad de taludes, corrimientos de tierras, inundación, erosión, etc.

2.6.3. Definir las actuaciones de implantación o mejora de elementos de la estructura del territorio (carreteras, vías pecuarias, caminos, equipamientos turísticos y recreativos, etc.) **o de ámbitos del mismo** (áreas con fuerte erosión, montes públicos, entornos de embalses u otros elementos de la red hidrográfica, etc.), necesarias para la mejora de las condiciones ambientales y el desarrollo de las actividades agrarias y turísticas en el término municipal.

2.7. REPLANTEAR LAS MODALIDADES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, A PARTIR DE LA EXPERIENCIA EN LA APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y ADECUÁNDOLAS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y A LA CAPACIDAD DE ACTUACIÓN DEL AYUNTAMIENTO.

El desarrollo y ejecución de las propuestas de las Normas Subsidiarias de Villanueva de San Juan del año 1996, presentó dificultades que han llevado a un escaso nivel de realización de dichas propuestas.

Una parte de las dificultades se han debido a la inexistencia de promotores urbanísticos que operen en el municipio y a la falta de medios materiales y humanos del Ayuntamiento para afrontar las complejas tareas que conlleva la gestión urbanística (aunque este último aspecto ha podido ser paliado en parte por las ayudas recibidas de la Diputación y de la Oficina Comarcal de Urbanismo de la Sierra Sur).

Sin embargo, otra parte de las dificultades se ha debido a insuficiencias y planteamientos erróneos del propio Plan urbanístico.

En efecto, la insuficiente consideración de las características de la propiedad del suelo y de las situaciones de hecho llevó a delimitar unas unidades de ejecución con edificaciones consolidadas en su interior y con un número elevado de propietarios, lo que han hecho prácticamente inviable el conseguir el consenso necesario para llevar adelante su gestión urbanística, ni por los propietarios en el sistema de compensación que estaba planteado inicialmente, ni por el Ayuntamiento mediante el sistema de cooperación tal como se intentó inútilmente con posterioridad.

Por otra parte, la pretensión de obtener el suelo necesario para la ubicación de los equipamientos como cesión obligatoria en la gestión de las unidades de ejecución, llevó a establecer una carga excesiva en algunas de ellas, dificultando aún más su ejecución. Además, la excesiva fragmentación de las unidades de equipamientos ha hecho que no sirvan para ubicar los que en la realidad han sido necesarios. De hecho, cuando ha habido que situar nuevos equipamientos (piscina, escuelas), se ha tenido que recurrir a terrenos en el suelo no urbanizable del entorno del núcleo urbano.

En consecuencia, **es necesario que el nuevo Plan replantee las estrategias de gestión del suelo urbano**, estableciendo las siguientes modificaciones con respecto a las Normas Subsidiarias vigentes:

2.7.1. Excluir de las unidades de ejecución las edificaciones que tengan la condición de suelo urbano consolidado, por contar con todos los servicios y dotaciones urbanísticas propias del suelo urbano y cumplir los requisitos que para esta clase de suelo exige la Ley de Ordenación Urbanística.

2.7.2. Excluir de las unidades de ejecución los terrenos destinados a cesiones para espacios libres y equipamientos que excedan de los requerimientos legales, compensando esta disminución calificando terrenos para sistemas generales destinados a estos usos, con unos tamaños adecuados y de manera que no se disminuya la superficie en el conjunto del municipio. Estos terrenos los obtendrá el Ayuntamiento por expropiación u otro de los procedimientos previstos por la Ley para este tipo de sistemas.

2.7.3. Delimitar las nuevas unidades de ejecución procurando que tengan el menor número de propietarios posible y que exista el menor número de problemas derivados de la propiedad, siempre que resulten unos terrenos de cesión para espacios libres y equipamientos que alcancen unos tamaños mínimos para su adecuada funcionalidad.

2.7.4. Definir unos sistemas de actuación realistas teniendo en cuenta las capacidades de gestión urbanística tanto de los propietarios y promotores del municipio, como del Ayuntamiento y la Administración Pública. En este sentido, frente a la aplicación exclusiva del sistema de compensación que se hizo en las Normas Subsidiarias, habrá que dar cabida a los sistemas de iniciativa pública (cooperación y expropiación) en los casos en los que las

características de la actuación y la capacidad de gestión pública así lo recomienden.

2.8. CONTRIBUIR A LA DIFUSIÓN DE LOS VALORES Y OBLIGACIONES QUE COMPORTA LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y A LA MEJORA DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO.

Como ya se ha comentado en el apartado 3.2, en Villanueva durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias se han levantado edificaciones sin licencia municipal, bien fuera del perímetro urbano incumpliendo la normativa del suelo urbanizable, bien dentro del suelo urbano incluido en unidades de ejecución sin haberse producido los procedimientos de desarrollo y ejecución del planeamiento establecidos por las Normas.

El desconocimiento por parte de la población de las obligaciones urbanísticas de los propietarios y promotores de edificios, y la escasa capacidad del Ayuntamiento para hacer frente a los complejos expedientes de protección de la legalidad urbanística, son algunas de las causas de esta situación (común, por otra parte, a muchos otros municipios de similar tamaño o localización geográfica que Villanueva), que sin duda debe de finalizar, implantando en el municipio el respeto a la legalidad urbanística.

Aunque la mayoría de las actuaciones necesarias para ello no dependen del Plan urbanístico municipal, desde este instrumento hay que intentar facilitar al máximo el cambio de mentalidad de la población y la capacidad de actuación de la Administración.

Por ello, **se considera un objetivo del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística el contribuir al conocimiento y respeto de los valores de la legalidad urbanística**, con las siguientes actuaciones:

2.8.1. Se intentará que los documentos del Plan sean lo más pedagógicos posible, utilizando al efecto fichas, esquemas, ejemplos y gráficos cuando sea posible, con el fin de facilitar al máximo su conocimiento y comprensión por parte de la población.

2.8.2. Se procurará que durante el proceso de elaboración y tramitación del Plan, se produzca la máxima participación pública posible, realizando exposiciones, debates, reuniones, etc. con el fin de que la población se entere de sus propuestas y de las consecuencias que ellas tendrán en el estatuto de la propiedad y en la calidad de vida de la población.

2.8.3. Las determinaciones del Plan en general, y en especial las relativas a desarrollo, gestión y disciplina urbanística, se redactarán de manera que se facilite al máximo su aplicación por el Ayuntamiento, utilizando en lo posible fichas, modelos, formularios, etc.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.1.1. Clasificación del suelo, usos, densidad y aprovechamiento globales.

El Plan General clasifica como **suelo urbano** una superficie total de 30,43 hectáreas, que incluyen los siguientes terrenos:

* Terrenos incluidos en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias de 1996.

* Edificios apoyados en los caminos del Agua, del Barranco y del Molino y lindantes con el suelo anterior.

* Edificios y calles desarrolladas de manera irregular en la zona de La Calerilla.

* Equipamientos públicos construidos o previstos fuera del perímetro urbano: campo de fútbol, polideportivo y nueva escuela.

* Almazara construida fuera del perímetro urbano en la carretera de El Saucejo.

Dentro de dicho suelo, se delimitan 7 ámbitos de **suelo urbano no consolidado**, que integran los terrenos que, teniendo el

carácter de urbanos, entran en los supuestos del apartado 2.B del artículo 45 de la LOUA :

- Ámbitos 1 a y 1b: comprenden los terrenos de la Unidad de Actuación 1 de las Normas Subsidiarias, no ejecutada, que se han ampliado para posibilitar el trazado de la calle prevista en sentido Este -Oeste en su límite Este (impedido por una edificación), y se han dividido para facilitar su gestión y ejecución.

- Ámbito 2, coincidente con la Unidad de Actuación nº 2 de las Normas Subsidiarias, no ejecutada, que se ha ampliado para poder incluir las cesiones de dotaciones públicas exigidas por la nueva Ley.

- Ámbito 3, que corresponde a la UE 3 de las Normas Subsidiarias, corregida y ampliada para que la calle prevista pueda sortear unos edificios levantados al margen del planeamiento y para ubicar las cesiones de dotaciones públicas.

- Ámbito 4, que incluye los terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la carretera a Morón, que en su mayor parte estaban como espacio libre en las Normas Subsidiarias y se ha decidido clasificarlos con residenciales en el Plan General.

- Ámbito 5, corresponde a los terrenos de uso global residencial al Norte de la nueva escuela, clasificados como parte del convenio para la obtención de los terrenos para el equipamiento educativo.

- **Ámbito 6**, que incluye los terrenos necesarios para legalizar la actuación irregular “La Calerilla”.

El uso global es residencial en casi todas las actuaciones, exceptuando la nº 6 que está destinada a usos no residenciales. La densidad y la edificabilidad máximas se han fijado, respectivamente en 30 viviendas por hectárea y en 0,45 m² techo/m² suelo para todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado.

El **suelo urbanizable** clasificado por el Plan General mide un total de 6,24 hectáreas (el 20,5 % de la superficie del suelo urbano). Se definen dos sectores:

- **Sector 1**, con una superficie de 2,76 has., situado en unos terrenos contiguos al ámbito nº 2 del suelo urbano no consolidado (del que constituye la continuación), en la zona del municipio con mayores aptitudes para su urbanización desde el punto de vista geotécnico. Su uso global es residencial, y su densidad y edificabilidad se han previsto más bajas que las del suelo urbano no consolidado (25 viviendas por hectárea y 0,40 m² de techo/m² de suelo respectivamente) al preverse una tipología edificatoria predominante más extensiva (edificios exentos tipo chalet).

- **Sector 2**, con una superficie de 3,48 has., es el que dará respuesta a las necesidades de suelo para usos no residenciales (industria, terciario, servicios a la carretera, etc.). Se sitúa en unos terrenos en la carretera a El Saucejo y frente al polideportivo recientemente construido (de manera que en conjunto forman un sector urbano separado pero no lejano del núcleo principal). Se trata

de terrenos con condiciones geotécnicas aceptables siempre que se solucione correctamente el drenaje de las aguas que descienden de la ladera al pie de la cual se sitúan. Su uso global es el industrial y terciario, y la edificabilidad la misma que en el sector residencial (0,40 m² techo/m² suelo).

La clasificación de suelo del Plan significa un potencial de 174 nuevas viviendas en el suelo urbano no consolidado y de 70 en el suelo urbanizable, que suman 244 nuevas viviendas como potencial total del Plan. En cuanto a suelo no residencial, se prevén 5.400 m² de techo en suelo urbano no consolidado y 13.900 en suelo urbanizable, con un total de 19.300 m² para el total del Plan.

La población potencial resultante de estas nuevas viviendas es de unos 750 nuevos habitantes, que sumado a los 1.500 censados y a los 150 que se pueden calcular como potencial de relleno de suelo urbano consolidado, nos da una población potencial total de 2.400 habitantes.

A continuación se resumen las características principales del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitados.

Sector/ ámbito	Clase suelo	Superf. m2	Uso global	Nº máximo viviendas	M2 de techo edificables
Sector 1	Urbanizable	27640	Residencial	70	11056
Sector 2	Urbanizable	34787	No residencial	-	13915
Ámbito 1a	Urbano no consolidado	14600	Residencial	44	6570
Ámbito 1b	Urbano no consolidado	7320	Residencial	22	3294
Ámbito 2	Urbano no consolidado	15913	Residencial	48	7161
Ámbito 3	Urbano no consolidado	11037	Residencial	39	4967
Ámbito 4	Urbano no consolidado	2974	Residencial	9	1338
Ámbito 5	Urbano no consolidado	5209	Residencial	16	2334
Ámbito 6	Urbano no consolidado	12000	No residencial	-	5400

3.1.2. Sistemas generales: ordenación, programación y gestión.

El Plan General establece los sistemas generales necesarios para estructurar el núcleo urbano existente y los nuevos desarrollos propuestos.

En cuanto al **sistema general de comunicaciones**, por una parte se ordena el acceso principal al núcleo urbano desde la carretera A-360, mediante una **nueva glorieta** situada en el actual acceso desde Morón, que repartirá el tráfico hacia los sectores Norte y central del núcleo (a través de la Puerta de Osuna) y hacia el sector Sur (mediante una calle de nueva creación). La ejecución de esta glorieta corresponderá a la Administración gestora de la carretera, dentro de sus planes y programas.

Por otra parte, se prevén una serie de **nuevas calles principales** (con un ancho de 12 metros) para comunicar las partes de la estructura urbana, ampliar el espacio para el tráfico rodado y peatonal y para el aparcamiento, y mejorar el medio ambiente urbano mediante la plantación de arbolado. Entre ellas, está la que hace de borde Oeste del núcleo y permitirá el acceso a la zona Sur y al nuevo equipamiento turístico, la que permitirá el acceso desde la carretera y la calle Molineta a las nuevas zonas urbanas que se desarrollarán en las traseras de dicha calle y alrededor de la nueva escuela, y la que articulará la actuación nº 2 del suelo urbano no consolidado y la nueva zona residencial en el extremo Este del núcleo. También se prevé un buen número de plazas de aparcamiento cercanas al centro urbano en la nueva ordenación de la antigua salida hacia Morón. Estas vías se obtendrán y ejecutarán, bien dentro de la gestión de las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado o en el suelo urbanizable, o bien como actuaciones directas de urbanización por el Ayuntamiento mediante expropiación y aplicación, en su caso, de cuotas de urbanización, tal como se describe en el apartado 3.2.2.

Otro elemento importante de dicho sistema, dada la lejanía entre el polideportivo y el centro urbano, es el **carril bici** que se prevé en el margen de la carretera A-360 entre el acceso a dicho equipamiento y la Puerta de Osuna. También se han señalado como sistemas generales, en el plano nº 8, los **caminos rurales** más importantes del término municipal, cuyo carácter público queda de esta manera garantizado por el planeamiento urbanístico. Todas estas actuaciones se realizarán en suelo de dominio público, ejecutándose por el Ayuntamiento con ayudas de la Administración provincial y autonómica cuando se disponga de recursos para ello.

El **sistema general de espacios libres** lo integran, por una parte los **parques urbanos**, entre los que se han incluido los existentes en la calle Molineta, plaza de las Pasadillas y márgenes de la carretera A-360, y dos nuevos: el que se construirá en los terrenos de la escuela una vez trasladada, que tendrá la función de servir de entrada al pueblo y de espacio libre para los sectores Norte y central, y el que se propone entre el antiguo polideportivo y el casco urbano, que a la función de servir de pulmón a la zona Sur añadirá la de proteger de los desprendimientos y la erosión unos terrenos especialmente sensibles por su situación encima del casco urbano. El conjunto de parques descrito suma un total de 15.000 metros cuadrados de superficie, que en relación a la población potencial prevista de 2.400 habitantes da un estándar de 6,25 m²/habitante. El suelo para estos sistemas generales que no sea público se obtendrá por expropiación (no se ha querido cargar a la ejecución de las actuaciones en suelo urbano no consolidado o urbanizable para no complicar la gestión en un municipio en el que ya se han experimentado las dificultades para ejecutar estas actuaciones), y su

urbanización se hará por el Ayuntamiento con ayudas de otras Administraciones cuando su programación sea posible.

Otros elementos de este sistema general situados en el suelo no urbanizable son el **parque rural del río Corbones** (ya existente y urbanizado por el Ayuntamiento) y la **red de vías pecuarias**, en la que se integran tanto las existentes (Veredas de Osuna y de Mojón Gordo), como el trazado alternativo a la Vereda de Osuna a su paso por el núcleo urbano (que se propone aprovechando el camino existente de Los Colegiales).

En cuanto al **sistema general de equipamientos y servicios urbanos**, comprende los equipamientos existentes (Ayuntamiento, iglesia, polideportivo, campo de fútbol, consultorio médico), los de nueva creación (nueva escuela, nueva residencia de la tercera edad, nuevo equipamiento turístico en los terrenos del antiguo polideportivo), y los servicios urbanos como el cementerio y el cuartel de la Guardia Civil. El suelo en todos los casos es ya del Ayuntamiento o está en vías de serlo, y su ejecución se hará por las Administraciones sectoriales competentes (Consejería de Educación, que ya tiene en redacción el proyecto de nuevo colegio) o por el Ayuntamiento, solo o con el apoyo de otras Administraciones.

3.1.3. Previsiones sobre viviendas de protección pública.

Debido a las características socioeconómicas de su población, en Villanueva de San Juan existe un gran déficit de viviendas de protección pública, para cuya solución el Ayuntamiento,

hasta ahora, ha tenido grandes dificultades debido a la falta de suelo municipal y al escaso atractivo de este tipo de vivienda para la iniciativa privada.

Por ello, y aún no siendo obligatorio para un municipio con la entidad de Villanueva, el Plan General establece (artículo 17 de las Normas Urbanísticas del Plan) como determinación en orden a solucionar esta problemática, la obligación de que, en todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable con uso global residencial, se aplique lo establecido en el apartado 1.B.a del artículo 10 de la LOUA, de manera que sea obligatorio que el 30 % del aprovechamiento objetivo del ámbito se destine a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3.1.4. Sectores y áreas de reparto en suelo urbanizable.

El Plan General delimita dos sectores en el suelo urbanizable, uno de ellos (sector 1- SPP1) con uso global residencial, y otro (sector 2- SPP2) con uso global no residencial. En los artículos 84 al 87 de las Normas Urbanísticas y en las fichas correspondientes de su Anexo se definen las determinaciones globales de ordenación, programación y gestión de estos sectores.

En resumen, el sector SPP1 tiene un uso predominante residencial y una tipología predominante en edificios exentos tipo chalet de 2 plantas de altura máxima, y en su ordenación habrá que tener en cuenta el establecer una adecuada transición con el suelo

no urbanizable y aminorar el impacto en el paisaje del entorno del núcleo. Como resultado de la actuación, se obtendrá una superficie importante de parques y equipamientos que servirán a la población de la zona Este del núcleo.

El sector SPP2 está destinado a acoger los usos no residenciales (industria, servicios a la carretera, terciario, etc.), con una tipología de naves entre medianeras o exentas, y se sitúa en paralelo a la carretera A-360, previéndose una ordenación a partir de una vía de servicio, y en la que será un aspecto importante la canalización de las aguas que bajan de la ladera que lo limita por el Sur.

En cuanto a las áreas de reparto, se ha definido una para cada uno de los sectores, con un perímetro coincidente con el del sector, y con los siguientes aprovechamientos medios:

<u>Sector</u>	<u>Aprovechamiento medio</u>	
Área de reparto 1	SPP1	0,40
Área de reparto 2	SPP2	0,40

3.1.5. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos y ámbitos de especial protección en el suelo no urbanizable.

La regulación del suelo no urbanizable se plasma en los artículos 88 al 117 de las Normas Urbanísticas y en el plano de ordenación nº 8.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 52 y 66 de las LOUA, el Plan General, en su artículo 91, define como **circunstancias que darán lugar a la inducción de formación de nuevos asentamientos**, la realización de segregaciones de terrenos que den lugar a fincas de menos de 1 hectárea, el establecimiento de infraestructuras o servicios urbanísticos propios de las zonas urbanas, o el incumplimiento de las condiciones de implantación (parcela mínima asociada, distancia al núcleo urbano, distancia a otros edificios, etc.) que para cada uno de los edificios o instalaciones se definen en las Normas Urbanísticas. Así pues, la no aparición de estas circunstancias (o la puesta en marcha de medidas de disciplina urbanística cuando aparezcan) son las determinaciones que el Plan establece para garantizar la no formación de nuevos asentamientos de población.

En cuanto a las **medidas para la protección de los valores naturales, paisajísticos, productivos y culturales del término municipal**, el Plan establece dos tipos de determinaciones.

Por una parte, en los artículos 92 al 97 de las Normas Urbanísticas se establecen una serie de **normas de protección** de dichos recursos, en desarrollo de las que define la legislación sectorial, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia o bien aportadas por el Plan General, de aplicación a todo el término municipal.

En segundo lugar, en el plano de ordenación nº 8 y en los artículos 110 al 116 de las Normas Urbanísticas se delimitan y regulan varios **ámbitos de suelo no urbanizable de especial**

protección. En el **suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras** (zonas de protección del embalse de La Puebla de Cazalla, de las carreteras y del oleoducto Arahal-Málaga), las normas reflejan las determinaciones de la legislación y normativa sectorial que regula estos elementos infraestructurales. En el **suelo no urbanizable de especial protección de los valores hídricos, naturales, paisajísticos y culturales** (zonas de protección del río Corbones y del complejo serrano El Pinalejo), el Plan recoge las determinaciones del Plan Especial de la provincia en cuanto a protección de estos elementos del medio físico y el paisaje. Finalmente, en el **suelo no urbanizable de especial protección frente a los riesgos de erosión y deslizamiento de terrenos** (zona de protección del cerro del Agua y del cerro Alto), se limitan las obras de edificación y urbanización en estos terrenos, en los que se da una especial problemática, con el fin de proteger el núcleo urbano y sus alrededores de los riesgos que conllevan.

3.1.6. Circunstancias de revisión.

En el artículo 7 de las Normas Urbanísticas se establece la vigencia indefinida del Plan General y las circunstancias que harán posible su revisión, entre las que se citan el transcurso de 8 años desde su aprobación, el que así lo disponga un planeamiento de rango superior, la aparición de nuevas circunstancias socioeconómicas, el agotamiento del suelo previsto o la necesidad de efectuar cambios que alteren la ordenación estructural prevista.

3.1.7. Justificación de la coherencia con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Villanueva de San Juan no está incluido en ningún Plan territorial de ámbito subregional de los definidos en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA).

Sí cabe analizar la coherencia de las determinaciones del Plan General con los criterios generales de ordenación de la región que se establecen en el documento de **Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**. En este sentido, hay que decir que la ordenación prevista contribuye a integrar al municipio en el sistema de asentamientos rurales de la Sierra Sur de Sevilla, a asegurar su integración en el sistema regional de transportes (al potenciar la carretera A-360 y los accesos al núcleo desde ella) y a adecuar los usos del suelo rústico a su capacidad productiva y ecológica (al proteger los ecosistemas forestales de monte y de ribera y los suelos de mayor fragilidad a la erosión y los deslizamientos), en la línea de los criterios del Plan Regional.

También cabe valorar la coherencia del Plan General con las determinaciones del **Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007**, que tiene el carácter de Plan Territorial Sectorial según la LOTA. Hay que decir que las previsiones de ambos Planes son coherentes, ya que el Plan General respeta el carácter de carretera de la red principal que el PDIA otorga a la A-360 y protege la infraestructura de interés regional que es el oleoducto Arahal-Málaga, únicas determinaciones del PDIA que afectan al término municipal.

Otro Plan que afecta al municipio es el de **implantación de parques eólicos** que se está impulsando desde la Consejería competente de la Junta de Andalucía. En este Plan se prevé la implantación de tres instalaciones de este tipo en el término municipal. Al respecto, cabe decir que la regulación del suelo no urbanizable prevista en el Plan General es compatible con este tipo de instalaciones.

Finalmente, y ya en el orden urbanístico, el Plan General recoge tanto en su planimetría como en las Normas Urbanísticas, las determinaciones del **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla**. En efecto, en el capítulo 4º del Título III de las Normas Urbanísticas se desarrollan las normas de protección generales del Plan Especial, y en dicho Capítulo y el plano de ordenación nº 8 se recoge la delimitación y normativa específica del espacio incluido en el Catálogo del Plan Especial denominado “Complejo Serrano El Pinalejo”.

3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.2.1. Calificación del suelo, zonas, sistemas locales y ordenanzas.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de San Juan establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano que clasifica, tanto el consolidado como el no consolidado, definiendo la zonificación, usos pormenorizados, sistemas locales, alineaciones

de la red viaria y ordenanzas de edificación para este suelo. Tan sólo quedan como determinaciones a definir en el planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización), la definición de las rasantes y de las redes infraestructurales secundarias en el suelo urbano no consolidado. También se da la posibilidad de que, mediante la redacción de un Plan Parcial de Ordenación, se modifique la ordenación pormenorizada de este suelo prevista en el Plan General, siempre que se respeten las densidades, edificabilidades, usos globales y otras determinaciones vinculantes que se establecen en la ficha correspondiente a cada actuación.

En cuanto a **calificación del suelo, usos y ordenanzas de edificación**, el Plan define cuatro zonas en el suelo urbano:

* La **zona de casco tradicional** corresponde a la trama urbana más antigua, en general anterior al siglo XX, y coincide con la zona del mismo nombre de las anteriores Normas Subsidiarias. Las ordenanzas para esta zona, en general, tienden al mantenimiento del parcelario, alineaciones y tipos edificatorios existentes, permitiendo la coexistencia de los usos residenciales con los de pequeñas industrias y terciario propios de los centros urbanos, y potenciando la conservación de la arquitectura popular y del ambiente urbano. En general la altura máxima es de dos plantas más las construcciones permisibles sobre cubierta (que incluyen una buhardilla o ático habitable siempre que forme parte de la vivienda inferior y con restricciones en cuanto a su altura y ocupación). No obstante, en la plaza de la Iglesia y en algunas calles de su entorno se permiten hasta tres plantas de altura.

* La **zona de ensanche** incluye tanto las tramas urbanas desarrolladas con posterioridad como los terrenos del suelo urbano no consolidado de uso global residencial, y en ella las ordenanzas tienden a hacer compatible el crecimiento urbano con la conservación de los valores arquitectónicos y ambientales, y a mejorar la trama urbana y las condiciones de vida de la población mediante la implantación de nuevas calles, espacios libres y equipamientos. Las ordenanzas de edificación son similares a las de la zona anterior, si bien con menor exigencia en cuanto a adecuación a la arquitectura tradicional de los nuevos edificios, siendo la altura máxima de dos plantas.

* La **zona de industria y servicios tipo I** corresponde a los terrenos de la actuación nº 6 del suelo urbano no consolidado, clasificada para legalizar los edificios y parcelas de la zona denominada "La Calerilla". En ellos, la ordenación establece la red viaria, regulariza las alineaciones y prevé los terrenos necesarios para las dotaciones a que obliga la Ley. Los usos permitidos son los de industria, almacenaje y terciario (prohibiéndose los de vivienda y ganadería), la tipología edificatoria es la de naves entre medianeras, y la ordenanza intenta regular los edificios para hacer compatible su utilización para estos usos con el control de su impacto en el paisaje del entorno del núcleo.

* La **zona de industria y servicios tipo II** contiene los terrenos a ambos lados de la carretera a El Saucejo ya clasificados como urbanos de uso industrial en las anteriores Normas Subsidiarias. En ellos, se ha respetado la ordenación y ordenanza de dichas Normas, si bien se han establecido condiciones

complementarias sobre la altura, traseras de los edificios y vallas para atenuar el impacto en el paisaje.

En cuanto a los **sistemas locales** (terrenos para usos de espacios libres, equipamientos y dotaciones de cesión obligatoria en los ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado), el Plan General ha optado por localizar dichos terrenos (frente a la otra opción posible de dejar su localización al planeamiento de desarrollo). Ello se ha hecho para facilitar el desarrollo y gestión del Plan directamente mediante la redacción de Estudios de Detalle y proyectos de urbanización y reparcelación. No obstante, se deja abierta la posibilidad de alterar esta localización mediante la redacción de un Plan Parcial, excepto cuando se fija como obligatoria en las fichas del Anexo de las Normas Urbanísticas.

El **sistema local de jardines y áreas de juego de niños** incluye una plaza en la AUE1a (de localización estratégica ya que permite la comunicación peatonal entre la zona de la escuela y el casco antiguo), el parque de la AUE1b (que es ampliación del parque de la calle Molineta), las zonas verdes de las AUE2 y AUE3 (que dotan de espacios libres a las barriadas Este y Oeste del núcleo), y la de la AUE4 (que prevé la implantación de una plaza arbolada en la glorieta de entrada al núcleo).

El **sistema local de equipamientos** incluye los terrenos de cesión obligatoria en las actuaciones AUE1a, AUE1b, AUE2, AUE3 y AUE4, se trata de pequeñas unidades de tamaños que oscilan entre los 200 y los 1.000 m², en los que el Ayuntamiento podrá localizar equipamientos educativos, deportivos, asistenciales,

culturales o de otro tipo a medida que los vaya necesitando el pueblo. En uno de ellos (el de la AUE2) ya está prevista la construcción de la guardería municipal.

Finalmente, en las AUE5 y AUE6 se ha previsto una calificación genérica de **sistema local de dotaciones sin especificar**, de manera que será el Estudio de Detalle el que definirá que parte de estos terrenos se destinará a espacio libre y que parte a equipamiento.

3.2.2. Ámbitos de actuación, áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano.

Ya se ha dicho que el Plan General delimita siete **ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado**. La delimitación detallada de estos ámbitos se contiene en el plano de ordenación nº 2, y las características de su ordenación, en las fichas correspondientes del Anexo de las Normas Urbanísticas. En todos ellos, para que los propietarios puedan ejercer los derechos de urbanización y edificación, se exige que previamente se redacte y apruebe un instrumento de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle si se respeta la ordenación pormenorizada que establece el Plan General, o Plan Parcial si se quiere modificar) y que se delimiten una o varias unidades de ejecución para llevar a cabo la distribución de cargas y beneficios.

Resumiendo el contenido de las fichas, las actuaciones AUE1a, AUE1b, AUE2 y AUE 3 son una herencia del planeamiento

anterior (Normas Subsidiarias de 1996), todas ellas son de uso predominante residencial en tipología de edificios entre medianeras con dos plantas de altura, y en su gestión se obtendrán terrenos para viales, espacios libres, equipamientos y viviendas de promoción pública de gran valor para el reequipamiento del casco urbano existente. La actuación AUE4 se sitúa en los terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la carretera a Morón, y su principal característica es la dificultad y coste elevado de la urbanización derivada de las características topográficas y geotécnicas del terreno. La actuación AUE5 ordena una pequeña barriada prevista junto a la escuela, y la AUE6 tiene como finalidad la legalización de la zona de La Calerilla, de uso no residencial.

El Plan General, con el objeto de simplificar al máximo la gestión urbanística, define un **área de reparto** para cada una de las actuaciones mencionadas, si bien se establece el mismo **aprovechamiento medio** para todas ellas:

<u>Actuación</u>	<u>Área de reparto</u>	<u>Aprovechamiento medio</u>
AUE1a	1 a	0,45
AUE1b	1b	0,45
AUE2	2	0,45
AUE3	3	0,45
AUE4	4	0,45
AUE5	5	0,45
AUE6	6	0,45

Además, en el plano nº 2 y en las fichas del Anexo, se definen otras actuaciones en el suelo urbano que no precisan de la redacción de planeamiento de desarrollo ni de la delimitación de unidades de ejecución.

En primer lugar, se delimitan 5 **actuaciones de ejecución directa de sistemas generales**, correspondientes a la realización de nuevos espacios libres (parque urbano y paseos en las márgenes de la carretera) y de equipamientos (nueva escuela y nuevo equipamiento turístico), que se gestionarán directamente por el Ayuntamiento y las Administraciones sectoriales competentes mediante el sistema de expropiación y la redacción de los proyectos de obras ordinarias correspondientes.

En segundo lugar, se definen 15 actuaciones de **ejecución directa de obras de urbanización**, con la finalidad de completar la urbanización de calles o tramos de calle o de reordenar la urbanización interior de enclaves viarios, que se realizarán por el Ayuntamiento mediante la redacción de proyectos de obras ordinarias y, en su caso, de expropiaciones. El Plan faculta al Ayuntamiento para repercutir el coste de estas actuaciones a los propietarios especialmente beneficiados mediante la imposición de cuotas de urbanización.

3.2.3. Infraestructuras técnicas.

A) Abastecimiento de agua:

Si tenemos en cuenta la población potencial resultante de la clasificación del suelo del Plan, y aplicamos unas necesidades de agua de 250 litros/habitante/día, resulta un consumo en día medio de 600 m³, y en día punta (día medio x 1,5) de 900 m³.

El **abastecimiento de agua en alta** al municipio que se realiza mediante la conducción que procede de la tubería general del Consorcio de la Sierra Sur, resulta suficiente para satisfacer esta demanda futura.

No se puede decir lo mismo del **depósito**, que tiene una capacidad solamente de 500 m³, frente a los 900 m³ que debería tener para ser capaz de acumular el agua necesaria para un día punta. Por ello, es necesaria su ampliación hasta el doble de su capacidad actual.

En cuanto a la **red de distribución**, en el plano nº 5 se han proyectado el trazado de las conducciones principales que se consideran necesarias para abastecer a los nuevos sectores urbanos y mallar la red del núcleo de manera que la aparición de una avería no signifique el corte del suministro. El dimensionado de las nuevas conducciones, tanto las principales como las secundarias, se realizará en los Proyectos de Urbanización que desarrollen las actuaciones en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable por las que discurren, o en las que realice la compañía suministradora.

B) Alcantarillado y saneamiento:

El núcleo urbano de Villanueva de San Juan presenta una especial problemática de deslizamiento de algunos de los terrenos sobre los que se asienta, que está en directa relación con el drenaje de las aguas pluviales y la circulación de la aguas subterráneas. Por ello, en el **diseño de la red de alcantarillado** habrá que tener en cuenta esta problemática, tanto desde el punto de vista pasivo (condicionantes que impone a los trazados de los colectores) como activo (contribución de la red diseñada a solucionar estos problemas).

Al tratarse de un tema muy técnico que requiere una alta especialización, no ha sido posible contemplarlo en su totalidad en el Plan General. La solución adoptada ha sido la siguiente:

* El Plan contiene (plano nº 6) el **trazado esquemático** de los colectores principales de aguas residuales que se consideran necesarios en función de los crecimientos urbanos propuestos.

* En el artículo 120 bis de las Normas Urbanísticas, se establece la necesidad de redactar un **Plan Especial del sistema general de evacuación de aguas pluviales y residuales**, en el que se estudiará la problemática expuesta y su incidencia en el diseño de la red de alcantarillado; se proyectarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de aguas pluviales, dimensionando los canales superficiales o colectores subterráneos que sean necesarios y, en su caso, los elementos de laminación, de drenaje, de acumulación o de vertido a los cauces de dichas aguas; se proyectarán y dimensionarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de las aguas residuales, tanto domésticas como industriales, y su conducción hasta el elemento o elementos de

depuración que se consideren necesarios, por separado de las aguas pluviales o en un sistema unitario, justificándose la adopción de una u otra opción; se definirán los parámetros básicos para el proyecto del o los elementos de depuración; y se darán los criterios para la construcción de los colectores y otros elementos de la red secundaria de alcantarillado y de evacuación de aguas pluviales que no estén incluidos en las propuestas anteriores.

El Plan y las obras que en él se propongan deberán ser desarrollados y ejecutados por el Ayuntamiento como obras ordinarias de urbanización, con las ayudas de otras Administraciones públicas que se puedan obtener y con la posibilidad de imponer cuotas de urbanización a los propietarios beneficiados.

C) Distribución de energía eléctrica:

En el plano nº 7 se refleja el esquema de red de distribución de energía eléctrica. Básicamente, se propone establecer nuevas líneas y transformadores para abastecer a las nuevas zonas urbanas, establecer líneas de mallado de la red de manera que no quede ningún tramo en punta; y anular o convertir en subterráneas las líneas que ahora mismo transcurren aéreas por zonas urbanas o que se propone urbanizar.

3.2.4. Previsiones de desarrollo, gestión, ejecución y programación.

El Plan General establece, en las fichas de Anexo del texto normativo, las previsiones de desarrollo, gestión y programación de las actuaciones que propone.

El desarrollo de los sectores del suelo urbanizable se deberá de realizar mediante la redacción y aprobación de un único Plan Parcial para cada uno de ellos. En cuanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, se establecen dos posibilidades: redacción y aprobación de un Estudio de Detalle si se respetan las determinaciones de ordenación del Plan General (salvo la posibilidad de reajuste de alineaciones y pequeñas modificaciones que entren en las finalidades que la Ley prevé para estos instrumentos de planeamiento), y redacción de un Plan Parcial de Ordenación si se pretenden modificaciones que superen estas finalidades.

Las modalidades de gestión y ejecución de los sectores del suelo urbanizable se definirán en el correspondiente Plan Parcial. En cuanto al suelo urbano no consolidado, el Plan establece, en principio, para cada una la delimitación de una única Unidad de Ejecución y la asignación del sistema de actuación por compensación. No obstante, existe la posibilidad de que el Ayuntamiento (o, en su caso, el Plan Parcial que desarrolle la ordenación) modifiquen estas modalidades de gestión mediante el trámite sencillo que la Ley establece para la delimitación de unidades de ejecución.

En cuanto a la programación, hay un primer grupo de actuaciones, que incluye a las que proceden del anterior planeamiento (AUE1a, AUE1b, AUE2 y AUE3) para las que se

establece un plazo máximo de 2 años para que presenten el Estudio de Detalle y los estatutos de la Junta de Compensación (o en su caso, el Plan Parcial de Ordenación). Para un segundo grupo, que incluye las actuaciones en suelo urbano nuevas y los sectores del suelo urbanizable, se establece un plazo de 4 años para que se produzcan estos trámites. El incumplimiento de los plazos podrá dar lugar al cambio del sistema de actuación por otro de iniciativa pública, u otras determinaciones que prevé la Ley en este caso.

No se ha creído conveniente, dada la escasa entidad y capacidad financiera y de gestión del municipio, poner un plazo a las actuaciones de ejecución de sistemas generales o de obras ordinarias de urbanización que se prevé que ejecute directamente el Ayuntamiento.

3.2.5. Ordenación del suelo no urbanizable no sujeto a especial protección.

En el plano de ordenación nº 8 y en el capítulo 3 del título III de las Normas Urbanísticas se plasma la ordenación propuesta para el suelo no urbanizable no sujeto a especial protección.

Por una parte, se cartografían los elementos de la estructura general que articulan este suelo (carreteras, caminos, vías pecuarias, ríos y arroyos, etc.)

Por otra, se definen para esta zona los edificios, construcciones e instalaciones autorizables, ya sea por el trámite

ordinario (construcciones necesarias para la actividad agraria y para la ejecución y mantenimiento de las obras públicas), ya por el extraordinario de los artículos 42 y 43 de la LOUA (viviendas unifamiliares necesarias para la explotación agraria, y edificios e instalaciones de interés público y social), y se regulan detalladamente las condiciones de implantación de cada una de ellas, así como las normas que deben de cumplir los edificios para garantizar su adecuación al ambiente y las condiciones para las obras en edificios existentes. Las ordenanzas, en general, tienden a impedir los usos impropios de esta clase de suelo, a facilitar la implantación de los edificios e instalaciones para las actividades económicas propias (agrarias y turísticas, sobre todo), y a controlar el impacto de los edificios en el medio ambiente y el paisaje de los ámbitos serranos del municipio.

Sevilla, Diciembre de 2004

El Arquitecto del Servicio de Urbanismo,
Redactor del Plan General:
Fdo. Albert Batiste Triadó