

***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE PRUNA
Adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía
según Disposición Transitoria Cuarta***

MEMORIA DE ORDENACIÓN

INDICE

Pág.

MEMORIA

1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1.	<i>Descripción general del municipio y del núcleo urbano de Pruna</i>	1
1.2	<i>El Documento de planeamiento</i>	2
1.3	<i>Trámite seguido por el planeamiento general</i>	5
1.4	<i>Contenido global que se incorpora en este documento para Aprobación Provisional</i>	6
2.	FINES, OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL	9
3.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN GENERAL FRENTE A LA ANTERIOR DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	11
3.1	<i>La incapacidad de la figura de Delimitación de suelo urbano actual</i>	11
3.2	<i>La nueva legislación urbanística</i>	11
3.3	<i>Situación de nuevo planeamiento según artículo 3 de las ordenanzas reguladoras de la Delimitación de Suelo Urbano</i>	12
3.4	<i>Nueva relación con el viario territorial y evolución de las tendencias de los crecimientos</i>	12
4.	DEL DIAGNÓSTICO A LA PROPUESTA DEL NUEVO PLANEAMIENTO	13
4.1	<i>El Territorio y Medio Ambiente</i>	13
4.1.1	<i>El esquema de carretera como invariante territorial si bien no a nivel urbano</i>	13
4.1.2	<i>Las vías pecuarias necesitadas de estudio pormenorizado de la potencialidad de los descansaderos y abrevaderos</i>	13

	<u>Pág.</u>	
4.1.3	Asegurar el acuífero del tablón en su calidad y capacidad de cara al abastecimiento de Pruna	13
4.1.4	Los vertederos frente a su necesidad y el control y tratamiento ambiental y paisajístico	14
4.1.5	La falta de depuración de las aguas residuales del núcleo dentro del Plan Integral de Saneamiento de la Cuenca del Guadalete	14
4.1.6	Los vertidos industriales y las balsas de alpechín	14
4.1.7	De las canteras inactivas a las actualmente activas	14
4.2	El Medio Rural	15
4.2.1	Factores característicos del medio	15
4.2.2	La topografía, la deforestación y la erosión	15
4.2.3	De las peculiaridades paisajísticas de Sierra del Tablón a la ordenación y control de estos suelos	15
4.2.4	La vegetación de ribera y preservación al abrigo de la Ley de Aguas	16
4.2.5	La edificación no muy numerosa si presenta puntos de concentración al norte y sur del núcleo urbano	16
4.3	El Medio Urbano	16
4.3.1	Los viarios territoriales tienen una respuesta clara en modelo urbano proyectado	16
4.3.2	El agotamiento del modelo originario y la nueva articulación con el viario territorial.	17
4.3.3	La ruptura de los nuevos crecimientos sobre el modelo originario	17
4.3.4	La relación de los dos modelos y el concepto centro del núcleo.	17
4.3.5	Los espacios libres entre las dos tramas urbanas como articulador de los dos modelos.	17

	<u>Pág.</u>
4.3.6	<i>Bordes definidos, bordes por construir</i> 18
4.3.7	<i>La especialización de los distintos usos, evolución de su localización y la definición de centro del núcleo</i> 18
4.3.8	<i>La nueva carretera de Morón permite poner en sintonía los dos modelos urbanos.</i> 19
4.3.9	<i>El crecimiento potencial en un solar ineludiblemente acotado</i> 19
4.3.10	<i>El entorno rural como paisaje urbano</i> 20
4.3.11	<i>Los crecimientos entendidos como distintas alternativas, con irregular fiabilidad de desarrollarse</i> 20
5.	<i>DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO</i> 21
5.1	<i>El Modelo Territorial</i> 21
5.2	<i>El Modelo Urbano</i> 21
6.	<i>JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN GENERAL</i> 24
6.1	<i>La clasificación del suelo</i> 24
6.2	<i>Zonificación del territorio, determinaciones de usos</i> 25
6.2.1	<i>La Zonificación</i> 25
6.2.2	<i>El espacio urbano</i> 26
6.2.3	<i>El espacio rural</i> 28
6.2.4	<i>Dominio Público Sectorial</i> 30
6.2.5	<i>Determinaciones complementarias</i> 30
6.3	<i>Los suelos de desarrollo</i> 32
6.3.1	<i>En suelo urbano no consolidado</i> 32
6.3.1.1	<i>Reforma</i> 32
6.3.1.2	<i>Crecimiento</i> 33

	<u>Pág.</u>
6.3.2 <i>En suelo urbanizable sectorizado</i>	34
6.3.3 <i>En suelo no urbanizable</i>	34
6.3.4 <i>Orden de prioridades y dependencias de las actuaciones</i>	34
6.4 <i>Cuantificación Global de la situación actual al Planeamiento Horizonte</i>	35
6.4.1 <i>La vivienda</i>	35
6.4.2 <i>Dotaciones públicas</i>	36
6.4.3 <i>El horizonte del plan general y estándar de equipamiento</i>	39
6.5 <i>Esquema de las infraestructuras urbanas</i>	39
6.5.1 <i>Abastecimiento de agua</i>	39
6.5.1.1 <i>Necesidades</i>	40
6.5.1.2 <i>Capacidad de almacenamiento</i>	40
6.5.1.3 <i>Esquema y trazado de la red</i>	41
6.5.2 <i>Saneamiento y depuración</i>	41
7. ACTUACIONES URBANÍSTICAS	43
7.1 <i>Tipos de actuaciones urbanísticas</i>	43
7.1.1 <i>En el suelo urbano existen diferentes tipos de actuaciones urbanísticas ...</i>	43
7.1.2 <i>Dentro de los suelos urbanizables sectorizados, se distingue 4 sectores residenciales y 2 destinados a Sist. Gral., que se constituyen como área de reparto.</i>	46
7.1.3 <i>Actuación en suelo no urbanizable</i>	46
7.2 <i>Determinaciones normativas, área de reparto y aprovechamiento medio</i>	47

	<u>Pág.</u>
7.2.1 Actuaciones asistemáticas	47
7.2.1.1. De reforma infraestructuras saneamiento	47
7.2.1.2. De reforma viaria	47
7.2.2 Reforma Residencial	48
7.2.3. Crecimiento Residencial (preordenado)	49
7.2.4 Crecimiento Residencial La Charcona (Convenio Urbanístico)	50
7.2.5. Crecimientos Industriales (pre-ordenado)	51
7.3. Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable	52
7.4 Actuaciones urbanísticas, usos y dotaciones públicas	53
7.5. Criterios urbanísticos para los suelos urbanos no consolidados y para los suelos urbanizables. (Régimen urbanístico, cargas y beneficios, cesiones y aprovechamientos, áreas de reparto y aprovechamiento medio)	58
8. SUSTITUCIÓN O REVISIÓN DE ESTE PLAN GENERAL	63
ANEXO: Convenio Urbanístico “La Charcona”	

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción general del municipio y del núcleo urbano de Pruna.

El municipio de PRUNA se encuentra en la Comarca de la sierra Sur de Sevilla, en el límite con la provincia de Cádiz. Tiene una superficie de 106'6 km². y 3.055 habitantes (Censo 2.001). En el sistema de asentamientos, Pruna se inserta administrativamente en la unidad básica de Morón de la Frontera, si bien mantiene lazos comerciales con Olvera (Cádiz) situada a sólo siete Km.

Geomorfológicamente su relieve es quebrado, destacando la Sierra del Tablón y el Alto del Terril de 1.129 (cota más elevada del municipio y de la Provincia) situado en la línea divisoria con Algámitas; los suelos por debajo de la cota de 400 mts. coincide con la subárea del Guadamanil y los arroyos por el NO de Salado, Las Mujeres y Sanguino.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, cataloga como espacio protegido de Complejo Serrano, la denominada Sierra del Tablón situada en la zona oriental.

En el medio rural predomina el olivar de secano, con el 50'4% de la superficie labrada y los cultivos de herbáceos con el 49% de dicha superficie.

Los dos cultivos, trigo y olivar, dada la mala calidad de la tierra, no alcanzan los niveles comparables con la media nacional.

La estructura empresarial y su mecanización es deficiente, salvo la Cooperativa del Campo San Antón que asocia a la mayoría de los agricultores.

En el término se localiza su extensa red de vías pecuarias de 38 Km. de longitud (dos cañadas reales, dos cordeles, cuatro veredas y una colada).

La ganadería, menos importante que la agricultura, es principalmente extensiva (caprino y ovino)

dominando sobre la estabulada (bobino).

La dinámica poblacional no es significativa desde el punto de vista urbanístico, si bien presenta un leve decrecimiento; no obstante el proceso de transformación urbana, confirma el abandono del entramado urbano tradicional hacia la construcción de un nuevo modelo con tipología y demandas más actuales junto con los equipamientos extensivos que necesitan más espacio y un solar adecuado, resultando de ello un crecimiento del parque de vivienda al margen de la dinámica poblacional.

La estructura del núcleo urbano obedece a los itinerarios territoriales de cañada real de Morón (equivalente a la nueva carretera de Morón), y veredas a Osuna y a Algámitas hacia Olvera y Alcalá del Valle. Actualmente los trazados de las carreteras a Algámitas y a Olvera, e incluso la anterior carretera a Morón, han ocupado un solar paralelo al núcleo tradicional, provocando una doble lectura del modelo de Pruna, uno representado por la trama tradicional, de geometría irregular, y otro de menor crecimiento, de trama regular y ortogonal; no obstante, ello ha incorporado suelos expectantes más allá de la reducida dinámica local.

1.2 El Documento de planeamiento

Este documento de "Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna" ha sido formulado por iniciativa del Ayuntamiento de Pruna, y redactado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla, dentro del Convenio Sectorial entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y ésta Diputación, para el desarrollo del programa de apoyo y asistencia técnica a los municipios de la provincia de Sevilla en materia de planeamiento urbanístico.

Este Plan General han de sustituir el Proyecto de Delimitación de suelo urbano, vigente hasta ahora en Pruna, que fue aprobado el 25 de Noviembre de 1.977 (BOP. 291/77).

Este documento de planeamiento general inicia su redacción como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, según la legislación urbanística vigente en su momento, y así se tramita en su fase de Avance (Pleno Ayuntamiento 31 de Julio de 1995) y es aprobado inicialmente en Pleno, sesión de 28 de Enero de 2.000. Con la aparición de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se prosigue, por imperativo legal, esta

tramitación como Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna, si bien adaptado según la Disposición Transitoria Cuarta, que mantiene el modo procedimental iniciado, pero que obliga a cumplir con el nuevo régimen del suelo y su desarrollo (títulos II y IV L.O.U.A.).

El documento de este Plan General se desarrolla según los siguientes documentos:

Información Urbanística

Planos de Información

Memoria de Ordenación

Planos de Ordenación

Normas Urbanísticas y Catálogo

Anexo: Estudio previo prevención de inundaciones por arroyo Molinillo.

Anexo: Fichas urbanísticas.

El equipo que desarrolla este planeamiento es el propio del Servicio de Urbanismo de ésta Diputación bajo la dirección de Fermín Vallejo Grueso, Técnico Superior Redactor de Planeamiento, al que hay que sumar la importante labor desarrollada en la fase de Avance contenida en los trabajos de:

"Asistencia técnica en materia de Ordenación de infraestructuras de urbanización en apoyo a la redacción del planeamiento urbanístico municipal", Juan Cañada Mercado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Y bajo la dirección facultada de Francisco José Sánchez Díaz, geógrafo, se han desarrollado también los siguientes trabajos de:

"Estudio sobre el Medio Rural de Pruna", Dotep, S.A.

"Necesidades de suelo: viviendas, industrias, equipamiento. Normas Subsidiarias, Pruna", Grupo Zona, S.L.

En la fase del documento de contenido reglamentario, para su aprobación inicial hay que sumar también:

- . *Información Urbanística y Cartografía: Fernando Guerra Luengo, Arquitecto Técnico y Santiago Chasco Vila, Arquitecto Técnico, del Servicio de Urbanismo.*
- . *Asesoramiento Jurídico-Urbanístico: Pedro Martín Gómez, Asesor Jurídico, del Servicio de Urbanismo.*
- . *Encuesta sobre Infraestructuras y Equipamiento Local. Área de Inversiones*

(Planificación). Diputación de Sevilla.

Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General elaborado por Territorio y Desarrollo, S.L., María F. Gámez Ramírez, Geógrafa/Técnico Urbanista, Reyes Muñoz Iribarren, Geógrafa y José Ignacio Pérez Tapies, Biólogo.

Finalmente, en la fase de elaboración de este documento para su aprobación provisional, intervienen también:

- Colaboración en la redacción normativa: Manuel Millán Jiménez, arquitecta.*
- Documentación sobre desafectación vías pecuarias: Fernando Guerra Luengo, arquitecto técnico.*
- Trabajos cartográficos: Santiago Chasco Vila.*
- Apoyo información urbanística: Macarena Sánchez-Palencia Carazo, geógrafa.*
- Aportado por la Secretaría General de Aguas (C. de Medio Ambiente), G.I.A.S.A.: "Estudio previo de prevención de inundaciones del arroyo Molinillo, T.M. de Pruna (Sevilla)", J. Ángel Jedar Pereña, ing. C.C. y P. y José Luís Jorge Gutiérrez, ing. C.C. y P., Septiembre 2004.*

La materialización de este documento ha sido confeccionada por el personal del Servicio de Urbanismo, también; delineación: Luís Lobato Soler, Juan Vargas Ledo, Ángel Martín Ramos, Antonio Rebollar Vázquez y Francisco Cordero González; mecanografía: Dolores Rasgado Gutiérrez y Carmen Torres Ruiz; encuadernación y reprografía, Servicio de Reprografía: José Liñán de La Mora y Diego Torres Lo quiño.

1.3 Trámite seguido por el Planeamiento General.

- *Avance como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pruna, finalizado en 28 de Diciembre de 1.994.*
- *Tema en consideración de dicho Avance, Pleno Municipal de 31 de Julio de 1.995 (Boletín Oficial de la Provincia, de 4 de Junio de 1.996, periódico, ABC, 15 y 21 de Diciembre de 1.995), para su exposición pública.*
- *Ayuntamiento da conocimiento de las sugerencias recibidas (cinco) y remite para informe del técnico redactor, 26 de diciembre de 1.996.*
- *Informe del técnico redactor sobre las sugerencias recibidas, 12 de febrero de 1.997.*
- *Ayuntamiento resuelve sobre sugerencias al Avance, a la vista del “informe del Técnico Redactor, Pleno 31 de Marzo de 1.997, y aporta una sugerencia adicional de particular.*
- *Informe técnico sobre sugerencia, última recibida, al Avance, 21 de Mayo de 1.997, así como “Plano Ordenación, en aceptación municipal, sobre sugerencias al Avance de planeamiento”.*
- *Pleno Ayuntamiento de 27 de Noviembre de 1.997 acuerda criterios para documento de aprobación inicial sobre modificaciones realizadas al Avance.*
- *Documento para aprobación inicial de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pruna, entregado el 25 de Junio de 1.999.*
- *Documento de Estudio de Impacto Ambiental de las NN.SS. de Pruna, entregado el 25 de Junio de 1.999.*
- *Pleno Ayuntamiento, sesión de 28 de Enero de 2.000, acuerda aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias (B.O.P., 17 de Abril de 2.000, periódico El Correo de Andalucía, 2 de Marzo de 2.000), habiéndose recabado informe de la Dirección General de Carreteras (art. 21 Rglto. Carreteras R.D. 1812/94), y de la Consejería Medio Ambiente (art. 41.2 Rglto. Vías Pecuarias).*
- *Informe Consejería Obras Públicas y Transportes (carretera), 28 de Marzo de 2.000.*
- *Documentación Pecuaria, Consejería Medio Ambiente, 31 de Marzo de 2.000.*
- *Remisión de alegaciones recibidas (dos) y otras consideraciones del Ayuntamiento (ocho) a incorporar al planeamiento, 5 de Octubre de 2.000.*
- *Informe Técnico Redactor, sobre alegaciones y modificaciones del Ayuntamiento (y plano Propuesta de Ordenación), 3 de Noviembre de 2.000.*
- *Ayuntamiento solicita modificaciones (tres) a las Normas Subsidiarias, 20 de Septiembre de 2.002.*
- *Reiterando subsanación deficiencias, Consejería de Medio Ambiente, 7 de Noviembre de 2.002.*
- *Anexo: “Vías Pecuarias”, a las Normas Subsidiarias, redactado, Noviembre 2.002.*

- *Declaración Previa sobre Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pruna, Consejería Medio Ambiente, 16 de Junio de 2.003.*
- *Convenio Urbanístico sobre los terrenos de La Charcona. Pruna, firmado entre Ayuntamiento y particular, el 8 de Marzo de 2.004.*
- *Informes, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Ministerio de Medio Ambiente, de 23 de Febrero de 2.004 de la Oficina de Planificación Hidrológica, y de 9 de Marzo de 2.004 de Comisaría de Aguas.*
- *Modificaciones (cinco) que remite el Ayuntamiento para su inclusión en el planeamiento general, de 16 de Junio de 2.004.*
- *Informe Técnico Redactor sobre informes sectoriales y modificaciones propuestas por Ayuntamiento, y alegaciones presentadas e informadas, 8 de agosto de 2.004.*
- *Ayuntamiento, en sesión ordinaria Pleno de 28 de Octubre de 2.004, resuelve sobre las objeciones de los informes sectoriales y modificaciones indicadas por el propio Ayuntamiento.*

1.4. Contenido global que se incorpora en este documento para Aprobación Provisional.

Sobre el contenido del documento de planeamiento general aprobado inicialmente (Pleno 28-1-00), y en cumplimiento de la resolución, Pleno Ayuntamiento 28 de Octubre, 2.004, se ha introducido una serie de modificaciones, que se relacionan a continuación, con indicación de su origen y de su justificación:

- *De carácter normativo medioambiental, ver “Título II Normas de Protección” de las Normas Urbanísticas, como respuesta a la Declaración Previa medioambiental emitida.*
- *Globalmente, el cumplimiento de las especificaciones contenidas en la Declaración Previa respecto a la preocupación paisajística en los planeamientos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas, llevan, en este documento, a plantear una nueva configuración de los bordes de modelo urbano, por la trascendencia que ello tiene, por entender que es un modelo cerrado, con límites definitivos frente a un medio rural estable y de paisaje y topografía notables. Por todo ello las actuaciones, ahora denominadas DR-2, DR-3 y DR-4, modifican sus bordes para incorporar, en lo posible, unidades completas parcelarias que coinciden en general con unidades homogéneas tanto paisajísticamente como topográficamente, localizando en esta periferia la mayor*

parte de los espacios libres y zonas verdes de estas unidades, garantizando así la estabilidad de los bordes urbanos, hecho irrenunciable dada las características del solar de Pruna.

Con todo ello se da respuesta a la resolución del Pleno Municipal en referencia a alegaciones y modificaciones del Ayuntamiento en estos suelos, antes señalados.

- *Respecto a la zonificación de usos globales, se reducen los suelos industriales y comerciales, al resolverse recoger los terrenos de La Charcona tanto en margen izquierda como derecha de la carretera de Algámitas (nuevo sector CD-3) con usos residenciales; las zonas industriales quedan en los sectores CR-1 que permanece, CR-2 que se amplía y CR-3 que se segrega de la anterior ampliación de CR-1 (Sánchez Aguilar) que nació para crear un micropolígono.*

En cuanto a las dotaciones deportivas se recoge la decisión municipal de ampliar el actual campo de fútbol hacia el silo, sustituyéndolo por la anterior DG-2 Nuevo Deportivo, y ampliando suelos deportivos sobre los actuales suelos de Polideportivo Municipal y piscinas.

Se mantiene globalmente la recuperación del espacio libre de Parque Cantarrana, si bien reducido por la resolución municipal sobre la actuación nueva RR-4 Velázquez, J.J. Díaz como residencial; el conjunto de espacios libres, queda definido por tres ámbitos dos pertenecientes al suelo urbano no consolidado, con indicación para la actuación CG-2, como pendiente de resolver su condición de zona inundable, cuestión ésta condicionada por el proyecto de prevención de inundaciones del arroyo Molinillo (P.P.I.); el conjunto de los tres suelos CG-1, CG-2 y DG-1 se desarrollará mediante Plan Especial que, resolverá sobre las distintas situaciones de las parcelas y edificaciones existentes y la condición de inundabilidad, en base al proyecto de prevención mencionado.

- *En cuanto a los aprovechamientos urbanísticos señalados expresamente o derivados de los usos asignados, en el documento de aprobación inicial, ahora se igualan e incluso se superan en este documento para aprobación provisional, dentro del cumplimiento de todas las modificaciones nacidas de la resolución municipal respecto a Informes Sectores y decisiones propias potestativas del Ayuntamiento (ver punto 7.4, h de esta Memoria).*

En general, y en cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se resuelve la definición no sólo de las áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable, sino también para los suelos urbanos no consolidados (anteriores

actuaciones urbanísticas en suelo urbano), no sin hacer uso de la excepcional que de forma justificada permite la nueva LOUA, y dando cumplimiento a la gestión y obtención de los sistemas generales en ambas clases de suelos.

2.- FINES, OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

- a) *Conformar y definir el modelo urbano nacido del propio conocimiento del núcleo y las nuevas trazas de los últimos crecimientos. Así nace el modelo originario a través de la trama antigua con su sentido lineal Algámitas-Olvera, y el modelo ortogonal representado por las nuevas carreteras también a Algámitas y a Olvera, y la transversal Eduardo Sánchez o antigua Carretera de Morón.*
- b) *Se toma el solar natural de Pruna como lugar acotado donde se han de agotar los únicos crecimientos pertinentes para definir el modelo urbano proyectado. Los suelos más allá de los clasificados como urbano y urbanizables o son no urbanizables o no pertenecen al modelo acotado del núcleo urbano.*
- c) *Los crecimientos previstos si bien toman como referencia las proyecciones demográficas y la demanda de viviendas, nacen sobre todo de la puesta en uso de los suelos necesarios para cumplir los objetivos anteriores.*
- d) *Se mantiene las tipomorfologías urbanas preexistentes adaptándolas a las condiciones de cada lugar; complementariamente para los suelos del nuevo núcleo ortogonal y en función de su localización se plantea mayoritariamente tipologías más abiertas de viviendas aisladas o pareadas.*
- e) *En general, el suelo clasificado como urbano, puede encontrarse en una de las tres categorías siguientes:*

Suelo consolidado con la consideración de solar, perfectamente adaptado a las condiciones de urbanización de la ordenación y a los requerimientos contenidas en el Plan General.

Suelo no consolidado a falta de algún elemento urbano, o de la urbanización, el cuál será objeto de alguna figura de desarrollo para su ordenación, y que sólo contribuye con la cesión del viario público y la ejecución del grado de urbanización que necesite.

Suelo no consolidado son vacíos urbanos que completan la trama consolidada, pero que necesita una figura de desarrollo capaz de ordenar espacios más complejos; estos

suelos ceden además del viario los suelos dotacionales que se señalen en este Plan y el aprovechamiento lucrativo legalmente establecidos, así como la obligación de urbanizar.

- f) Los suelos clasificados como urbanizables sectorizado se ceñirán a las obligaciones reglamentarias y los requerimientos particularizados señalados en este Plan para cada suelo.
- g) Si bien en un núcleo pequeño, como es éste, los sistemas locales y los generales no tienen gran diferenciación salvo las pequeñas zonas verdes al servicio de una zona, para los equipamientos en general, el objetivo de este Plan se centran en tres líneas de actuación:
- Reservar suelo educacional, estructurandolo según la actual legislación de educación (LOGSE), y fijando la materialización por etapas según que los crecimientos puedan demandarlo.
 - Recuperar la vaguada junta a traseras c/Cantarrana "Parque Cantarrana" como espacio libre central, por la vocación de su suelo y por su posición central y articuladora de los dos modelos urbanos : el originario y el ortogonal.
 - Dotar de suficiente espacio deportivo capaz de desarrollar nuevas modalidades deportivas y un amplio programa para las nuevas instalaciones. Para ello se actúa reconvirtiendo el actual campo de futbol , mediante el traslado coordinado de éstos a nuevos suelos que se complementan con los de Polideportivo Municipal y piscinas próximas a los mismos.
- h) En el medio rural se regulan, además de los aspectos de obligado cumplimiento, regulación de la edificación y medidas de control frente al proceso del desarrollo urbano, las condiciones para preservar el valor paisajístico y natural, con especial atención a la Sierra del Tablón (Complejo Serrano en el Plan Especial de Protección del Medio físico de la Provincia de Sevilla).

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN GENERAL FRENTE A LA ANTERIOR DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

3.1 La incapacidad de la figura de Delimitación de suelo urbano actual.

La propia naturaleza limitada de la vigente Delimitación de suelo urbano (aprobada en C.P.U: 25 de Noviembre de 1.977), y su antigüedad, justifican por sí misma la conveniencia de redactar este Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna.

La tendencia al cambio de uso, de industrial a residencial, en La Charcona en contra de lo previsto en la Delimitación de suelo urbano, y el desbordamiento del perímetro urbano, instalaciones agropecuarias al sur, antigua Carretera Morón Cooperativa San Antón, Polideportivo Municipal , e intrusiones en los cerros colindantes, denotan la incapacidad y obsolescencia del planeamiento actual.

La falta de tratamiento y control del medio rural como suelo no urbanizable, dada la incapacidad de un Proyecto de Delimitación de suelo urbano, recomiendan la redacción de este Plan General.

3.2 La nueva legislación urbanística.

Desde la fecha de aprobación de la Delimitación de suelo urbano, 1.977, la legislación básica ha variado, incluso más de una vez, de forma que actualmente, en la Comunidad Autónoma de Andalucía opera la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dentro del marco de la Ley 6/1998 sobre Régimen del suelo y Valoraciones.

Además, considerese que la actual Delimitación de suelo urbano, incluso es anterior a los Reglamentos de Planeamiento, de Gestión Urbanística, y de Disciplina Urbanística que son de 1.978.

Estas circunstancias por sí sola justifican la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna, pues el cambio de legislación implica en nuevo régimen básico en la regulación del suelo al cual este municipio aún no está adaptado.

3.3 Situación de nuevo planeamiento según artículo 3 de las ordenanzas reguladoras de la Delimitación de Suelo Urbano.

El artículo 3 de la antigua Delimitación de Suelo Urbano, dice que se redactará un nuevo planeamiento de igual o superior rango, cuando se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

- se rebase los 5.500 habitantes.*
- se edifique la totalidad del suelo extensión residencial.*
- se haya edificado la totalidad del suelo industrial.*

Además en punto 2 de este artículo, expone que a partir de los 15 años se analizará si es procedente la revisión o sustitución por normativa urbanística de rango superior.

Evidentemente, el planeamiento de Pruna, está necesitado de una nueva normativa de rango superior como es este Plan General de Ordenación Urbanística, y así queda justificado respecto a lo regulado en la Delimitación de suelo urbano.

3.4 Nueva relación con el viario territorial y evolución de las tendencias de los crecimientos.

El nuevo trazado y acceso por el norte de la carretera de Morón, además de polarizar los movimientos intermunicipales sobre el eje de las carreteras Algámitas-Olvera, han dejado la antigua carretera, c/Eduardo Sánchez, sin uso de itinerario carretero y con la oportunidad de convertirse en eje vertebrador de los nuevos crecimientos.

Los cambios de localización global de usos de industriales a residenciales, en La Charcona, y las nuevas tipologías y localizaciones periféricas, muestran una oportunidad de reconducir ordenadamente estas iniciativas mediante este Plan General.

4.- DEL DIAGNÓSTICO A LA PROPUESTA DEL NUEVO PLANEAMIENTO.

4.1 El Territorio y Medio Ambiente.

4.1.1 El esquema de carreteras como invariante territorial si bien no a nivel urbano.

La red arterial de carreteras permanece sin cambio a nivel esquemático, es decir:

C-432 Morón-Villanueva San Juan (3'3 Km.) al norte.

SE-453 de la anterior-Pruna hasta límite Olvera SE-454.

SE-462 Pruna-Olvera.

La mejora de la SE-453 y C-432 hacia Morón no sólo han subsanado las deficiencias de su trazado y firme, sino que a nivel urbano (zona urbana), han supuesto un cambio en el entendimiento de la red arterial en su tramo urbano y travesía, de forma que se pierde el sentido carretero de la antigua carretera a Morón o c/Eduardo Sánchez, que en este Plan General se conforma como eje de una parte de los nuevos crecimientos.

4.1.2 Las vías pecuarias necesitadas de estudio pormenorizado de la potencialidad de los descansaderos y abrevaderos.

La extensa red de vías pecuarias, unos 38 Kms., una vez deducidos las ocupadas por las carreteras y las intrusiones agrícolas, quedan unos itinerarios con capacidad de acoger no sólo sus propios usos ganaderos sino también otros usos alternativos recreativos que han de analizarse en un Estudio de los descansaderos y abrevaderos como espacios que presentan mayores posibilidades proyectuales.

4.1.3 Asegurar el acuífero de la Sierra del Tablón en su calidad y capacidad de cara al abastecimiento de Pruna.

Las captaciones de aguas actuales de pozo Navazos y los Nacimientos pertenecen al acuífero de la Sierra del Tablón, suelos que en la regulación del suelo no urbanizable se presta una especial atención a su protección evitando al sobreexplotación o su contaminación.

4.1.4 Los vertederos frente a su necesidad y el control y tratamiento ambiental y paisajístico.

Actualmente se acomete el sellado del vertedero de Molinillos, si bien a 3'5 Km. del núcleo se encuentra el vertedero mancomunado de Cantera donde se estima una cantidad de aporte de 2,5/8 Tm. de basura al año, que a su vez conlleva un tratamiento continuado.

4.1.5 La falta de depuración de las aguas residuales del núcleo resuelto dentro del Plan Integral de Saneamiento de la Cuenca del Guadalete.

Está proyectada la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Pruna dentro del citado Plan, cuya localización se recoge en este Plan en las proximidades de Bodegas Molinillo junto al arroyo Las Mujeres.

4.1.6 Los vertidos industriales y las balsas de residuos.

Las dos almazaras existentes han resuelto sus vertidos mediante balsas de alperujo o similar que quedan reguladas mediante el artículo "Balsas de residuos", Capítulo Primero, Normas de Protección del Medio Ambiente, Título II de las Normas Urbanísticas de este Plan General.

4.1.7. De las canteras inactivas a las actualmente activas.

Las dos canteras inactivas serán objeto de estudio dentro de un Plan de restauración y mejora de las canteras abandonadas.

Las otras dos canteras activas que impactan paisajística tendrán necesariamente su Plan de Restauración dentro de su control medio ambiental de la actividad.

4.2 El Medio Rural

4.2.1 Factores característicos del medio.

En Pruna confluyen dos factores: por un lado, un medio con altos valores paisajísticos y ecológicos, a su vez muy frágil por su alta erosionalidad y la intensidad de los procesos de deforestación que ha tenido que soportar; y por otro, unos aprovechamientos urbanos poco intensos y tampoco demasiado problemáticos, en gran medida por la regresión socioeconómica que soporta desde varias décadas toda la comarca.

Las tensiones en este medio rural pueden derivarse de la falta de control que se ejerció sobre el suelo no urbanizable. En este sentido la ausencia de tierras de titularidad pública limitan sensiblemente la capacidad de intervención en las actividades primarias, que se reducen a la posible recuperación de las vías pecuarias que atraviesan el término.

4.2.2 La topografía, la deforestación y la erosión.

Los suelos sometidos a deforestación, donde la topografía alcanza incluso más del 50% de pendiente ha llevado a ser uno de los suelos de más erosionabilidad de la Provincia.

En este sentido el Plan General se han preocupado de delimitar amplias zonas en el suelo no urbanizable, zonas de piedemonte y forestales en las cuales se potencia la recuperación de la cobertura vegetal autóctona, pero haciéndola compatible con los recursos y explotación del suelo actual.

4.2.3 De las peculiaridades paisajísticas de Sierra del Tablón a la ordenación y control de estos suelos.

Se recoge el ámbito del Complejo Serrano de "Sierra del Tablón" espacio catalogado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, dado sus valores de la vegetación natural, bosques y matorral.

Dentro de este ámbito el Plan General distingue dos zonas, una que son las crestas de las sierras con una restricción de usos importante y el resto de piedemonte con una

regulación ya comentada en el punto anterior.

4.2.4 La vegetación de ribera y preservación al abrigo de la Ley de Aguas.

La vegetación de ribera que aún persiste en algunos lugares representan un papel estabilizador y moderador de la red superficial de aguas.

La preservación de este sistema debe enfocarse desde la legislación de Aguas dentro del dominio público y zona de policía.

4.2.5 La edificación no muy numerosa si presenta puntos de concentración al norte y sur del núcleo urbano.

En general la edificación en el medio rural no es muy numerosa, estando en parte abandonada.

En la periferia más o menos distante del núcleo urbano de Pruna se dan ciertas concentraciones que en general son instalaciones de naves y almacenes.

Su aspecto estético es poco cuidadoso con el paisaje dado los materiales prefabricados que utilizan, siendo a su vez muy visibles en muchas ocasiones.

Este Plan General, ha reconducido las concentraciones dadas al sur del núcleo, por su proximidad al mismo, mediante una actuación urbanística encargada de su ordenación. Las instalaciones al Norte, algo más distantes y próximas al cementerio, quedan regulada dentro de la normativa de zona de mantenimiento de usos rurales y agrícolas.

4.3 El medio urbano

4.3.1 Los viarios territoriales tienen una respuestas clara en modelo urbano proyectado.

Efectivamente tanto los caminos históricos que conformaron la base de la estructura urbana del núcleo histórico de Pruna, como el trazado de las carreteras de este siglo que conforman los ejes ortogonales de los nuevos crecimientos, quedan definidos en los dos modelos recogidos en este Plan como modelo originario y modelo ortogonal.

4.3.2 El agotamiento del modelo originario y la nueva articulación con el viario territorial.

Lo acotado del solar contra los cerros colindantes por un lado y el salto de los nuevos crecimientos al otro lado de la vaguada, dejaron al modelo originario agotado y acotado en sí mismo.

El proyecto contenido de este Plan reconduce una articulación o relación clara de los extremos de la trama del núcleo antiguo, c/Erilla, con las carreteras de Olvera (acceso mediante rotonda), y c/. Dr. Fleming con carretera de Algámitas y nueva de Morón (acceso de reciente ejecución).

4.3.3 La ruptura de los nuevos crecimientos sobre el modelo originario.

Los nuevos crecimientos no son prolongación del entramado del núcleo antiguo. Estos se resuelven sobre geometría más contundente, ortogonal, sobre las nuevas carreteras, no obstante la ruptura formal, se reconduce en el proyecto de este Plan en la búsqueda de elementos transversales de relación entre los dos modelos, que se materializan en tres lugares; uno central, Avda. Andalucía, y dos extremos comentados en punto anterior.

4.3.4 La relación de los dos modelos y el concepto centro del núcleo.

Para buscar la idea unitaria de núcleo, los suelos con calidad de centralidad tendrán la capacidad de poner en relación los dos modelos de un único núcleo urbano.

Para ello los suelos apoyados en la Avda. Andalucía y c/Buena Unión han de soportar un carácter terciario, configurándose como centro.

4.3.5 Los espacios libres entre las dos tramas urbanas como articulador de los dos modelos.

Nace un tercer orden, el de los grandes espacios libres existentes y proyectados, que por su situación ayudan a delimitar claramente el orden originario del ortogonal, y al mismo tiempo, se convierte en un espacio de articulación entre éstos.

Este orden de espacios libres va tomando distintas formas desde los amplios espacios de la vaguada, Parque Cantarrana, la Plaza España; para proseguir a través de la actuación RR-3 Blázquez mediante el pasaje y plazas, indicados, para terminar en las zonas verdes que se ordenan dentro de la actuación CR-5 La Charcona, en el lugar donde se funden los dos modelos urbanos descritos.

4.3.6 Bordes definidos, bordes por construir.

La intrusión de edificación contra los cerros colindantes denotan la necesidad de control de estos bordes que se solucionan dentro de la actuación de reordenación de usos y mayor control sobre condiciones de la edificación.

También son bordes urbanos definidos, los existentes al sur de la trasera c/Culata, que en este Plan quedan delimitado con el viario de enlace Ronda Sur entre c/Erilla y c/Ronda.

En las otras periferias urbanas, los suelos con oportunidad de crecimientos, no han definido el borde urbano que se entiende que están en continua evolución; no obstante, desde el proyecto de este Plan y su objetivo de ordenar y delimitar todos los suelos potencialmente urbanos, dado lo acotado del solar natural de Pruna, son los nuevos suelos de crecimiento, de orden ortogonal, los encargados de definir finalmente el borde urbano, que queda configurado con una geometría contundente entendiéndose como una frontera clara frente a un espacio no colonizable por la actividad urbana.

4.3.7 La especialización de los distintos usos, evolución de su localización y la definición de centro del núcleo.

La localización en un núcleo pequeño como Pruna, del Colegio y del nuevo Ayuntamiento sobre el eje carretera Algámitas- c/Pablo Iglesias, confieren al mismo un carácter de centralidad.

Efectivamente el desplazamiento operado de distintos usos con carácter de centro desde Antiguo Ayuntamiento y Mercado hacia c/Real y Plaza San Antonio , Plaza de la Libertad e Iglesia, y Plaza España y Avda. Andalucía para terminar con los comentados Colegios y Nuevo Ayuntamiento, además de constatar una evolución de los usos de carácter

central, confieren a los elementos urbanos que recorren estos desplazamientos, un carácter terciario y un claro reconocimiento de centro del núcleo urbano. Al mismo tiempo este recorrido tiene una orientación transversal respecto a los ejes principales de desarrollo de los dos modelos urbanos descritos, de forma que esta orientación ha de servir para una mejor articulación de ambos modelos y para la concepción de un único centro para todo el núcleo.

La industria ha evolucionado desde los usos asignados en la anterior Delimitación Suelo Urbano (La Charcona-Blázquez) a la Cooperativa y Eduardo Sánchez y finalmente en el proyecto de este Plan en nudo residual, en camino Molinillo y proximidades o al final de Avda. Emigrantes.

Las nuevas localizaciones al sur del núcleo de carácter de naves, almacenes y agropecuarios se reordenan dentro de los suelos urbanos de este Plan. Las instalaciones al Norte junto al cementerio quedan regulados en el suelo no urbanizable.

4.3.8 La nueva carretera de Morón permite poner en sintonía los dos modelos urbanos.

Efectivamente la recuperación de la linealidad funcional de los itinerarios interurbanos a través del núcleo de Algámitas-Morón a Olvera, coinciden ahora con el eje longitudinal del modelo ortogonal a través de c/Pablo Iglesias, y con la orientación de los viarios longitudinales sobre los que se desarrolló el núcleo originario de forma que ambos itinerarios, en cada modelo urbano, recobran el sentido funcional de recorrido NE-SO y dejan en sintonía el viario y desarrollos urbanos con los itinerarios territoriales.

La pérdida funcional de carretera de antigua Morón se reconduce como eje vertebrado y transversal del nuevo orden ortogonal.

4.3.9 El crecimiento potencial en un solar ineludiblemente acotado.

El solar de Pruna tiene unas condiciones topográficas y paisajísticas que lo han conformado como un ámbito acotado desde el punto de vista del modelo urbano proyectado.

Los crecimientos, en general, nacen con unos límites preconfigurados que le confieren

a la futura periferia urbana un carácter bien delimitado; por lo tanto, las posibilidades de crecimiento tiene un techo acotado, entendiéndose que no hay posibilidades de crecimiento dentro de este modelo de asentamiento urbano definido en este Plan.

También el eje urbano Algámitas-Olvera tiene unos límites naturales respecto a los crecimientos urbanos, que se identifican en el punto donde cambia de rasante las distintas carreteras.

En este sentido se flexibiliza la programación de las dos etapas, dentro del orden prioridades, de forma que se faculta ampliamente al Ayuntamiento de un mecanismo regulador de esta programación para que pueda adaptarse con facilidad no sólo a las iniciativas de cada momento, sino sobre todo a las posibilidades de gestión y su propia política urbanística municipal.

4.3.10 El entorno rural como paisaje urbano.

Tiene especial consideración la integración paisajística que supone los cerros colindantes con la trama y el espacio urbano de Pruna.

Especial referencia se hace a la Peña del Castillo que ha de considerarse como elemento monumental del paisaje.

De hecho, este Plan General recoge estos espacios dentro del entorno urbano para una regulación y protección especial frente al hecho urbano.

4.3.11 Los crecimientos entendidos como distintas alternativas, con irregular fiabilidad de desarrollarse.

Los distintos suelos de crecimientos, si bien todos han sido delimitados hasta agotar el solar natural de Pruna, deben considerarse como distintas alternativas a los distintos crecimientos que el núcleo pueda tomar, de forma que el no desarrollo de alguno de los suelos delimitados no significa el fracaso de la propuesta, sino la consolidación de otras alternativas de crecimiento definidas.

5.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

5.1 El modelo Territorial

Este Plan General no aportan ninguna novedad a nivel territorial, por lo que el actual y futuro núcleo urbano de Pruna mantiene su actual papel en la relación territorial con su territorio y con los núcleos urbanos en cuanto a sistema de ciudades, organización administrativa y dependencia en los aspectos económicos y de servicios.

En el ámbito de su propio término municipal, en el cual este Plan General si es autosuficiente para definir el modelo territorial, tampoco se crea un nuevo modelo del asentamiento urbano, y solo se centra en definir el modelo urbano del núcleo de Pruna y su futuro desarrollo que lo complete.

Esta decisión en el tratamiento de un único y actual modelo urbano dentro del marco del territorio municipal, tiene su trascendencia en el entendimiento de la clasificación del suelo no urbanizable, de forma que todos aquellos suelos que no construyan el mencionado único modelo urbano se considera no apto para crear dicho modelo y por lo tanto no urbanizable.

5.2 El modelo urbano.

El núcleo originario con trama viaria y parcelaria, más o menos irregular, se ha plasmado sobre los itinerarios de caminos hacia Olvera, al sur, y hacia Algámitas y Morón, al Norte, todo ello ceñido literalmente al pie de una serie de cerros que han configurado el paisaje urbano de Pruna.

Este mismo modelo de construir el núcleo se ha repetido cuando se trazan los nuevos trazados de carreteras a Olvera a Algámitas y la antigua carretera a Morón perpendicular a las anteriores, todos ellos exteriores al núcleo originario.

La nueva geometría, más contundente, formando unos nuevos ejes ortogonales, y ello unido a las formas más recientes de producir el tejido urbano (actuaciones unitarias, lotes regulares, etc.) muestran una geometría regular que si bien, conceptualmente, en cuanto a relaciones territoriales repiten el modelo anterior, ahora se presentan con una imagen nueva y actual.

La dualidad de estos modelos de formas diferentes, pero que responde a un mismo concepto de relación con su territorio, configuran un modelo único cuyo objetivo, el de este planeamiento, es redefinir y completar el nuevo, cerrar el originario y fundamentalmente articular adecuadamente estas dos tramas urbanas de tan distinta geometría.

El modelo originario está prácticamente agotado y delimitado en su propio solar; en efecto, por un lado la proximidad por el Este, de una topografía más agreste de una serie de cerros han puesto límite al crecimiento del núcleo, y por el Oeste, la existencia de una vaguada que se extiende casi hasta la Plaza de España, y la proximidad más al norte del trazado de carretera a Algámitas y los nuevos crecimientos e iniciativas que se apoyan en esta carretera, nos muestran un modelo de crecimiento ya cerrado, quedando sólo la tarea de pequeños ajustes y sobre todo recuperar una buena relación con los nuevos crecimientos.

El nuevo modelo nace con unas trazas bien definidas con dos ejes ortogonales ya comentados; aquí las posibilidades de crecimiento son importantes, siempre apoyados en dichos ejes.

En este punto es necesario definir el carácter de acotado del núcleo de Pruna dado que el solar donde se asienta, presenta de forma natural unos límites muy claros frente a los crecimientos, es decir, los cerros mencionados al Este y unos cambios bruscos de pendientes descendientes al Oeste y ascendentes al Norte.

Estos límites lo serán también para el nuevo modelo ortogonal definidos.

Cuantitativamente supone una cantidad de suelo que supera sobradamente las necesidades de crecimiento de Pruna.

No obstante, todo ello, dan un carácter acotado a los suelos clasificados como urbanizables, frente al carácter residual que la Ley Estatal del Suelo 6/98 concede a estos suelos, régimen urbanístico del suelo que desarrolla el Título II de la L.O.U.A, y que da cobertura a tal concepto de suelo acotado, del urbanizable al servicio del pretendido modelo urbano.

Finalmente es importante destacar la labor que se recoge en este Plan General de definir los espacios intermedios y la redefinición de los elementos transversales de articulación entre ambos modelos.

Los espacios intermedios son sobre todo espacios libres que se inicia por el Sur a lo largo de la vaguada que asciende hasta prácticamente el centro del núcleo, se prologaría a través de la Plaza de España, prosigue teóricamente, transversalmente según la solución del Plan Especial que se desarrolle para la manzana de Avda. Andalucía, y termina simbólicamente en aquellos suelos, zonas verdes que la actuación en La Charcona ha de zonificar.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN GENERAL.

6.1 La clasificación del suelo.

Todo el término municipal de Pruna queda clasificado según los conceptos definidos en la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, como suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable, régimen urbanístico del suelo que desarrolla el Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el suelo urbano se recoge todos aquellos suelos que conforman actualmente el núcleo urbano de Pruna, entendido como aquellos suelos consolidados históricamente y aquellas piezas que hoy configuran los crecimientos más recientes y que tienen la consideración de suelos semiconsolidados o no consolidados.

Para entender la definición del suelo no urbanizable, expuesto así en el orden lógico de la Ley 6/98, se ha de explicar las características particulares del modelo urbano definido para Pruna y del propio solar donde se asienta este núcleo, al abrigo de la Ley 7/2002, es decir, todo aquél que no está incluido en el modelo urbano acotado y así definido.

Territorialmente, Pruna es un único núcleo enclavado en la sierra sur de la Provincia de Sevilla y que respecto a su territorio municipal, este Plan General solo tiene capacidad para definir el modelo urbano a escala local. Efectivamente, este modelo ya definido es único para el núcleo actual, considerándose los suelos restantes del término municipal que no están al servicio de la definición de este único núcleo, y por lo tanto son suelos no aptos para construir dicho modelo, esto es, no apto para urbanizar.

Así nace la clasificación del suelo no urbanizable que se extiende a gran parte del término municipal, contemplándose dentro de él distintas zonas de protección como posteriormente se definirá.

El suelo urbanizable es aquél suelo que completa el modelo urbano ya iniciado actualmente y está dentro del solar natural del núcleo de Pruna.

Las condiciones particulares del solar de Pruna han definido y han acotado los suelos que tienen la vocación de recoger los futuros desarrollos urbanos que están al servicio de la construcción

del modelo urbano ya definido para Pruna, y que están a su vez delimitados por condiciones topográficas y paisajísticas.

Efectivamente este modelo final del núcleo de Pruna está delimitado por los cerros limítrofes que configuran parte del paisaje urbano inserto en el medio rural, y por pendientes importantes que se precipitan hacia la vaguada del arroyo del Sanguino hacia el noroeste o bien aquellas pendientes que se elevan hacia el norte. De esta manera, el solar natural que puede albergar el modelo urbano de Pruna queda así acotado, considerando que los suelos más allá de estos límites no son aptos para ser urbanizados ya que cualquier suelo del término municipal más allá de éstos límites, ya nada tienen que ver con el modelo de asentamiento urbano definido desde el ámbito del término municipal de Pruna que es el ámbito de ordenación de este Plan General de ordenación Urbanística.

6.2 Zonificación del territorio, determinaciones de usos.

6.2.1. La Zonificación.

Todo el territorio municipal queda dividido en dos grandes zonas o espacios que aquí denominamos como espacio urbano y espacio rural, y el espacio de dominio público sectorial que discurre indistintamente a través de los dos espacios anteriores. De forma superpuesta se aplican distintas determinaciones a modo complementario, como son las derivadas de la legislación sectorial, o normas de carácter medioambiental, sobre el patrimonio edificado y arqueológico, y de protección paisajística y urbana.

A su vez, cada espacio, así denominado, contendrá la zonificación propiamente dicha regulada según las determinaciones contenidas en las Normativas Urbanísticas de Zona.

El territorio municipal queda zonificado del siguiente modo:

Espacio urbano:

- Residencial (uso global)*
- Industrial (uso global)*

- Espacio rural:*
- *Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.*
 - *Forestal Sector noroccidental*
 - *Piedemontes.*
 - *Sierras.*
 - *Cerros con protección paisajística.*

Dominio público sectorial:
(según legislación de aplicación).

- Determinaciones complementarias:*
- *Zona sobrepuesta de afección sectorial.*
 - *Protección del borde urbano.*

El Título V "Normas por Zonas" de las Normas Urbanísticas, desarrolla pormenorizadamente las distintas determinaciones de aplicación en cada zona.

6.2.2 El espacio urbano

El espacio urbano comprende las zonas globales residencial e industrial.

- a) *Dentro del espacio urbano residencial, se delimitan en este documento las siguientes zonas:*
- *Núcleo casco antiguo.*
 - *Periferia junto cerros colindantes.*
 - *Extensión.*
 - *Proyecto unitario.*
 - *Aislada.*
- a.1) *Zona Núcleo Casco antiguo. Corresponde a la parte más antigua del núcleo donde se recoge formas urbanas tradicionales, tanto en el parcelario, irregular y transformado, como en los espacios públicos y el caserío, donde se encuentran los elementos de mayor interés arquitectónico o simplemente de ambiente tradicional.*

- a.2) Zona Periferia junto cerros colindantes. Adosado al núcleo originario y al pie de los cerros limítrofes por el Este, han surgido edificaciones de menor porte y calidad que por su mayor cota topográfica debe limitarse la edificación a una sola altura, y respecto a los usos se mantienen los actuales en su mayoría pequeñas construcciones de almacenaje si bien existe alguna vivienda.
- a.3) Zona Extensión. Son todos los suelos de crecimientos más reciente en el cual existe cierta variedad morfológica de vivienda entremedianeras que en algunos casos tienen también jardín delantero; si bien, en general, el parcelario suele ser bastante regular. Se localizan fundamentalmente a lo largo de los ejes carreteras Algamitas-Olvera y transversal Eduardo Sánchez-Andalucía (antigua Ctra. a Morón).
- a.4) Zona Proyecto unitario. Se delimitan los ámbitos de trama urbana que obedecen a proyecto de parcelación y de edificación unitarios; son actuaciones proyectadas y ejecutadas para ensanche o simple desarrollo del núcleo, según las distintas formas de promoción de la vivienda. En general estos proyectos unitarios tienen interés por considerarse, al menos, que forman parte del acervo local.
- a.5) Zona Aislada. Se trata de viviendas aisladas que de forma puntual han surgido en el núcleo o de zonas proyectadas según las tipologías que van desde la propia vivienda jardín o aislada hasta su variante de pareada o similares según la oferta tipológica que demanda el mercado.
- b. Dentro del espacio urbano industrial, se delimitan en este documento las siguientes zonas:
- Industrial mixto (almacenaje, agropecuario con limitaciones).
 - Industrial-comercial.
 - Industrial (talleres, transformación, envasado, etc..).
- b.1) Zona Industrial mixto. Se recoge una zona próxima al casco y al sur del mismo, en la cual se han ido concentrando usos diferentes que van desde almacenaje a instalaciones de explotaciones agropecuarias. La regulación se preocupa sobre todo en definir los usos que sean compatible por su concentración y

proximidad a la zona residencia, quedando prohibido el uso ganadero, señalado en la regulación medioambiental.

b.2) Zona Industrial-comercial. Zonas residuales en el eje carretera Olvera-Algámitas, se zonifica de forma compartida con el residencial.

b.3) Zona Industrial. Son suelos localizados en el extremo de Avda. Emigrantes junto a la Cooperativa San Antón, y en el camino de Molinillo. Los usos posibles son más abiertos y sólo limitados por las condiciones de distancia a zonas residenciales.

c. Complementariamente dentro de éstos espacios urbanos se zonifican:

c.1) Zonas equipamiento y de zona verde y espacios libres, así identificadas en planos, se regulan según las características de cada uso específico y de su entorno.

c.2) Los suelos de espacios públicos de viario y aparcamientos, constituyen por sí mismos una zona a efectos de regulación del diseño y de las determinaciones constructivas.

6.2.3. El espacio rural.

Este espacio queda dividido en las siguientes zonas:

- a) - *Mantenimientos de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.*
- b) - *Forestal. Sector noroccidental.*
- c) - *Piedemontes.*
- d) - *Sierras.*
- e) - *Cerros con protección paisajística. (Promontorios Dolomíticos)*

a) Zona Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna. Lo constituyen en general los suelos de uso agrario genérico que no tienen características o valores especiales, y además son suelos cuya posible urbanización no contribuyen nada en la conformación del modelo urbano que este Plan General han

definido a nivel municipal.

Se incluyen aquí los suelos agrícolas del término municipal dedicados al olivar, preferentemente, y en menor medida al cereal de secano. Comprende los terrenos de la mitad suroccidental del término, en el núcleo urbano y el río Guadamanil, y el extremo nororiental, coincidente con el ruedo agrícola de Villanueva de San Juan.

Sin estar sometido a una protección especial, son suelos que deben mantener su carácter agrícola y ser preservados de la urbanización, ya que por las características físicas del medio no admiten otro aprovechamiento distinto de los actuales, a no ser que se pretenda una reconversión al uso forestal.

- b) Zona Forestal Sector Noroccidental. Se trata de un área de matorral bastante degradada en el sector noroccidental, aunque se pueden distinguir pequeñas zonas mejor conservadas. Las condiciones físicas de los terrenos imponen fuertes limitaciones al aprovechamiento de éstos suelos, los cuales presentan una clara vocación forestal, a pesar de que existen pequeñas zonas de cultivos de carácter marginal. Desde el mantenimiento de los actuales usos parcela a parcela se propicia el mayor desarrollo del uso forestal como más adecuado para éstos suelos.
- c) Zona Piedemonte. Corresponde al pie de las Sierras de La Rabitilla y del Terril. Este ámbito así delimitado, en la parte nororiental del término, supone la redefinición y detalle del espacio catalogado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, como Complejo Serrano, "Sierra del Tablón", al cuál hay que sumar el ámbito delimitado al Este de la siguiente "Zona Sierras". Sobre ambos ámbitos se retrotrae la normativa recogida para dicho espacio en el citado Plan Especial, adaptandola para este Plan General.
- d) Zona Sierras. Esta zona está constituida por las cumbres y mayores elevaciones de la Sierra del Terril o del Tablón, y de la Sierra de La Rabitilla o de Las Lebronas, situadas en la parte nororiental del término, así como, separada de la anterior, algunas elevaciones de la Sierra de Las Harinas, situada en el límite occidental, sierra que se extiende en su mayor parte por el término de Olvera. Localizados principalmente en la mitad oriental del municipio, son promontorios sobresalientes que destacan sobre el resto del término y que albergan los principales valores ambientales (morfológicos y paisajísticos) y ecológicos (vegetación y fauna). Son suelos forestales con importantes limitaciones (pendientes fuertes, suelos esqueléticos,

etc) para otros usos, así como es la unidad que mayor interés tiene por la vegetación natural que conserva, por lo que conlleva una regulación restrictiva para esta zona. Este ámbito, así delimitado, de la parte nororiental más la zona Piedemonte, supone una redefinición y detalle del espacio catalogado Sierra del Tablón mencionado en la zona anterior.

- e) Zona Cerros con protección paisajística. *Se trata de promontorios dolomíticos que destacan sobre el paisaje del entorno urbano y de lugares singulares, localizados además en un área de gran visibilidad (núcleo urbano y carreteras) y que forman parte del paisaje tanto de municipio como del núcleo urbano. Constituyen hitos paisajísticos, como el cerro del Castillo, y lugares de interés como la garganta o salto de agua del arroyo de Las Mujeres en el sitio de Bodega del Molinillo. Los otros cerros presentan interés paisajístico al bordear el núcleo urbano, conservando restos de vegetación autóctona en buen estado.*

Esta zona se preserva de cualquier cambio de uso que no sea el actual, estando prohibido cualquier nueva construcción o instalación.

6.2.4 Dominio Público Sectorial

Corresponde a los suelos pertenecientes al dominio público de las distintas infraestructuras y servicios, suelos que están definidos y regulados por cada legislación sectorial de aplicación.

Constituyen también zonas los siguientes suelos:

- *Cauces, riberas y márgenes de corriente de agua.*
- *Las vías pecuarias y caminos rurales.*
- *Las carreteras.*
- *Los suelos ocupados por instalaciones de captación de agua y almacenamiento y por los reservados para la estación depuradora de aguas residuales urbanas.*
- *El cementerio como suelo dotacional.*
- *Instalaciones de la red de energía eléctrica y de la red de telefonía.*

6.2.5 Determinaciones complementarias.

Las zonas ya definidas cubren la totalidad de la superficie del término municipal de Pruna y tienen definida su propia regulación, no obstante de forma superpuesta o

complementaria se ha de contemplar una nueva regulación sobre parte de las zonas ya definidas, como son:

- a) - Zona sobrepuesta de afección según distintas legislaciones sectoriales.
- b) - Protección del borde urbano.

a) Zona sobrepuesta de afección según distintas legislaciones sectoriales.
(ver artículo.....Zonas sobrepuestas de afección sectorial)

- Cauces, riberas y márgenes de corriente de agua

Zona de Servidumbre (5 Mts.)

Zona de Policía (10 Mts.)

-Vías pecuarias (Proyecto de Clasificación de 5-2-64 contiene dos cañadas, dos cordeles, cuatro veredas y una colada además de los descansaderos y abrevaderos)

Medida de cautela: franja de terrenos cuya anchura es el doble de la anchura legal, autorización hasta 75,22 mts. desde eje de la cañada, 37,61 mts. desde eje de cordel y 20,89 mts. desde eje de vereda o colada, reinterpretada en este plan general sobre elementos preexistentes, normalmente caminos actuales.

- Carreteras convencionales:

Zona de servidumbre legal: de 8 mts. (desde arista exterior explanación).

Zona de afección: de 50 mts. en vías convencionales de la red principal y de 25 mts. en el resto de las carreteras (desde arista exterior explanación).

Límite de edificación: a 50 mts. en vías convencionales de la red principal y de 25 mts. en el resto de las carreteras (desde arista exterior de calzada).

- Infraestructuras técnicas:

- Son los suelos afectados por la legislación de energía eléctrica.

- Para las infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento se define una franja de protección a lo largo y alrededor de conducciones e instalaciones.

- b) Protección del borde urbano. Dado lo acotado del solar natural del núcleo urbano de Pruna capaz de recoger finalmente el modelo definido en este Plan General, y dada las características topográficas visuales y paisajísticas de los bordes definidos para dicho modelo, es obligado, dado el carácter de acotado y de las características físicas de los suelos limítrofes, definir una zona periférica de 150 mts. alrededor de los límites de los suelos urbanos y urbanizables que garanticen la definición del borde urbano con una calidad urbana, evitando deterioro de la periferia, por lo que se prohíbe cualquier nueva construcción o instalación en esta franja así definida.

6.3 Los suelos de desarrollo.

6.3.1 En suelo urbano no consolidado.

La naturaleza de los suelos de desarrollo en suelo urbano puede obedecer a distintas situaciones:

6.3.1.1 Reforma. Son suelos en general, con un cierto grado de consolidación o bien ámbitos reducidos en los cuales se proponen acciones de reforma de uso y trazado, o bien para reconducir acciones ya iniciadas.

Por su uso, son actuaciones en este planeamiento de uso global, residencial, equipamiento o viario.

Además de la obligada legalmente, no se señala ninguna carga urbanística para estos suelos, salvo la cesión de viario señalado, dado que se entiende que su pertenencia, globalmente, al núcleo urbano ya ha supuesto haber contribuido históricamente a la construcción de la trama urbana, servicios y equipamientos; así, se justifica, haciendo uso aquí de la excepción prevista en el artículo 17.2 de la L.O.U.A.

Los aprovechamientos lucrativos, residenciales o industriales, serán el resultado de aplicar la normativa de zona señalada en este documento.

Cada actuación, por su singularidad se constituye como único sector, y única área de reparto, atendiendo a sus diferentes características, localización o dispar simultaneidad temporal, tramitación y dificultad de gestión.

A través de la normativa de zona y de las propias determinaciones de las

distintas actuaciones urbanísticas, se definen los aprovechamientos objetivo, con expresión de las tipologías y densidades más adecuadas a la ordenación urbanística contenida en éste Plan General, determinándose así el aprovechamiento medio de cada área de reparto.

6.3.1.2 Crecimiento. *Son suelos, vacíos urbanos, englobados entre zonas consolidadas o pertenecientes a suelos de dimensiones reducidas en la periferia urbana y con una ordenación en la línea de la dinámica de crecimientos más recientes.*

Puntualmente contienen en el ámbito de la actuación, algunos elementos de urbanización, o incluso alguna edificación.

Por su uso, estos suelos pueden ser residenciales o industriales, señalándose distintos sectores y áreas de reparto a desarrollar por el Sistema de Compensación, participando también actuaciones surbanísticas de sistema General de espacios libres.

Cada actuación urbanística de uso residencial se constituye como sector, al cual se incluye sistema general exterior de suelos definidos como sistema general (CG-1 y CG-2) afectado de los coeficientes de homogeneización definidos en este plan general para acercar los suelos “parcela-neta” a los “suelos zona” de las actuaciones de crecimientos, constituyendo así área de reparto, en ajustado equilibrio entre las actuaciones residenciales. La CR-3 “La Charcona” se constituye como individual área de reparto dado el régimen especial nacido de convenio urbanístico (incluido como anexo en esta memoria).

Las actuaciones urbanísticas de uso industrial, se constituyen como sector y área de reparto independientes, en los cuales no se incluyen sistema general exterior, en atención a su menor aprovechamiento, en aproximación a los sectores residenciales, y facilitando así su gestión.

En general, además de las cesiones obligadas legalmente, para los sectores residenciales se señala la cesión dotacional de al menos 30 m²/100m² construidos de vivienda, y de al menos el 14% del suelo zona industrial (en cualquier categoría). Estas cesiones dotacionales se distribuyen, y así se podrá justificar, entre el sistema local y como sistema general, definiéndose en cada actuación la contribución a cada sistema, haciendo uso de la excepción recogida en el artículo 17.2 de la L.O.U.A.

6.3.2 En Suelo urbanizable sectorizado.

Completando el modelo urbano, los suelos urbanizables sectorizados son aquellos de oportunidad para cerrar la estructura urbana de los últimos crecimientos a lo largo de los ejes de las carreteras Algamitas-Olvera y el eje transversal de antigua carretera de Morón (Avda. Los Emigrantes).

Estos suelos agotan el solar natural de los crecimientos del núcleo urbano de Pruna. Se distinguen dos tipos de actuaciones, unas de uso global residencial y otras de sistemas generales; para las primeras se definen distintos sectores de desarrollo, que junto con los suelos de sistema general constituyen un único área de reparto.

Dado lo reducido de la superficie de los sectores residenciales se señala como criterio, y así se justifica, la opción de refundir las cesiones dotacionales no zonas verdes, en un concepto global de equipamiento genérico, de forma que el propio plan parcial señale el uso o usos pormenorizados del mismo.

Los Sectores de Sistemas Generales se obtendrán mediante su inclusión en las distintas áreas de reparto, y se desarrollarán según la figura de Plan Especial (este planeamiento de desarrollo ordenará conjuntamente también los suelos sistema general incluidos externos, de espacios libres, en suelo urbano no consolidado).

6.3.3. En suelo no urbanizable

Se trata de acciones a desarrollar en el campo de las infraestructuras como es el caso de la Estación Depuradora de Aguas Residuales Urbanas en las proximidades de Bodega Los Molinillos. (Ya ejecutado en el tiempo de trámite de este Plan General).

En otro sentido, se propone acciones de restauración ambiental sobre las canteras en desuso; así como la recuperación de los espacios de descansaderos y abrevaderos de las vías pecuarias, o en mejora del medio rural, como es el desarrollo de la vía verde.

6.3.4 Orden de prioridades y dependencias de las actuaciones

En el capítulo cuarto "establecimiento del orden de prioridades", Título VI. Desarrollo y ejecución, se establecen dos etapas de cuatro años cada una, para expresar así el orden de prioridades de las distintas actuaciones urbanísticas.

También se indica que actuaciones deben desarrollarse antes, o simultáneamente respecto a otras, en función de la condición de dependencia de una respecto a otra.

A la primera etapa pertenecen aquellas actuaciones que representan los suelos más inmediatos según el proceso de crecimientos de los suelos urbanos, algunos para reconducir algunas parcelaciones iniciadas en forma precaria, otras para mejorar la accesibilidad o infraestructuras, y en todo caso aquellos suelos de iniciativa más inminente.

En la segunda etapa se recogen el resto de las actuaciones.

Se instrumenta también la opción del Ayuntamiento para disponer en todo momento de dos etapas cuatrienales que irá, en su caso, adaptando y actualizandolas según las necesidades urbanísticas y posibilidades de gestión.

6.4 Cuantificación Global, de la situación actual al Planeamiento Horizonte.

6.4.1 La vivienda.

- Edificado o solar:

Estimación encuesta 1990: 1.208 viv.

Desarrollo posteriores: 136 viv.

Total actualmente.....1.344 viv. (edif.o solar)

- Crecimiento en este Plan General:

Suelo urbano no consolidado:

“Reforma”: 54 viv.

“Crecimiento”: 142 viv.

Conv.Urbco. La Charcona: 111 viv.

Total en s.u.no consol.... 307 viv.

Suelo urbanizable:

DR-1 Ctra. Olvera: 48 viv.

DR-2 Ctra. Duque Osuna: 119 viv.

DR-3 Puerto Las Viñas: 86 viv.

DR-4 La Paternilla: 152 viv.

Total en s.urbanizable.....405 viv.

Total incremento en este Plan.....712 viv.

- Capacidad total en núcleo: 2.056 viviendas
(población estimada 5.140 habitantes, s/2,5 hab./viv.)

6.4.2 Dotaciones públicas.

a) Sistemas generales.

<i>Docente:</i>	<i>existentes</i>	<i>proyectados</i>
<i>Colegio c/Pablo Iglesias</i>	<i>6.388 m²</i>	
<i>Colegio Avda. Emigrantes</i>	<i>3.451 m²</i>	
<i>(ampliado)</i>	-----	
	<i>(Sist.Gral.) Total docente</i>	<i>9.839 m²</i>
<i>Deportivo:</i>	<i>existentes</i>	<i>proyectados</i>
<i>Polideportivo Mpal. y Piscina</i>	<i>7.767 m²</i>	
<i>Campo Futbol (modificado)</i>	<i>8.019 m²</i>	
<i>Ampl. Polideportivo (CR-2)</i>		<i>2.250 m²</i>
<i>Ampl. Polideportivo (DR-4)</i>		<i>3.552 m²</i>

	<i>15.786 m²</i>	<i>5.802 m²</i>
	<i>(Sist.Gral.) Total deportivo</i>	<i>21.588 m²</i>
<i>Servicio de interés público y social:</i>	<i>existentes</i>	<i>proyectados</i>
<i>Ayuntamiento (antiguo)</i>	<i>191 m²</i>	
<i>Ayuntamiento (nuevo)</i>	<i>398 m²</i>	
<i>Mercado</i>	<i>181 m²</i>	
<i>Alm. Municipal</i>	<i>120 m²</i>	
<i>Cuartel Guardia Civil</i>	<i>1.664 m²</i>	
<i>Iglesia</i>	<i>627 m²</i>	
<i>Guardería</i>	<i>470 m²</i>	
<i>Social (cesión Los Romeros)</i>	<i>1.071 m²</i>	
<i>Residencia anc.(CR-3)</i>		<i>2.000 m²</i>

	<i>4.722 m²</i>	<i>2.000 m²</i>
	<i>(Sist.Gral) Total serv.int. publico y social</i>	<i>6.722 m²</i>

<i>Zona verde y espacios libres:</i>	<i>existentes</i>	<i>proyectado</i>
<i>Plaza España</i>	<i>896 m²</i>	
<i>Plaza Libertad</i>	<i>422 m²</i>	
<i>En Ctra. Olvera</i>	<i>608 m²</i>	
<i>Dr. Fleming</i>	<i>1.359 m²</i>	
<i>Jardín Buena Unión</i>	<i>953 m²</i>	
<i>Parque Cantarrana (DG-1, CG-1,CG-2)</i>		<i>16.539 m²</i>
<i>esp.libre (CI-3)</i>		<i>1.291 m²</i>
<i>“ ” (CR-3)</i>		<i>1.480 m²</i>
<i>“ ” (DR-1)</i>		<i>1.496 m²</i>
<i>“ ” (DR-2)</i>		<i>1.024 m²</i>
<i>“ ” (DR-3)</i>		<i>3.891 m²</i>
<i>“ ” (DR-4)</i>		<i>2.539 m²</i>
	<i>4.238 m²</i>	<i>28.260 m²</i>

(Sist.Gral.)Total Z. verdes y esp. libres 32.498 m²

estandar por habitantes: $\frac{32.498}{5.140} = 6,32 \text{ m}^2/\text{habitante}$

5.140

(art. 10.1,A)c).1 L.O.U.A.)

b) Sistemas Locales.

<i>Equipamiento genérico.</i>	<i>proyectado</i>
<i>equipamiento (CR-1)</i>	<i>200 m²</i>
<i>“ (CR-2)</i>	<i>1.193 m²</i>
<i>“ (CR-3)</i>	<i>566 m²</i>
<i>“ (CI-3)</i>	<i>81 m²</i>
<i>“ (DR-1)</i>	<i>664 m²</i>
<i>“ (DR-2)</i>	<i>472 m²</i>
<i>“ (DR-3)</i>	<i>400 m²</i>
<i>“ (DR-4)</i>	<i>264 m²</i>
	<i>3.840 m²</i>

(Sist.local) Total equipt.g.: 3.840 m²

<i>Zonas verdes</i>	<i>existente</i>	<i>proyectado</i>
<i>z. verde (RR-3)</i>		<i>633 m²</i>
<i>“ ” (RR-4)</i>		<i>201 m²</i>
<i>“ ” (CR-1)</i>		<i>164 m²</i>
<i>“ ” (CR-2)</i>		<i>480 m²</i>
<i>“ ” (CR-4)</i>		<i>591 m²</i>
<i>“ ” (CR-3)</i>		<i>4.197 m²</i>
<i>“ ” (CI-1)</i>		<i>1.536 m²</i>
<i>“ ” (CI-2)</i>		<i>2.128 m²</i>
<i>“ ” (CI-3)</i>		<i>1.386 m²</i>
<i>“ ” (DR-1)</i>		<i>2.124 m²</i>
<i>“ ” (DR-2)</i>		<i>7.672 m²</i>
<i>“ ” (DR-3)</i>		<i>6.000 m²</i>
<i>“ ” (DR-4)</i>		<i>10.979 m²</i>
<hr/>		
	<i>(Sist.local) Total z.verde</i>	<i>38.091 m²</i>

6.4.3 El horizonte del plan general y estándar de equipamiento

a) núcleo de Pruna proyectado.

Total viviendas: 2.056 viv.
 (estimación de 2,5 habitantes por viviendas)
 Total población: 5.140 habitantes.

b) Equipamientos:

tipo equipamientos	m ² existentes y calificado	m ² nuevo calificado	total m ² dotación	estandar m ² /viv *	estandar m ² /hab. *
<u>Sistema general</u>					
Docente	9.839	----	9.839	4,78	----
Deportivo	15.786	5.802	21.588	10,5	----
S.int.pub.y soc.	4.722	2.000	6.722	3,27	—
Espacios libres	4.238	28.260	32.498	----	6,32
total sist. gral.	34.585	36.062	70.647		
<u>Sistema local</u>					
equipamiento zonas verdes	----	3.840	3.840		
	----	38.091	38.091		
total sist. local		41.931	41.931		

* (sobre 2.056 viv., y 5.140 habitantes)

6.5 Esquema de las infraestructuras urbanas.

6.5.1 Abastecimiento de agua

Los recursos hídricos de las captaciones subterráneas de los sondeos de los Nacimientos y Cortijo del Navazo tienen una capacidad de 1.349 m³ diarios.

Dentro del Plan de Abastecimientos de agua a la Mancomunidad de la Sierra sur y con la puesta en servicio del sistema hidráulico derivado del embalse de La Puebla de Cazalla debe proyectarse un abastecimiento con capacidad suficiente, para la población proyectada, de unos 24 litros/segundos en 16 horas.

Como apoyo al esquema de la red de abastecimiento de agua contenido en el correspondiente plano de ordenación, se hacen las siguientes consideraciones como primera aproximación al cálculo pormenorizado que el desarrollo técnico de este sistema necesitará para su materialización.

Las previsiones formuladas se hacen en la hipótesis de saturación de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable ordenados en este Plan General.

Los criterios adoptados para el cálculo de necesidades de agua según consumo son:

Residencial	900 litros/vivienda/día
Industrial	900 litros/300 m ² parcela neta/día

6.5.1.1.- Necesidades.-

Para el núcleo de Pruna, los datos a aplicar se han extraído de los suelos ordenados en este Plan General.

Residencial	2.056 viviendas.
Industrial	42.275 m ² de suelo neto (aproximado)

Aplicando los criterios e consumo, se obtendrá un volumen diario de:

Residencial	2.056 viv.x900 lit/viv/día.....	1.850.400 litros/día
Industrial	42.275 m ² x900 lit/300 m ² p.neta/día.....	126.825 litros/día

Total.....		1.977.225 litros/día

6.5.1.2.- Capacidad de almacenamiento.-

El total capacidad almacenamiento actual es de 920 m³. y el ejecutado en Cra. Algámitas que se alimenta del Pantano de Puebla de Cazalla.

Según ordenación:

Por consumo día:	1.977 m ³ .
Por consumo doble diario:	3.954 m ³ (recomendado)

Según la demanda de los distintos crecimientos, se proyectarán depósitos de almacenamiento conforme se desarrollen los nuevos suelos.

6.5.1.3.- Esquema y trazado de la red.-

El esquema de la red de abastecimiento se organiza completando o reforzando la red existente; se crean anillos básicos con conducciones de al menos 100 o 80 mm. de diámetro según zonas, criterio que se extiende a los suelos de crecimiento.

6.5.2 Saneamiento y depuración.

El esquema contenido en el correspondiente plano de ordenación a modo indicativo recoge los colectores agrupados por diámetros de más de 50 cm. y de menor diámetro, debiendo ajustarse estas dimensiones en los correspondientes proyectos técnicos de ejecución.

La red se organiza en dos ejes básicos que van a encontrarse a la vaguada del arroyo Molinillo, afluente del arroyo de Las Mujeres, en cuyas proximidades, junto a bodegas Molinillo se sitúa la Estación Depuradora de Aguas Residuales Urbanas (Plan Integral de Saneamiento de la cuenca del Guadalete).

Uno de los ejes discurre desde plaza de España, por trasera c/Cantarrana, cruza (c/Erillas) Puerto Olvera y la zona industria-agropecuaria, hasta la vaguada del arrollo Molinillo al sur del núcleo urbano; este recoge básicamente todo el núcleo tradicional. El otro de los ejes recoge los crecimientos situados en la travesía carretera de Algámitas-Morón a Olvera y los nuevos crecimientos situados al noroeste, y discurre por la carretera de Algámitas (silo), c/Pablo Iglesias, para cruzar el Parque de Cantarrana, para después buscar la vaguada del arroyo Molinillo, al sur del núcleo urbano.

La reforma de la red de saneamiento se basa en la actuación urbanística (PPI) Plan Especial de Prevención de Inundaciones, que supone la ampliación de colectores de los tramos que discurren desde carretera de Algámitas-Morón prosigue por Pablo Iglesias y paralelo a carretera Olvera cruza suelos libres de la vaguada (futuro Parque Cantarrana) para atravesar camino Puerto Olvera proseguir por c/Ronda para prolongarse hasta arroyo Molinillo al sur de núcleo urbano.

El Plan Especial de Prevención de Inundaciones, como desarrollo de la actuación urbanística (PPI) presente en este planeamiento, consiste en reformar este segundo eje, al cual se suma la reforma de los colectores de Avda. Los emigrantes, drenaje de la travesía a ambos lados de la carretera, drenaje de La Charcona, y acondicionamiento del cauce que se extiende hacia el Oeste con reposición de marcos bajo carretera a Olvera.

Dada la importancia del aporte de aguas pluviales respecto a las aguas de origen doméstico o industrial, se toman como parámetros relacionados con los primeros, y a modo de referencia, se considera una intensidad de precipitación de 150 litros/seg/Ha, y coeficiente de escorrentía medio de 0,4, lo que supone un caudal para la cuenca urbana de 60 litros/seg/Ha. No obstante, respecto a la red que se dimensiona en la actuación "Proyecto de Prevención de inundaciones", se tomará un caudal así calculado para un periodo de precipitaciones de 500 años de recurrencia, en el estudio de inundabilidad contenido dentro del Estudio previo de prevención de inundaciones del arroyo Molinillo" (ver Anexo: idem idem)

A efectos de considerar las aguas de origen doméstico e industrial con vistas a la depuración posterior, y como caudal medio de estas aguas, se toma el 75% del consumo medio de la población y crecimientos proyectados para 10 horas útiles al día.

Así, por hectárea y para una densidad media de 25,4 viv/Ha., y 2,5 habit./viv., resulta un caudal de:

$$q = \frac{25,4 \text{ viv/Ha} \times 2,5 \text{ hab/viv.} \times 300 \text{ litros/hab/día} \times 0,75}{10 \text{ horas/día} \times 3.600 \text{ seg/hora}} = 0,3968 \approx 0,4 \text{ litros/seg/día (por Ha)}$$

(superficie urbana plan horizonte es de: 73,4 Has)

(total número de viviendas: 2.056)

7.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

7.1 Tipos de actuaciones urbanísticas.

7.1.1 *En el suelo urbano existen diferentes tipos de actuaciones urbanísticas:*

a) Asistemáticas.

Responden a acciones de reforma de las infraestructuras de urbanización:

- P.P.I. “Proyecto de prevención contra inundaciones”. Se trata un proyecto integral sobre la red de saneamiento del núcleo urbano, con objeto de evitar las inundaciones que sufre en el cauce del arroyo Molinillo.
- RV-1 “Acceso a Los Romeros”. Abrir apertura necesaria hacia urbanización Los Romeros, afectando a una pequeña parcela dedicada a estacionamiento-almacén.
- RV-2 “Trasera Cantarrana”. Reacondicionar viario de mismo nombre proporcionado una anchura más uniforme y adecuada.
- RV-3 “Enlace Ronda Sur”. Acondicionar dicho viario, soporte de los suelos industriales calificados al sur en su acceso a carretera de Olvera (Puerto Olvera).
- RV-4 “Traseras Ramón y Cajal-Puerto”. Reurbanización de dicho viario perimetral del núcleo urbano.
- RV-5 “Nudo La Quinta”. Ejecuta nudo de giro para salida de Micropolígono y crecimientos residenciales, al final de Avda. Emigrantes.

Estas actuaciones se ejecutarán mediante el oportuno proyecto técnico, y en caso de obtener puntualmente suelo se haría por el sistema de expropiación.

b) Reforma

Dentro de los suelos urbanos no consolidados, se distinguen, en general, dos circunstancias bien diferenciadas, una de reforma o de reducidos crecimientos muy condicionados por elementos urbanos preexistentes, y otro de crecimientos, sobre suelos vacantes menos condicionados que los anteriores y normalmente de mayor dimensión donde es notable el incremento del aprovechamiento lucrativo; excepcionalmente se da tratamiento especial a aquel suelo sometido a Convenio Urbanístico cerrado.

Las actuaciones denominadas de “reforma o reducida” son suelos urbanos no consolidados sometido al régimen urbanístico reglado, en el cual se aplica el concepto

del aprovechamiento subjetivo como el 90% del aprovechamiento del sector, cediéndose sólo el viario y puntualmente algún espacio libre de zona verde de sistema local (aplicación de excepción en el art. 17.2 LOUA). Su aprovechamiento medio es muy dispar debido al diferente aprovechamiento nacido de lo singular de cada ordenación, por lo que cada actuación urbanística se constituye como área de reparto independiente con aprovechamiento medio individualizado.

Actuaciones urbanísticas de “reforma o reducidas:

- RR-1 “Prolongación E. Sánchez (Emigrantes)”. Cerrar un frente urbano iniciado de parcelación apoyado en vía de servicio existente paralela a Avda. Emigrantes.
- RR-2 “Tras colegio”. Recoge parcelación incipiente en la trasera del Colegio y urbanización Los Romeros.
- RR-3 “Blázquez”. Propicia la transformación de vacíos en el interior de la manzana entre Avda. Andalucía y La Charcona, proponiendo alternativa de pasaje de acceso hacia nuevos crecimiento en La Charcona.
- RR-4 “Velázquez-J-José Díaz”. Resuelve los fondos de saco de viario Velázquez y J.José Díaz, junto a edificaciones preexistentes, solucionando diferencia de cota de rasante.
- RR-5 “Juan Ramón Jiménez”. Completa la manzana existente en dicha calle completando el viario paralelo a carretera de Algámitas.

c) Crecimiento

Las actuaciones denominadas de “crecimiento” son suelos urbanos no consolidados sometidos a régimen urbanístico reglado como los anteriores, pero que en cuanto a cesiones dotacionales, se toma el criterio de aplicar globalmente una cesión en suelo dotacional de 30 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial o del 14% de la zona industrial, en su caso; se flexibiliza el carácter de estas dotaciones en cuanto a sistema local o a sistema general, y el destino de las mismas; no obstante estas circunstancias queda definida para cada una de las actuaciones.

Se distinguen tres subtipos: residencial, industrial y sistema general.

Los sectores residenciales (tres) forman un área de reparto con sistema general incluido externo, a tomar de los suelos de las actuaciones de Sistema general; los suelos no obtenidos de estos sistemas se adquieren por expropiación en función de lo dispuesto en el desarrollo del Plan Especial de Parque Cantarrana.

Para los sectores industriales, dado el carácter periférico y su localización secundaria, no se carga con sistema general incluido externo, y se definen cada uno como área de reparto y aprovechamiento medio individualizado dada la singularidad de cada una de las tres actuaciones industriales.

– *Actuaciones urbanísticas de “Crecimiento”-residencial:*

- *CR-1 “Sánchez Aguilera”. Conjunto de suelos situados al final de Avda. Emigrantes que incorpora pequeña proporción de suelo industrial y con pocas posibilidades de localizar en la zona suelo de sistema local dado lo avanzado de su desarrollo.*
- *CR-2 “Buena Unión”. Completa los crecimientos más inmediatos en camino Buena Unión junto a Piscinas Municipales y en trasera de c/Pablo Iglesias.*
- *CR-4 “El Birrete”. Completa crecimientos al norte del núcleo urbano.*

– *Actuaciones urbanísticas de “Crecimiento”-Sistema General:*

- *CG-1 Parque Cantarrana de arriba.*
- *CG-2 Parque Cantarrana de abajo.*
A ordenar junto con DG-1 (Parque Cantarrana de enmedio) mediante Plan Especial.

– *Actuaciones urbanísticas de “Crecimiento”-Industrial:*

- *CI-1 “Rocha García”. Completa en vacío interior, El Cortinal, existente entre Ronda sur y trasera calle Culata; tiene usos de almacenaje y agropecuario complementario.*
- *CI-2 “Cno. Molinillo”. Completa los suelos industriales existentes en camino Molinillo.*
- *CI-3 “Micropolígono (La Quinta)”. Suelos situados al final de Avda. Emigrantes y lindando con parcela Cooperativa. Este se completa con los usos industriales minoritarios de CR-1 Sánchez Aguilera, y recoge una pequeña proporción residencial medianera con los usos residenciales de CR-1 Sánchez Aguilera.*

– *Actuaciones urbanísticas de “Crecimiento”-Convenio Urbanístico:*

Se recoge aquí como área de reparto independiente los suelos recogidos en el Convenio Urbanístico La Charcona firmado entre Ayuntamiento y particular el 8 de Marzo de 2.004. (ver anexo de esta Memoria de Ordenación).

- CR-3 “La Charcona”. Desarrolla suelos a ambos lados de la carretera de Algámitas.

7.1.2. Dentro de los suelos urbanizables sectorizados, se distingue cuatro sectores residenciales y dos destinados a Sistema General, que se constituyen como área de reparto.

Su régimen urbanístico es el reglado, en el cual se ha de cumplir los parámetros señalados por la LOUA y el anexo de Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que si bien no supone mayor carga urbanística, se aplica hasta la aparición de los reglamentos que desarrollen la LOUA.

- DR-1 “Carretera de Olvera”. Sector residencial extensión (entremedianera) que conforma fachada entre carretera Olvera y Parque Cantarrana.
- DR-2 “Cno. Duque de Osuna”. Sector residencial con tipología mixta de vivienda extensiva (entremedianera) y vivienda aislada, que contribuye a conformar fachada urbana de la carretera de Olvera.
- DR-3 “Puerto Las Viñas”. Sector también mixto residencial (extensiva y aislada) que cierra el núcleo urbano por el oeste.
- DR-4 “La Paternilla”. Sector mixto residencial (extensiva-aislada) que cierra el núcleo urbano por el norte, y hasta Avda. Emigrante.
- DG-1 “Parque Cantarrana de enmedio”. Sistema general de especies libres, localizado en la vaguada del arroyo Molinillo.
- DG-2 “Nudo Puerto Olvera”. Actuación sobre el sistema viario, resuelto como amplia rotonda que relaciona los sectores DR-1 con DR-2, y que marca la frontera sur-oeste del núcleo urbano.

7.1.3. Actuación en suelo no urbanizable.

En el suelo urbanizable solo están previstos las siguientes actuaciones:

- “Estación Depuradora de aguas residuales de Purna (EDAR)” (ejecutado)
Esta actuación está incluida en el Plan Integran de Saneamiento del Guadalete (Junta de Andalucía).
- “Mejora y Recuperación de canteras abandonadas (RCA)”
Actualmente está ya contratado (Junta de Andalucía) el sellado del Vertedero de Molinillo; el resto de las canteras será objeto de tratamiento dentro del programa del mencionado Plan Integran de Saneamiento del Guadalete que en este Plan General se le da la forma de Plan Especial, dado el caso.

- “Estudio y Recuperación de descansaderos y abrevaderos (ERDA)”
Recuperación de los espacios de descansaderos y abrevaderos de la red de vías pecuarias para usos ganaderos y recreativos. Se desarrollará mediante Plan Especial.
- “Mejora del medio rural Vía Verde” (MRVV). *Dentro de la mejora del medio rural en general, se recoge la adecuación de Vía Verde al sur del término municipal, actuación conjunta con otros municipios colindantes.*

7.2 Determinaciones normativas, área de reparto y aprovechamiento medio

EN SUELO URBANO

7.2.1 Actuaciones asistemáticas

- 7.2.1.1. “De reforma infraestructuras Saneamiento”
P.P.I. “Plan Especial de prevención de inundaciones”
- 7.2.1.2. “De reforma viaria”
- RV-1 “Acceso Los Romeros” (215 m²)
 - RV-2 “Trasera Cantarrana” (4.191 m²)
 - RV-3 “Enlace Ronda Sur” (3.454 m²)
 - RV-4 “Traseras Ramón y Cajal-Puerto” (16.220 m²)
 - RV-5 “Glorieta La Quinta” (760 m²)

7.2.2. "Reforma Residencial"

(PGOU PRUNA) - Determinaciones normativas, áreas de reparto y aprovto. medio

ÁREAS DE REPARTO - REFORMA RESIDENCIALES (pre-ordenado)

Á. R. Reforma Residencial	Uso global zona	suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior	Zona m2	preordenado			Edificable m2t	Coefic. homog.	u.a. objetivo	ya dom. público m2	Sup. ord. (sin ya dom. públ.) M2	Aprovto.medio ua/m ²	estíº.suelo aplic. LOUA art.. 58.3
					suelo neto m2	edifdad. parc..neta	edifdad. zona							
RR-1	resid.	4.040,-	289,-	3.751,-	2.278,-	1,4	(0,8502)	3.189,2	----	3.189,2	288,56	3.751,44	$\frac{3189,2}{3751,44}=0,8501$	(454,78)
RR-2	resid.	2.789,-	----	2.789,-	1.430,-	1,4	(0,7178)	2.002,-	-----	2.002,-	519,87	2.269,13	$\frac{2002}{2.269,13}=0,8823$	(i)
RR-3	resid.	2.426,-	----	2.426,-	1.574,-	1,4	(0,9084)	2.203,-8	-----	2.203,8	----	2.426,-	$\frac{2203,8}{2426}=0,9084$	(77,96)
RR-4	resid.	5.102,-	----	5.102,-	2.805,-	1,4	(0,7698)	3.927,5	----	3.927,5	443,86	4.658,14	$\frac{3927,5}{4658,14}=0,8431$	(i)
RR-5	resid.	2.827,-	----	2.827,-	1.344,-	1,5	(0,6657)	1.881,85	-----	1.881,85	597,25	2.229,75	$\frac{1881,85}{2229,75}=0,8440$	(351,4)

7.2.3. "Crecimiento Residencial" (preordenado)

(P.G.O.U. PRUNA) - Determinaciones normativas, área de reparto y aprovt. medio
ÁREA DE REPARTO: "CRECIMIENTO RESIDENCIAL" (pre-ordenado)

Á. R. Reforma Residencial	Uso global zona	suelo a ordenar	Sist. Gral. incluido interior	Zona	preordenado			Edificabl m2t	Coefic homog.	u.a. objetivo	ya dom. público m2	Sup. ord. (sin ya dom. públ.) m2	Coef. grado parc. neta	Suelo Homog. c/zonas	equilibrio sectores			
					suelo neto m2	edifdad parc. neta	edifdad zona								u.a.del amb.ord.	exceso u.a.	m ² total a compens. sist.homog.	
CR-1	resid.				5.747	1,4		8.045,80	1	8.045,80								
	ind.			(11,28%)	731	1		731,-	0,9	657,90								
	(total)	9.987	137	9.850,-	6.478		(0,891)	8.776,80		8.703,70	479,81	9.507,19			6.154,33	2.549,37	3.938,26	
CR-2	resid.	26.881	4.276,-	22.605,-			0,793	17.925,77	1	17.925,77	592,61	26.288,39			17.017,37	908,4	1.403,29	
CR-4	resid.	4.146	961,-	3.185,-			0,650	2.070,25	1	2.070,25	1.012,37	3.133,63			2.028,86	41,74	64,48	
	(Total sect.resid.)	41.014								28.699,72		38.929,21	1	38.929,21		3.499,51	5.406,03	
CG-1	(parc. neta)	1.435								----	0	1.435	2	2.870				
CG-2	(parc.neta)									----	0	786,54	2	1.573,08				
	(parc.semi-neta)											802,46	1,2	962,95				
		1.589										1.589		2.536'03				
	(Total sist.gral.ext.)	3.024								----	0		(1,7877)*	5.406'03	3.499,51	-3.499,51		
TOTAL Área Reparto										28.69,72				44.335'24		0		

Aprovt. Medio área rep. AM= $\frac{28.699,72}{44.335,24} = 0,6473342$ u.a./m²a.r.p.h.

u.a. unidades aprovechamiento
a.r.p.h. área reparto suelo privado homogeneizado

* Coef. conversión de suelo homogéneo sist. gral. con suelo zonas:1,78577

7.2.4. "Crecimiento Residencial - La Charcona" (Convenio Urbanístico)

(PGOU PRUNA) - Determinaciones normativas, áreas de reparto y aprovt. medio
ÁREAS DE REPARTO - "CRECIMIENTO RESIDENCIAL - LA CHARCONA" (suelo urbano no consolidado)

Sector	Uso zona	suelo a ordenar	Sist. Gral. incluido interior	Zona	preordenado		Edificab. global zona	Coefic. homog.	u.a. objetivo	u.a. subjetivo	m.a. Ayto. (10%)
					suelo neto	edifdad. parc..neta					
CR-3 La Charcona	resid.			máx.77%	15.098,24	1,4	21.137,54	1	21.137,54		
	ind-com.				3.289,60	1	3.289,60	0,9	2.960,64		
	ind-transf.				1.234,60	1	1.234,60	0,9	1.111,14		
	(Total)	43.968,83	2.000	41.968,83	19.622,44		25.661,74	0,6114475	25.209,32	22.688	2.521

Aprovt. medio área reparto: $AM = \frac{25.209,32 \text{ u.a.}}{43.968,83 \text{ m}^2} = 0,5733452 \text{ u.a./m}^2 \text{ a.r.}$

7.2.5. "Crecimientos Industriales" (pre-ordenado).

(PGOU PRUNA) - Determinaciones normativas, áreas de reparto y aprovt. medio
ÁREAS DE REPARTO - CRECIMIENTOS INDUSTRIALES (pre-ordenado)

Á. R. Reforma Crecimiento Industrial	Uso global zona	suelo a ordenar	Sist. Gral. incluido interior	Zona	preordenado			Edificable m2t	Coefic. homog.	u.a. objetivo	ya dom. público m2	Sup. ord. (sin ya dom. públ.)	estiº.suelo aplic. art.. 58.3
					suelo neto	edifidad. parc..neta	edifidad. zona						
CI-1	ind.agr.	15.681	----	15.681	8.287,7	1	(0,5285)	8.287,70	----	8.287,70	0	15.681	(2.585,18) estim.31%
Aprovto. medio: $AM = \frac{8.287,70}{15.681} = 0,5285 \text{ u.a./m}^2 \text{ a.r.p.}$													
CI-2	ind.tranf.	15.060	755	14.305	7.334,69	1	(0,5127)	7.334,69	----	7.334,69	1.099,15	13.960,85	(805,93 m ²) estim.11%
Aprovto. medio: $AM = \frac{7.334,69 \text{ u.a.}}{13.960,85} = 0,5253756 \text{ u.a./m}^2 \text{ a.r.p.}$													
CI-3	ind.tranf				5.603	1		5.603	1	5.603			
	resid.				1.150	1,4		1.610	1,11	1.787,1			
	(Total)	14.034	9,2%	12.742,87			(0,566)	7.213		7.390,1	168,48	13.865,52	0
Aprovto. medio: $AM = \frac{7.390,1 \text{ u.a.}}{13.865,52 \text{ m}^2} = 0,5329839 \text{ u.a./m}^2 \text{ a.r.p.}$													

7.3. Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable.

(PGOU PRUNA) - Determinaciones normativas, áreas de reparto y aprovt. medio
ÁREAS DE REPARTO - DESARROLLO RESIDENCIAL (Sectorizado)

Sector	Uso global zona	suelo a ordenar	Sist. Gral. incluido interior	determin	zonas (de cálculo)	zona	Edifica zona m2/m2s	Edificabl m2t	Coefi c homog.	u.a. objetivo	ya dom. público	Sup. ord. (sin ya dom. públ.)	equilibrio sectores		
													u.a.del amb.ord.	exceso u.a.	m² total a compens
DR-1	resid.	22.148	6,75%		(100%)	20.653	0,45	9.293,85	1	9.293,85	2.548,54	19.599,46	8.888,90	404,95	892,89
	(entrem.)			25-30%	(30%)	18.789,78	0,75	14.093,33	1	14.092,33					
	(aislada)			75-70%	(70%)	43.842,80	0,30	13.152,84	1,10	14.468,12					
DR-2	resid.	63.651	1,60%			62.632,58		27.145,17		28.560,45	3.018,80	60.632,20	27.498,39	1.062,06	2.341,77
	(entrem.)			35-40%	(40%)	17.778,82	0,75	13.334,12	1	13.334,12					
	(aislada)			65-60%	(60%)	26.668,22	0,30	8.000,47	1,10	8.800,51					
DR-3	resid.	48.312	8%			44.447,04		21.334,59		22.134,63	205,59	48.106,41	21.817'59	317'04	699'05
	(entrem.)			50-55%	(55%)	37.306,93	0,75	27.980,20	1	27.980,20					
	(aislada)			40-45%	(40%)	27.132,31	0,30	8.139,69	1,10	8.953,66					
	(terciar.)			0-5%	(5%)	3.391,54	0,40	1.356,62	0,9	1.220,96					
DR-4	resid.	73.930	8,25%			67.830,78		37.476,51		38.154,82	397,74	73.532,26	33.348,92	4.805,90	10.596,70
	Total	208.041								98.143,75		201.870,33		6.589,93	14.530,43
DG-1	esp.lib.	13.515								0	0	13.515			
DG-2	nudo v.	2.463								0	1.447,63	1.015,37			
	Total	15.978								0		14.530,37		- 6.589,93	
TOTAL área reparto		224.019								98.143,75		216.400,70		0	

Aprovt. Medio Área de reparto AM= $\frac{98143,75}{216.400,70} = 0,4535278$ u.a./m² a.r.priv.

7.4. Determinaciones Urbanísticas, usos y dotaciones públicas
(actuaciones urbanísticas)

(PGOU PRUNA) - DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas.
ACTUACIONES URBANÍSTICAS: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - "REFORMA RESIDENCIAL"

Área de Reparto	Sector	superficie a ordenar	zona	determ.uso	viv/Ha	nº.viv. estim.	determ. dotaciones	Sistema local			Sistema Grales.		otros
								total	zv.	otros	int. al sector	ext. al sector	
RR-1 Prolong.E.S ánchez	----	4.040	3.751	resid. extens.	----	(10)	----	----	----	----	(289)	----	viario sist. gral.
RR-2 Tras Colegio	----	2.789	2.789	resid. extens.	----	(10)	----	----	----	----	----	----	----
RR-3 Blázquez	-----	2.426	2.426	resid. extens.	----	(12)	----	(633)	----	----	----	----	alternativa apertura
RR-4 Velázquez J.J.Díaz	----	5.102	5.102	resid. extens.	----	(11)	----	(201)	----	----	----	----	----
RR-5 J.Ramón Jiménez	----	2.827	2.827	resid. extens.	----	(11)	----	----	----	----	----	----	----
(Total)		17.184	16.895	----	----	(54)	----	(834)	----	289	----	----	----

(PGOU PRUNA) - DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas.
ACTUACIONES URBANÍSTICAS: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - "CRECIMIENTO RESIDENCIAL"

Área de Reparto.	Sector	superficie a ordenar m2	zona m2	determ. uso	Edificable m2.t	viv/Ha	nº.viv. estim.	determ. dotaciones	Sistema local m2		Sistema Grales.		otros	
									zv.	otro equipo.	int. al sector			ext. al sector
											esp.lib.	otro		
Crecimiento Residencial	CR-1 Sánchez Aguilera	9.987	8.739	resid. entrem.	8.045,8	40	(39)	30m ² /100m ² c.res	(164)	(200)	----	----	* (2.205)	(137 m ² viario sist.gral. incluido int. ya dom. público)
			1.111	ind.transf.	731,-	--	--	14% s/zona ind.						
	CR-2 Buena Unión	26.881	22.605	resid. extens.	17.925,77	40	(91)	30 m ² /100m ² c.resid.	(480)	(1.193)	----	2.250	*(783)	(2.026 m ² viario sist.gral. incluido interno)592,61 ya dom.púb.
	CR-4 El Birrete	4.146	3.185	resid. extens.	2.070,25	40	(12)	30 m ² /100m ² c.resid.	(591)	----	----	----	*(35)	(961 m ² viario sist.gral.incluido interno,ya dom.púb.)
	Total s.resid.	41.014	35.640	----	----	----	(142)		(1.235)	(1.393)		2.250		
	CG-1 Parque Cantarrana Arriba	1.435		esp. libres	----	----	----	----						ver: Plan Especial Parque Cantarrana
	CG-2 Parque Cantarrana Abajo	1.589		esp. libres	----	----	----	----						ver: Plan Especial Parque Cantarrana
	Total S.G.	3.024											(3.024) *	
TOTAL		44.038		----	----	----	(142)		(1.235)	(1.393)	----	2.250	(3.024) *	

(*) ver: cuadro determinaciones normativas, ar. reparto y ap. medio

(PGOU PRUNA) - DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas.
ACTUACIONES URBANÍSTICAS: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - "CRECIMIENTO RESIDENCIAL-CONVENIO URBANÍSTICO"

Área de Reparto.	Sector	superficie a ordenar m2	zona m2	determ. uso	viv/Ha	nº.viv. estim.	dotaciones entre Sist.local. y Gral. (s(no consol)	Sistema local m2		Sistema Grales. m2		otros	
								zv.	otro equipo.	int. al sector			ext. al sector
										esp.lib.	otro equipmto.		
CR-3 La Charcona		43.968,83	40.488,83	r.entremed. (máx.77%) resto: ind-comerc. c.ind-transf.	32 -----	(111) -----	30 m ² /100m ² c.resid. 14% s/zona	(4.197)	(565,94)	1.480	2.000	----	Convenio Urbanístico firmado 8-3-04

(PGOU PRUNA) - DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas.
ACTUACIONES URBANÍSTICAS: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - "CRECIMIENTO INDUSTRIAL".

Área de Reparto.	Sector	superficie a ordenar m2	zona m2	determ. uso	dotaciones entre Sist.local. y Gral. (s(no consol)	Sistema local m2		Sistema Grales. M2		otros	
						zona verde	otro equipo.	int. al sector			ext. al sector
								esp.libr.	otro eqpmto.		
CI-1 Rocha García		15.681	15.681	ind.agropec (estim.70% no consol.)	14% s/zona	(1.536) *	----			* estim. 2.585 m ² suelo ya edificado	
CI-2 Camino Molinillo		15.060	14.305	ind.transf. (estim.89% no consol.)	14% s/zona	(2.128) *	----			(755 m ² viario S.gral.incl.interior) *estim.806 m ² suelo ya edificado	
CI-3 Micropolígono La Quinta		14.034	(10.575,96) (2.166,16)	ind. (neto:5603) resid.entrem (neto 1.150) 10 viv.estim. máx.17% s/suelos netos	14% s/zona 30m ² / 100m ² c.resid. (edfble.1610 m ²)	(1.386)	(81)	1.291			
(Total áreas reparto "Crecimiento industrial")		44.775				(5.050)	(81)	1.291			

(PGOU PRUNA) - DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - "DESARROLLO RESIDENCIAL".

Área de Reparto.	Sector	superficie a ordenar	zona	determ. uso	viv/Ha	nº viv. estim.	Sistema local			Sistema Grales.		otros	
							total	zv.	otro equipo.	int. al sector			ext. al sector
										esp.libr.	otro eqpmto.		
Desarrollo Residencial	DR-1 Cra. Olvera	22.148	20.652	entrem. 100%	23	(48)	30m ² /100m ² c.res	(2.124)	(664)	1.496	----	(893) *	
	DR-2 Cno. Duque Osuna	63.651	62.651	entrem. 25-30% aislada 75-70%	20	(119)	30 m ² /100m ² c.resid.	(7.672)	(472)	1.024	----	(2.342) *	
	DR-3 Puerto Las Viñas	48.312	44.447	entrem. 35-40% aislada 65-60%	20	(86)	30 m ² /100m ² c. resid.	(6.000)	(400)	3.891	----	(699) *	
	DR-4 La Paternilla	73.930	67.831	entrem. 50-55% aislada 45-40% terciario 0-5%	23	(152)	30 m ² /100m ² c. resid.	(10.979)	(264)	2.539	3.552,20	(10.596) *	
	(total S.res.)	208.041				(405)						(14.530) *	
	DG-1 Pq. Cantarrana enmedio	13.515					---					13.515	13.515 esp.libres
DG-2 Nudo Pto. Olvera	2.463					---					1.015	824,85 esp.libres	
(total S.gral)	15.978										14.530		
TOTAL A. Reparto		224.019				405		26.775	1.800	8.950	3.552	esp.libres	14.339,85

(*) ver cuadro determinaciones normativas, área reparto, apr. medio.

7.5 Criterios urbanísticos para los suelos urbanos no consolidados y para los suelos urbanizables. (Régimen urbanístico, cargas y beneficios, cesiones y aprovechamientos, áreas de reparto y aprovechamiento medio).

a) Dotaciones públicas.

Respecto al régimen urbanístico general para los nuevos suelos proyectados, este plan general señala en cuanto a cesión de suelo dotacional, 30 m²/por cada 100 m² construidos de uso residencial, y el 14% del suelo de zona industrial (ya sea mixto-agropecuario, terciario-comercial, o industrial-transformación).

Para los suelos urbanizables se ha de cumplir además, dada la vigencia del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, su ANEXO, especialmente en cuanto al 10% de la superficie de zona, a destinar como zona verde Sistema local.

En el suelo urbano no consolidado, se flexibiliza el cumplimiento de este requisito permitiendo justificar estas dotaciones en el conjunto de los sistemas locales y generales, si se trata de los subtipos aquí llamados de "Crecimiento" (residencial y/o industrial); y para los subtipos "Reforma" estas cesiones se eliminan, señalando sólo en algún caso una residual cesión de zona verde; todo ello haciendo uso de la salvedad enunciada en el artículo 17.2 de la LOUA.

b) Configuración de áreas de reparto, e inclusión o no de sistemas generales.

En los suelos urbanizables, sólo existen sectores residenciales, que se constituyen como único área de reparto al cual se incluyen solo los suelos de sistema general de las actuaciones urbanísticas DG-1 (Parque Cantarrana de enmedio) y DG-2 (Nudo Puerto Olvera), de forma que si se considerara alguna edificación incompatible con la nueva ordenación ésta se obtendría por expropiación, no suponiendo carga añadida para el área de reparto.

En los suelos urbanos no consolidados, aquellas actuaciones subclasificadas como "Reforma" se constituyen cada una de ellas como área de reparto independiente, y sin inclusión de Sistema General externo; las actuaciones subclasificadas como "Crecimiento", los sectores residenciales constituyen única área de reparto en la que está incluido sólo el suelo de los sistemas generales en suelo urbano no consolidado recogidos en la actuación CG-1 (Parque Cantarrana de arriba) y CG-2 (Parque Cantarrana de abajo), que se considere, en el desarrollo del Plan Especial Parque Cantarrana (DG-1+CG-1+CG-2), compatible con la nueva ordenación, de forma que el exceso de valoración por edificado, que fuera incompatible, se obtendría por expropiación, no suponiendo carga añadida para el área de reparto; estos suelos estará afectados de un coeficiente de homogeneización que equipará la condición de parcelaneta, en distinto grado, de las actuaciones CG-1 y CG-2 con la condición de los suelos "zona" no transformados urbanísticamente, de los sectores donde se incluyan.

Los sectores, actuaciones urbanísticas, industriales se constituyen como áreas de reparto independientes sin incluir sistema general exterior. Igual ocurre con el sector CR-3 "La Charcona" que por su condición de suelos con Convenio Urbanístico se constituye como única área de reparto.

c) Coeficientes de homogeneización al uso característico.

Se establece en este planeamiento general, los siguientes coeficientes de homogeneización según los usos de las distintas zonas definidas:

Para uso característico de residencial (exterior-entremedianera) coef.=1

industrial (cualquier categoría) coef.= 0,9

residencial (aislada) coef.= 1,1

Para uso característico de industrial (cualquier categoría) coef.=1

residencial (extensión-entremedianera) coef.=1,11

d) Coeficientes de homogeneización parcela-neta a suelo-zona.

Al incluir en igual área de reparto suelos no urbanizados en su consideración de suelos-zona con suelos como parcela, en situación de partida, apoyada en viario, se establece en este planeamiento general y para los suelos urbanos no consolidados afectados, un coeficiente de homogeneización "parcela-neta/suelo-zona" que pretende equilibrar el distinto grado de urbanización que existe entre distintos suelos, y por lo tanto distinta consideración respecto al aprovechamiento medio del área de reparto.

Para suelos pertenecientes a parcelas urbanas existentes que lindando con un viario urbano tiene una relación con característica urbana, es decir, definida o materializada alineación al mismo, con acometida de servicios o posibilidad de tenerla, y además con una morfología propia del parcelario urbano (ancho y fondo de parcela usual en la trama urbana donde pertenece), se establece un coeficiente de 2 (dos) para equilibrarlos con los suelos de zona de igual área de reparto.

Si el grado de relación con el viario urbano es de simple colindancia por ser suelos de características (uso y dimensiones) rurales, este coeficiente es de 1,2 (uno con dos décimas) para equilibrarlas con los suelos de zona de igual área de reparto.

En este planeamiento se aplica este coeficiente solo para los suelos de las actuaciones urbanísticas CG-1 y CG-2 que tengan las características descritas, y que están incluidos en el área de reparto "Crecimiento Residencial".

e) Tránsito del suelo urbano no consolidado al consolidado en el planeamiento de desarrollo (Plan Especial).

Este plan general clasifica como suelo urbano no consolidado aquellos suelos que están recogidos dentro de las distintas actuaciones urbanísticas definidas en el suelo urbano.

Dado que en estos suelos tienen distintas características respecto al hecho urbanizador, y dado que estos suelos están sometidos a un planeamiento de desarrollo, Plan Especial, el cual definirá pormenorizada mente la ordenación de cada suelo, y el grado compatibilidad del mismo respecto a los elementos urbanísticos preexistentes en estos suelos, se puede dar el caso que algunos suelos, este planeamiento de desarrollo, lo deje fuera del área de reparto y por lo tanto no contribuyendo al equilibrio del mismo en base al aprovechamiento medio (aplicación del artículo 58.3 LOUA).

Ello conlleva un efecto “abierto” en la obtención de los suelos sistema general incluidos, de forma que desde su primer equilibrio establecido en el Plan General con la definición del área de reparto y su aprovechamiento medio, y sin romper dicho equilibrio, nace desde el Plan Especial, una nueva configuración de área de reparto con igual aprovechamiento medio, como no podía ser de otra manera, de forma que, en este caso, no se podría obtener todo el suelo de sistema general incluido en el planeamiento general. Este suelo no obtenido, este Plan General, establece que se obtendrá por expropiación.

Este mecanismo reglado, puede aplicarse dentro del área de reparto “Crecimiento-Residencial” a los Planes Especiales que desarrollen, en su caso, las actuaciones urbanísticas CR-1, CR-2 y CR-4.

f) Alcance de la “ordenación detallada” en el planeamiento de desarrollo.

Señalado reglamentariamente, en suelo urbanizable, las actuaciones urbanísticas delimitadas (sectores) se desarrollarán mediante Plan Parcial, o Plan Especial en su caso; sólo aquellas alineaciones, y localización de usos obligados (que están ya definidos en el plano Anexo 1 (“Ordenanza detallada del espacio urbano”) y que se recogen en el plano nº. 6 de Ordenación “Viaros, alineaciones, rasantes y protección edificación”, serán obligatorias para aquellos planes de desarrollo correspondientes.

En suelo urbano no consolidado, las distintas actuaciones urbanísticas, (con uso global definido en el plano nº. 5 “Zonificación y determinaciones”) se desarrollarán mediante Plan Especial; sólo cuando así se permite en las determinaciones particulares de cada actuación urbanísticas, el desarrollo alternativo mediante Estudio de Detalle, será obligatorio recoger la ordenación detallada (plano Anexo 1) en cuanto a trazado y localización de usos pormenorizados, los parámetros numéricos, entre paréntesis, recogidas en los cuadros

“Determinaciones normativas, área de reparto y aprovechamiento medio” (punto 7.2, de esta memoria) y “Determinaciones, usos y dotaciones públicas (punto 7.3 de esta memoria), así como aquellas determinaciones complementarias definidas para cada actuación urbanística, definidas a tal efecto en el artículo correspondiente dentro de las Normas Urbanísticas Título VI “Desarrollo y ejecución”.

g) Caso particular. Plan Especial “Parque Cantarrana”.

Para definir la ordenación conjunta del parque Cantarrana, este plan general, establece que su ámbito recogerá a efectos de su ordenación, las actuaciones urbanísticas DG-1, CG-1 y CG-2. (16.539 m²).

Dada la problemática nacida de la preexistencia de parcelas de corte urbano incluidos en el recinto, se articula a este Plan Especial, para que en base a la ordenación pormenorizada, y desde el estudio detallado de las condiciones urbanísticas de aquellas parcelas, pueda adaptar el ámbito preciso del parque, siempre y cuando aquellos suelos no incluidos en el mismo no sean superiores al 5% del ámbito predefinido, y se garantice la inserción de los mismos en la coherencia de la ordenación del parque, evitando barreras infranqueables de relación del parque con el viario circundante.

Así como se ha de garantizar el reconocimiento de estos posibles suelos en la trama urbana, mediante la oportuna modificación puntual del planeamiento general, que lo segregue del sistema general para integrarlo, según los usos señalados en el Plan Especial, en la trama urbana.

h) Justificación de los aprovechamientos urbanísticos definidos para las actuaciones urbanísticas, respecto a los equivalentes así delimitados en el documento de planeamiento general aprobado inicialmente.

Efectivamente, los aprovechamientos urbanísticos definidos ahora en este documento para aprobación provisional, nacido de la correspondiente resolución de pleno sobre el trámite de aprobación inicial, ha mejorado todos y cada uno de los aprovechamientos medios allí definidos y aquellos determinados implícitamente. (notese que las Normas Subsidiarias en suelo urbano no definía aprovechamiento medio, con la anterior legislación).

En el cuadro comparativo siguiente, el aprovechamiento medio expresado para las actuaciones urbanísticas en suelo urbano definidas en las Normas Subsidiarias de aprobación inicial, es el obtenido aplicando las determinaciones allí definidas tanto gráficas (ordenación detallada) como numéricas (parámetros definidos en memoria de ordenación y en Normas Urbanísticas).

Actuaciones Urbanísticas/Sectores	Aprovechamiento medio u.a/m ²	
	en Normas Subsidiarias (Aprobación Inicial)	En Plan General (Para Aprobación Provisional)
RR-1 Prolong. E. Sánchez	no varían sus condiciones	0'8501
RR-2- Tras. Colegio	ídem	0'8823
RR-3-Blázquez	se reduce drásticamente el ámbito de intervención, por lo que mejora al reconocerse más suelo urbano consolidado	0'9084
RR-4 Velázquez-JJ. Díaz	mejora sustancialmente al eliminarse el suelo sistema gral. espacios libres	0'8431
RR-5 Tras. Ramón y Cajal- Puerto	-----	es actuación sobre mejora red viaria (RV-5)
RR-6 J.R. Jiménez	no varían sus condiciones	0'8440
CR-1 Sánchez Aguilera	0'6470926 (elab ^o sobre datos NN.SS.)	0'6474483
CR-2 Buena Unión	0'52287331 (elab ^o sobre datos NN.SS.)	0'6474483
CR-3 La Charcona	a convenio urbanístico	en convenio urbanístico (incluye CI-3 de las NN.SS.)
CI-1 Cno. Molinillo	no es comparable, ya que era una reducida parcela a pie de camino	0'5285
CI-2 Rocha García	0'4532596 (elab ^o sobre datos NN.SS.)	0'5253756
DR-1 Cra. Olvera	0'4504668	0'4535278
DR-2 Cno. Duque Osuna	0'3044207	0'4535278
DR-3 →DR-4 La Paternilla	0'3044207	0'4535278
Los suelos DG-2 "Nuevo deportivo", ahora como DR-3		→ 0'4535278

8.- SUSTITUCIÓN O REVISIÓN DE ESTE PLAN GENERAL

El artículo 4 "Cambios por alteración, adición o supresión en el contenido del Plan General" del capítulo Primero "Naturaleza, alcance y documentos del Título I Preliminar de estas Normas Urbanísticas", se enumeran las circunstancias para la revisión o modificación de este documento.

En las Normas Urbanísticas se implanta un mecanismo de vigilancia por parte del Ayuntamiento para anticiparse al agotamiento de los recursos de suelo, tanto residencial como industrial o bien dotacional, de forma que el conocimiento y análisis de la dinámica local pueda preverse, al menos, con cuatro años de anticipación, el nivel de agotamiento del Plan y actuar en consecuencia.

Sevilla, Junio 2005

*Fdo.: Fermín Vallejo Grueso, arquitecto
Técnico Sup. Redactor de Planeamiento
Servicio de Urbanismo
Diputación de Sevilla*

ANEXO A MEMORIA DE ORDENACIÓN

**CONVENIO URBANÍSTICO SUELOS LA CHARCONA (CR-3)
ENTRE AYUNTAMIENTO Y PARTICULAR, 8 DE MARZO DE 2004**

CONVENIO URBANÍSTICO PARA SOBRE LOS TERRENOS DE "LA CHARCONA". PRUNA

En Pruna (Sevilla), a 8 de marzo 2004

REUNIDOS

- De una parte; **D. Miguel Espinar Paredes**, Alcalde - Presidente, del Iltmo. Ayuntamiento de Pruna y **D. Francisco José García Rodríguez**, Secretario de la Alcaldía Corporación.
- Y de otra ; **D. Antonio Baena Jimenez**, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial, vecino de Sevilla, C/ Sebastian Elcano nº 6, y con D.N.I. 28.015.642

INTERVIENEN

El Sr. Espinar Paredes , en nombre y representación del Iltmo. Ayuntamiento de Pruna (Sevilla), de conformidad con lo establecido en el art. 21 - 1 D de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El Sr. García Rodríguez, en su calidad de Secretario del Iltmo. Ayuntamiento de Pruna, al solo efecto de dar fe, como establecer la legislación del Régimen Local.

El Sr. Baena Jiménez, en nombre y representación de la mercantil Residencial San Felipe S.L., en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la misma, resultando sus facultades para este acto de la escritura pública de delegación de facultades otorgada el día, ante el Notario D. Victorio Magariños Blanco, con el nº de su protocolo.

Contando, pues, como cuentan, y entre sí se reconocen con la capacidad legal necesaria para la celebración de este acto, de mutuo y común acuerdo,

EXPONEN

1º. Que la mercantil Residencia San Felipe S.L., es dueña en pleno dominio de la siguiente finca :

(Descripción y datos registrales de la finca objeto de cesión)

2º. Que la finca descrita antes, conforma los sectores CI-2, CI-3 y CR-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Pruna, que las denomina de forma genérica

3º. Que la Corporación Municipal de Pruna está interesada en posibilitar, por una parte, la promoción de viviendas que contribuya a paliar las carencias en ese sentido existente en el pueblo, y por otra, la promoción de forma directa, de una Residencia Geriátrica, que evite el desarraigo de sus vecinos de avanzada edad, que por necesidades se ven obligados a acudir a otras poblaciones cercanas para ser atendidos.

4º. Que con la finalidad de atender a los objetivos o cualidades enunciadas, han llegado a un acuerdo con Residencial San Felipe S.L., que formalizan mediante el presente Convenio Urbanístico, que se rige por las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª. El Ilmo. Ayuntamiento de Pruna, se compromete, a modificar la clasificación actual de los Sectores CI-2, CL-3 y CR-3, de la Charcona, convirtiéndola en clasificación para uso residencial, a tal efecto, y con la finalidad de hacer efectivo el compromiso asumido, se obliga a tramitar ante los organismos competentes, el cambio o modificación de la clasificación.

La ordenación de la zona se hará de acuerdo con las condiciones establecidas en la NNS para el uso "Residencial Extensión."

2ª. Residencial San Felipe, se compromete a ceder al Ayuntamiento, los metros cuadrados necesarios, que este pueda complementar las dotaciones mínimas reglamentarias hasta alcanzar una superficie total de 2.000 metros cuadrados, sobre la que el Ayuntamiento construirá a sus expensas, una residencia geriátrica.

La situación y forma de la parcela configurada con la cesión descrita en el párrafo anterior, es la que se define en la documentación gráfica que se adjunta, y que pasa a formar parte integrante del presente convenio urbanístico.

3ª. La cesión, definida en la estipulación anterior, se llevará a cabo con las formalidades necesarias, para que la nueva finca configurada, tenga acceso al Registro de la Propiedad, y por otra parte, su eficacia quede diferida a la obtención de la aprobación definitiva del Plan Parcial, en el que se regula la configuración de la nueva finca y el cambio de clasificación de los sectores aludidos en la estipulación primera del presente documento.

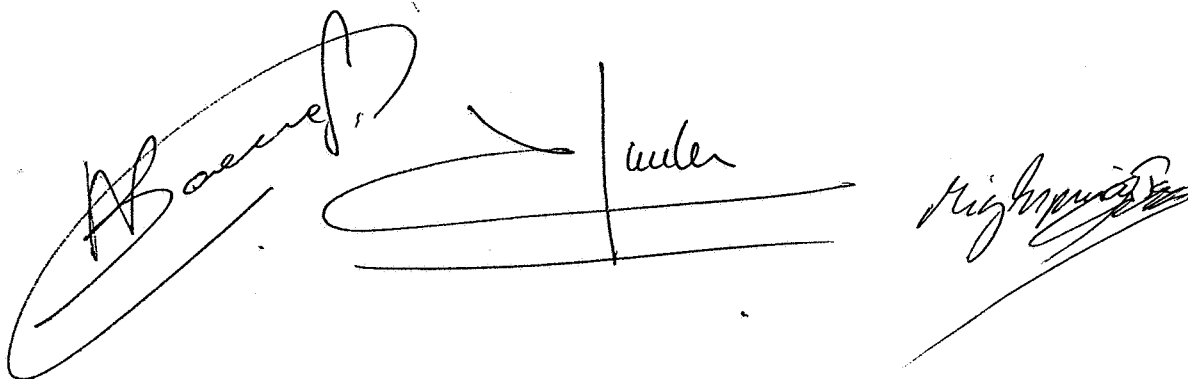
4ª. Residencial San Felipe S.L., queda obligada o comprometida a desarrollar el Plan Parcial, necesario para la urbanización de los terrenos, e incluir en la primera fase del Plan de Etapas de dicho Plan Parcial, los terrenos que se ceden al Ayuntamiento.

5ª. Residencial San Felipe S.L., asumirá el coste de la ejecución de las obras de urbanización de carácter general, sin perjuicio de que el Ayuntamiento ejecute, por su cuenta, las obras de urbanización necesarias para el funcionamiento de la Residencia Geriátrica, aludida en la estipulación 2ª del presente documento.

6ª. Todos los impuestos, tasas, gravámenes, exacciones, etc... que correspondan a este convenio, serán abonados por la mercantil propietaria de los terrenos, con excepción de los derivados de la cesión de los terrenos a favor de la Corporación Municipal que serán abonados por esta.

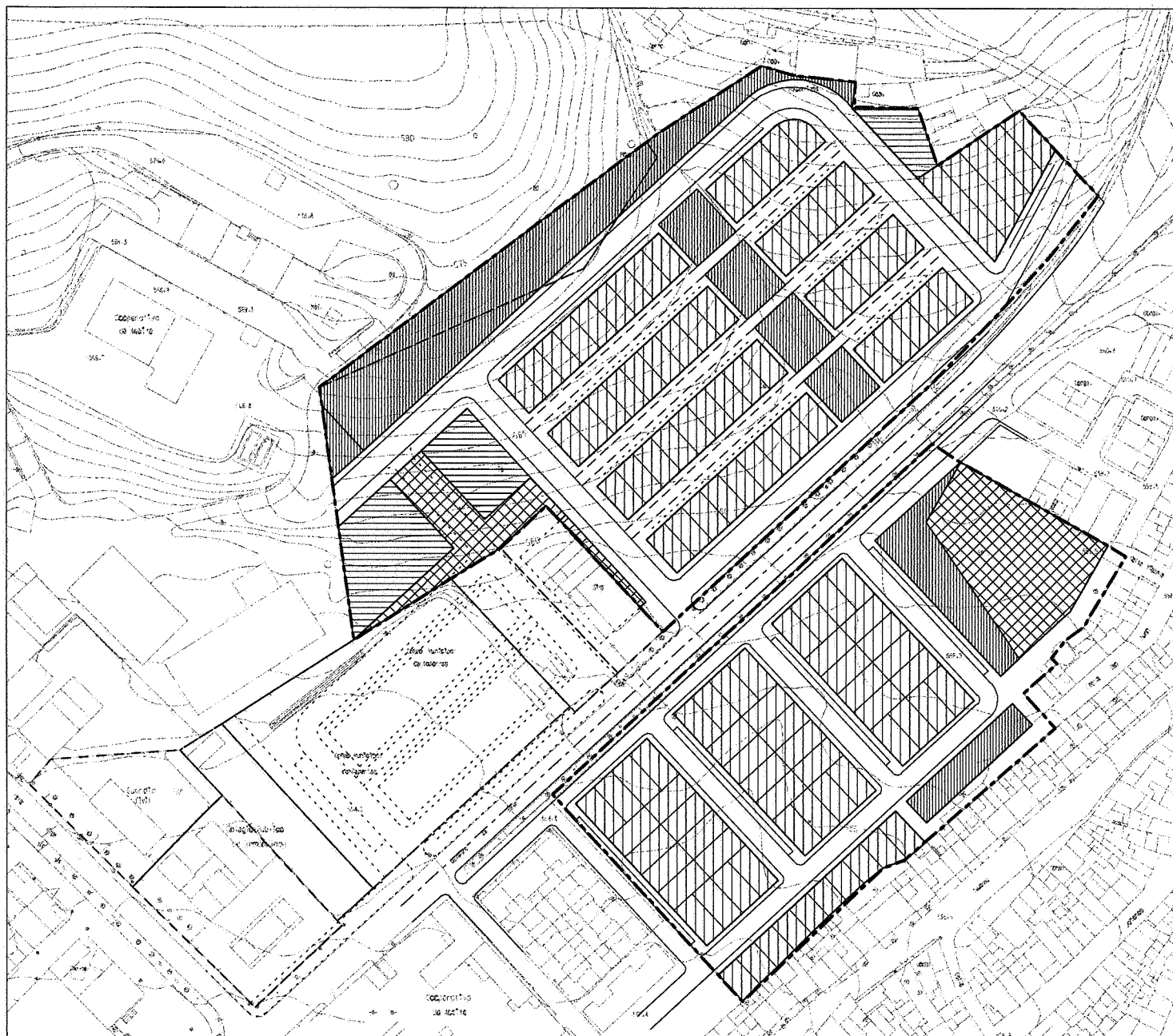
7ª. La eficacia del presente convenio, queda condicionada a la aprobación del mismo por el órgano competente.

Y en prueba de conformidad, con todo cuanto antecede, las partes comparecientes, firman el presente documento, en el lugar y la fecha al principio indicados.



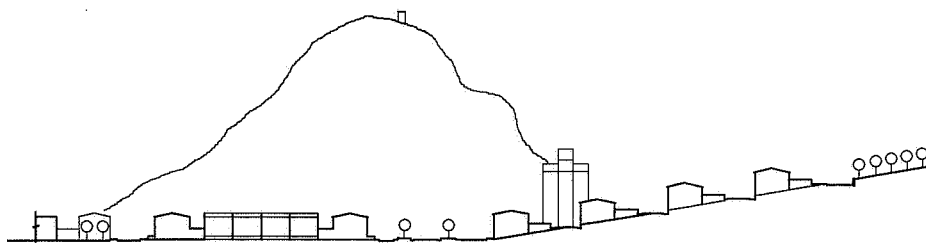
***PLANO DE ORDENACIÓN, SEGÚN RESOLUCIÓN DE AYUNTAMIENTO
PARA ADJUNTAR AL CONVENIO URBANÍSTICO LA CHARCONA Y
SUSTITUIR AL PLANO ADJUNTO A CONVENIO***

PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA PARA NUEVO SECTOR LA CHARCONA (PRUNA). PRO CONVENIO URBANISTICO



Escala, 1:2.000

- | | | | |
|--|--------------------------|--|--|
| | TRAZADO PROPUESTO | | AMBITO DEL SECTOR |
| | RESIDENCIAL | | (CESIONES HISTORICAS) Y COOPERATIVA |
| | COMERCIAL | | TRAZADO EN RESERVA MEDIO-LARGO PLAZO
(Futuros nuevos suelos deportivos en La Paternilla, suelos urbanizables, tras otra revision Plan General) |
| | EQUIPAMIENTO | | |
| | ZONA VERDE | | |
- (Obligado, Normativa de Urbanizacion, Dimensiones Minimas)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PRUNA.

Documento: PLANOS DE ORDENACIÓN

<i>Núm.</i>	<i>Denominación.</i>	<i>Escala</i>
O-1	<i>Estructura general del territorio. (1 Hoja)</i>	<i>1:20.000</i>
O-2	<i>Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable (4 Hojas)</i>	<i>1:10.000</i>
O-3	<i>Núcleo urbano:Estructura general y Clasificación del suelo (1 Hoja)</i>	<i>1:2.000</i>
O-4	<i>Núcleo urbano: Actuaciones urbanísticas. Desarrollo y ejecución (1 Hoja)</i>	<i>1:2.000</i>
O-5	<i>Núcleo urbano: Zonificación y determinaciones. (1 Hoja)</i>	<i>1:2.000</i>
O-6	<i>Núcleo urbano: Viario, alineaciones y rasantes y protección edificación (1 Hoja)</i>	<i>1:2.000</i>
O-7	<i>Red de Abastecimiento.Red de Saneamiento.Red de Energía Eléctrica (1 Hoja)</i>	<i>1:4.000 1:4.000 1:2.000</i>
Anexo 1:	<i>Ordenación detallada del espacio urbano (1 Hoja)</i>	<i>1:2.000</i>
Anexo 2:	<i>Espacio libre y parcelario de las Actuaciones Urbanística (1 Hoja)</i>	<i>1:2.000</i>