

ÍNDICE.

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO.
- 1.2. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1996.
 - 1.2.1. CARACTERÍSTICAS Y PREVISIONES.
 - 1.2.2. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.
- 1.3. CARACTERÍSTICAS Y TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL.
 - 1.3.1. DOCUMENTO DE AVANCE.
 - 1.3.2. ESTUDIO GEOTÉCNICO.
 - 1.3.2.1. Trabajos realizados.
 - 1.3.2.2. Conclusiones.
 - 1.3.2.3. Recomendaciones.
 - 1.3.3. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.
- 1.4. ALCANCE, DETERMINACIONES Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

- 2.1. INTEGRACIÓN EN EL CONTEXTO COMARCAL Y REGIONAL.
- 2.2. REVISIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.
- 2.3. ADOPCIÓN DE UN MODELO DE CRECIMIENTO A MEDIO PLAZO.
- 2.4. SOLUCIÓN DE LOS DÉFICITS DE SISTEMAS GENERALES.
- 2.5. PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA Y EL PAISAJE DEL ENTORNO.
- 2.6. CREACIÓN DE UNA NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 2.7. CAMBIO DE MODOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 2.8. DIFUSIÓN DE LA LEGALIDAD Y MEJORA DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

- 3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - 3.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, USOS, DENSIDAD Y APROVECHAMIENTO GLOBALES.
 - 3.1.1.1. Suelo urbano.
 - 3.1.1.2. Suelo urbano no consolidado.
 - 3.1.1.3. Suelo urbanizable.
 - 3.1.1.4. Incrementos.
 - 3.1.2. PREVISIONES SOBRE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
 - 3.1.3. SISTEMAS GENERALES: ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.
 - 3.1.4. CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN.
 - 3.1.5. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
- 3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - 3.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS, SISTEMAS LOCALES Y ORDENANZAS.
 - 3.2.2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANO.
 - 3.2.3. SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.
 - 3.2.4. MEDIDAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 3.2.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE NO SUJETO A ESPECIAL PROTECCIÓN.
 - 3.2.6. INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.
 - 3.2.6.1. Abastecimiento de agua.
 - 3.2.6.2. Alcantarillado y saneamiento.
 - 3.2.6.3. Distribución de energía eléctrica.
 - 3.2.7. PREVISIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.

4. **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.**
 - 4.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POTA.
 - 4.2. CUMPLIMIENTO DEL POTA.
 - 4.2.1. CRITERIO DE SUPERFICIE.
 - 4.2.2. CRITERIO DE POBLACIÓN.
 - 4.2.3. CRECIMIENTOS TOTALES.

1. ANTECEDENTES.

1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO.

Villanueva de San Juan es un pequeño municipio de la provincia de Sevilla, situado en la comarca geográfica de la Sierra Sur, que se caracteriza desde el punto de vista geográfico por asentarse en los terrenos de topografía accidentada de las Sierras Subbéticas en el límite entre las provincias de Sevilla, Cádiz y Málaga, y desde el punto de vista socioeconómico por su situación poco desarrollada en el contexto provincial y regional, derivada de su aislamiento respecto de la red de comunicaciones y de la debilidad de su base económica. En efecto, su economía se basa en un sector primario poco modernizado, centrado principalmente en la ganadería extensiva y el olivar; y en los ingresos externos que llegan del trabajo de sus habitantes en las zonas turísticas de la Costa del Sol, Levante o las Islas Baleares.

Demográficamente, es uno de los municipios menos poblados de la provincia, con 1.455 habitantes en el Censo de 2001, concentrándose esta población casi en su totalidad en el núcleo urbano. La dinámica demográfica es claramente regresiva a partir de mediados del S.XX. Entre 1950 y 2001 perdió el 40% de su población, y entre 2001 y 2003 el 10,68%, lo que le coloca como uno de los municipios más regresivos de la provincia. Todo ello ha tenido como consecuencia una dinámica edificatoria escasa, habiendo crecido el núcleo urbano en los últimos años solamente un 30% a partir de la superficie que ocupaba a mediados del siglo pasado.

En contrapartida, el término municipal es relativamente extenso, con una superficie de 34,50 km², y contiene importantes valores naturales y paisajísticos, como las riberas del Río Corbones; las zonas de matorral y bosques de encinas y alcornoques del Complejo Serrano del Pinalejo, catalogados y protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla; y los Cerros Gordo y del Agua, que enmarcan visualmente el núcleo urbano; así como infraestructuras de rango regional como el Embalse de la Puebla de Cazalla y el Parque Eólico.

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

1.2. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1996.

1.2.1. CARACTERÍSTICAS Y PREVISIONES.

Villanueva de San Juan se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento redactadas por la Diputación de Sevilla y aprobadas definitivamente en Septiembre de 1996. Dichas Normas, de acuerdo con la escasa entidad y dinámica demográfica del municipio, establecieron una clasificación del suelo restrictiva en la que no se delimitó suelo urbanizable, y el pequeño crecimiento que se preveía se canalizó a través de la delimitación de 5 pequeñas unidades de actuación en el suelo urbano. Dichas unidades, todas ellas con uso predominante residencial, tenían las siguientes características y previsiones:

a) UA-1. Situada al norte, en las traseras de la Calle Molineta, tenía como objetivos, además de la construcción de viviendas, el cerrar la estructura urbana, mejorar la imagen del núcleo desde la Carretera del Saucejo, y conectar la Puerta de Osuna con el Camino del Molino mediante una nueva calle alternativa a la Calle Molineta.

b) UA-2. En las traseras de la Calle Calvario, en la zona con mejores condiciones topográficas, tenía como objeto el ordenar el crecimiento en una zona en la que ya existían tensiones, y obtener terreno para un nuevo equipamiento escolar.

c) UA-3. Concebida como terminación de las traseras de las edificaciones de la Calle Pitas en su parte alta.

d) UA-4. Introducida para legalizar una actuación realizada en la entrada al núcleo desde la Carretera de Morón de la Frontera, a cambio se estableció una fuerte carga de cesiones para zonas verdes y ampliación del Colegio Público Nuestra Señora del Rosario.

e) UA-5. Pequeña actuación para construir una plaza y terminar una calle.

En cuanto a la red viaria, las NSP recogieron la pequeña variante de la Carretera A-360 en la zona de la Puerta de Osuna, que estaba entonces en ejecución, propusieron la creación de un nuevo acceso por el este a partir del Camino del Molino, y previeron nuevas calles interiores a las unidades de actuación UA-1, UA-2, UA-3, y UA-4, con un ancho mayor que el de las calles existentes del Casco Antiguo. Además, se definían 5 actuaciones aisladas de urbanización de calles o de creación de plazas ajardinadas.

En total, las NSP preveían suelo para unas 200 nuevas viviendas. Para la localización de industrias, se incluyeron en el suelo urbano los terrenos situados a ambos lados de la Carretera del Saucejo, en los que ya se situaban la Cooperativa Aceitera y algunas otras actividades. Por lo que respecta a los equipamientos, se previó suelo para la ampliación del Colegio, el nuevo edificio del Ayuntamiento y el Polideportivo Municipal en construcción, y dentro de las cesiones de las unidades de actuación se definieron 3 parcelas con destino a equipamientos sin concretar su uso. En cuanto a los espacios libres, se previó un Parque Urbano de 5.000 m² en la entrada al pueblo (entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera A-360), el ajardinamiento de los márgenes de la Carretera del Saucejo, la construcción de un paseo hasta el Cementerio, y otros jardines y plazas de menor tamaño en las unidades de actuación y en 2 esquinas del casco urbano.

Las previsiones en cuanto a infraestructuras técnicas se centraban en completar las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, en este último caso con la construcción de un emisario paralelo al Camino del Molino que llevaría las aguas hasta la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales, previamente a su vertido al Río Corbones.

Las Ordenanzas para el suelo urbano en general preveían la conservación de la tipología de casa popular entre medianeras predominante, si bien establecieron 2 determinaciones en sentido contrario, como son la posibilidad de establecer agregaciones de parcela sin límite alguno, y la de construir edificios de 3 plantas de altura en la zona de la Puerta de Osuna y la Plaza de la Iglesia.

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

1.2.2. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación de las NSP se ha producido una escasa plasmación de sus propuestas en la realidad, si bien por una parte se han realizado algunos de los trámites y actuaciones administrativas y jurídicas previas, y por otra se han ejecutado actuaciones no previstas en las propias NSP, o en localizaciones distintas de las inicialmente destinadas a ello. En efecto, en lo que respecta al desarrollo y gestión de las unidades de actuación, el Ayuntamiento, con la colaboración de la Diputación de Sevilla y de la Oficina Comarcal de Urbanismo de la Sierra Sur, ha completado la redacción de los estudios de detalle de las unidades de actuación UA-1, UA-2

y UA-3 y el anteproyecto de reparcelación de la UA-2; y los propietarios han redactado el estudio de detalle de la UA-4.

No obstante, la gestión y ejecución ha tropezado con numerosos problemas, derivados de la gran cantidad de propietarios afectados, de que muchos de ellos ya tenían la edificación realizada y disfrutaban de servicios urbanísticos, y en consecuencia tenían escaso interés en la ejecución de un planeamiento general, del desinterés de otros por la promoción de sus terrenos, y de la escasa cultura urbanística y conciencia de las obligaciones de los propietarios de asumir los costes de gestión y urbanización. Como consecuencia, en general no se han realizado las calles y edificaciones previstas, excepto en la UA-2 y la UA-4, en las que se han urbanizado algunos tramos de calle y se han levantado algunos edificios, pero sin haber aprobado previamente los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes.

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

En primer lugar, el deslizamiento de los terrenos en los que se estaba construyendo el Polideportivo Municipal llevó al abandono de las obras y a prever su nueva localización en otros terrenos, en la Carretera del Saucejo, a más de 500 m del núcleo urbano. El Campo de Fútbol se situó también en otros terrenos en la Carretera del Saucejo, debajo de la Cooperativa Aceitera. También se construyó una plaza ajardinada en la Calle Perchel no prevista en el planeamiento.

Asimismo, las necesidades de construcción de viviendas de promoción pública llevaron al Ayuntamiento a tramitar una Modificación Puntual de las NSP para cambiar la calificación de una zona de equipamiento, que se destinó a situar 6 viviendas de este tipo actualmente en construcción. Finalmente, otra actuación no prevista es la construcción de una Almazara en la Carretera del Saucejo, tramitada como edificación de interés público en suelo no urbanizable.

Sí están de acuerdo con las previsiones de las NSP algunas actuaciones realizadas, como la urbanización como espacio libre de la entrada desde la Carretera de Morón de la Frontera, la construcción de un paseo hasta el Cementerio y la construcción del colector de aguas residuales hasta el Río Corbones, aunque de momento no exista Estación Depuradora.

En conclusión, las NSP no son actualmente un instrumento válido para encauzar el urbanismo del municipio, sobre todo por 3 razones: la gran dificultad de gestionar las unidades de actuación, que hace necesario replantear sus límites, cargas y sistema de actuación; la inadecuación de la localización, tamaño y modalidades de obtención de los suelos para equipamientos y espacios libres; y la no consideración en la clasificación de suelo de los problemas geotécnicos de los terrenos que rodean al núcleo urbano. Además, la promulgación en 2002 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha venido a agravar la situación, al obligar a todos los municipios andaluces a ordenarse mediante un plan general, con un contenido adecuado a sus características y problemática.

1.3. CARACTERÍSTICAS Y TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL.

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

1.3.1. DOCUMENTO DE AVANCE.

Este Servicio inició los trabajos técnicos de redacción, entre los que se incluyó el levantamiento de la información urbanística y la contratación de una empresa consultora especializada para la realización de un estudio sobre las características geotécnicas de los terrenos en orden a su posible clasificación como suelo urbanizable y, en su caso, las medidas correctoras que se debían incluir en la normativa urbanística. Como resultado de estos trabajos, en Mayo de 2004 se publicó el Documento de Avance del PGOU, que contenía la información urbanística y los objetivos, criterios y soluciones generales de la ordenación, y cuyo objeto era servir de soporte para la consulta pública prevista en el Artículo 29 de la LOUA.

Las propuestas del Avance del PGOU eran, en resumen, las siguientes:

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

b) Modelo urbano que, en cuanto al crecimiento residencial, confirmaba el modelo de las NSP, con una extensión nueva hacia el este en los terrenos con menos problemas geotécnicos; y en cuanto al crecimiento industrial, creaba una nueva zona para estos usos en la Carretera del Saucejo

c) Estructura viaria con dos accesos principales desde la Carretera A-360: uno hacia el casco urbano y otro hacia el Polideportivo y la nueva zona industrial, que se organizan en dos glorietas de nueva creación, y previendo una nueva calle principal de acceso a la parte sur del núcleo urbano y un Carril-Bici que comunica el Polideportivo con el núcleo urbano.

d) Sistema de espacios libres que recoge los parques existentes y prevé un nuevo Parque Urbano en los terrenos ocupados actualmente por el Colegio Público Nuestra Señora del Rosario, que se prevé desplazar por los problemas de desplazamiento de los terrenos; y sistema general de equipamientos que, a los existentes, añade el nuevo Colegio, en los terrenos al norte del núcleo urbano, y un Equipamiento Turístico, del tipo de un pequeño hotel o albergue, en los terrenos del antiguo Polideportivo hoy en desuso.

e) Modificación del límite del suelo urbano, incluyendo los edificios construidos al margen del planeamiento, asumiendo los propietarios los costes y cargas que establece la ley, y las instalaciones públicas (Polideportivo Municipal, Campo de Fútbol, etc.) o privadas (Almazara) levantadas en el suelo no urbanizable al amparo de su interés público. En cuanto a la zona de naves desarrollada de manera irregular denominada la Calerilla, se proponía su legalización previa integración urbanística y compromiso escrito de los propietarios de asumir los costes y cargas exigibles en el suelo urbano.

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

g) Mejora de las Ordenanzas de Edificación en orden a mantener el carácter de pequeño pueblo serrano y a reducir el impacto de las naves y edificios singulares en los bordes y alrededores del núcleo urbano.

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

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

Una vez analizado el Documento de Avance, el Ayuntamiento, en el Pleno de fecha 22 de Junio de 2004, acordó exponerlo al público durante el periodo de 1 mes con el fin de que los vecinos, propietarios e interesados presentasen sus sugerencias y propuestas alternativas. Para la mejor comprensión de las propuestas del Avance, se elaboraron 14 paneles, que se expusieron en el Ayuntamiento durante el verano de 2004. Una vez finalizada la exposición al público, se recogieron un total de 35 escritos de sugerencias y propuestas alternativas.

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

Al respecto, en fecha 18 de Septiembre de 2004, el arquitecto redactor remitió al Ayuntamiento su Informe, en el que se proponía aceptar las alegaciones relativas a inclusión en el suelo urbano de los terrenos y edificios situados en su borde; no aceptar la ampliación de los terrenos de la Calerilla ni su dedicación a polígono ganadero, sino que solamente se legalizaran los edificios existentes y se calificaran con suelo industrial; mantener la calificación de zona verde que se pedía suprimir, pero incluyendo los terrenos en una unidad de actuación que comprendiera todos los terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera A-360 de manera que la carga se repartiera entre todos los propietarios; no aceptar el cambio de localización de la zona residencial dentro del nuevo Parque Urbano, al considerarse idónea la localización propuesta; no aceptar la ampliación de la nueva zona industrial, al considerarse suficientes los terrenos previstos y al tener los terrenos que se propone añadir una topografía inadecuada para su urbanización; y aclarar que la discrepancia entre los planos era un error material, siendo válida la propuesta contenida en los paneles, de calificación como residenciales de los terrenos. Finalmente, se recordaba que las propuestas del Avance estaban condicionadas al resultado del Estudio Geotécnico que se estaba realizando por la empresa especializada contratada al efecto por la Diputación.

Una vez conocido el Informe, el Ayuntamiento, en Pleno de fecha 22 de Octubre de 2004, tomó el acuerdo de aceptar en general las propuestas del Informe, en cuanto a resolución de las sugerencias y alegaciones, excepto en el caso de la solicitud de cambio de localización de la zona residencial dentro del nuevo Parque Urbano (que se acordó aceptar al existir un acuerdo en este sentido entre el Ayuntamiento y el propietario), y en el caso de la solicitud de ampliación de la zona industrial (que se acordó aceptar). También se acordó que en la redacción del PGOU se atendiera a la petición de algunos alegantes de que se admitiera una altura de 3 plantas en un tramo de la Calle Comandante Pérez al existir ya algunos edificios con esta altura.

1.3.2. ESTUDIO GEOTÉCNICO.

1.3.2.1. Trabajos realizados.

En los meses de Octubre a Diciembre de 2004 se desarrollaron los trabajos correspondientes al estudio de la problemática geotécnica del municipio que había contratado la Diputación de Sevilla. El contenido del Estudio Geotécnico constituye el Anexo I del PGOU. Resumiendo su contenido, se realizaron los siguientes trabajos:

- a) Trabajos de campo, incluyendo 6 sondeos rotatorios, 16 calicatas y 18 ensayos de penetración dinámica tipo Borros, así como colocación de 6 inclinómetros. Las

prospecciones se repartieron por 6 zonas que delimitó el redactor del PGOU, correspondientes a los terrenos que se proponía clasificar como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable. También se realizaron campañas de georreferenciación de los puntos prospectados y de análisis piezométricos.

b) Trabajos de laboratorio, en los que se analizaron las muestras obtenidas realizando los ensayos tendentes a determinar las condiciones geotécnicas de los terrenos.

c) Trabajos de gabinete, en los que, después de recopilar los datos geológicos, hidrológicos y geotécnicos de los terrenos obtenidos de la bibliografía y de la observación del territorio, se cruzaron con la información obtenida en las prospecciones y ensayos, se integró la procedente de otros estudios que se habían realizado en el municipio, y se elaboraron las conclusiones y recomendaciones de actuación.

1.3.2.2. Conclusiones.

En las conclusiones, se estableció una zonificación geotécnica de los alrededores del núcleo urbano en 6 zonas: rellenos (que incluyen los terrenos edificados del núcleo y algunos sin edificar situados en la Carretera del Saucejo), depósitos coluviales (terrenos de la ladera norte hacia la Carretera del Saucejo), calcarenitas (Cerros Alto y del Agua), olistolitos (afloramientos rocosos puntuales al norte y este del núcleo), arcillas circumbéticas (terrenos en los bordes este y oeste del núcleo y al oeste de la Carretera del Saucejo) y margas subbéticas (borde sur del núcleo), y se detectaron como principales problemas los siguientes:

a) Expansividad, que afecta a todos los terrenos del núcleo y de sus alrededores, con un nivel alto o muy alto en los terrenos de arcillas circumbéticas y de margas subbéticas.

b) Inestabilidad de laderas, con aparición de procesos y riesgos de reptación y de flujos, con especial incidencia en los materiales coluviales de la ladera norte.

c) Existencia de rellenos antrópicos que condicionan las características de la urbanización y de los edificios.

1.3.2.3. Recomendaciones.

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

a) En cuanto a los movimientos de tierras, se establecen límites a las alturas de los terraplenes y desmontes, en especial en los terrenos coluviales y en los que existan flujos, y se prohíbe la acumulación de los materiales procedentes de las excavaciones.

b) Se limitan los muros de contención a los casos puntuales en los que sean imprescindibles, y siempre cimentados en el sustrato terciario estable del terreno.

c) Se exige que en la construcción de la red viaria se minimicen los movimientos de tierras, se disponga suficientes elementos de drenaje de las aguas pluviales, y se tenga en cuenta la expansividad del terreno en la ejecución de los firmes.

d) La red de alcantarillado se procurará que discurra en paralelo a las líneas de drenaje natural del terreno y se cuidará la estabilidad del terreno durante la ejecución de las zanjas.

e) Los edificios se dispondrán preferentemente formando calles en el sentido de la pendiente del terreno, con el fin de que en la ejecución de las plataformas de las viviendas se minimicen los movimientos de tierras.

f) En la ladera al norte del núcleo urbano se recomienda reducir la densidad de edificación así como limitar la construcción de piscinas.

g) En general se recomienda que las viviendas tengan sótano y que se cimiente sobre losa, sobre todo en las zonas con mayor expansividad. En las zonas con fenómenos de reptación, será necesario cimentar sobre pilotes.

h) Como conclusión, ninguna de las zonas delimitadas se considera totalmente no edificable, si bien se deberán adoptar las medidas que se pormenorizan para cada una de ellas, que en algunos casos representarán un importante incremento de los costes de urbanización y de construcción.

1.3.3. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Como desarrollo del Avance y con los condicionantes y objetivos expuestos con anterioridad, este Servicio de Urbanismo culminó, en Diciembre de 2004, la redacción del Documento de Aprobación Inicial del PGOU, que fue remitido al Ayuntamiento para su análisis.

Una vez analizado y aprobado el documento, el Ayuntamiento, en el Pleno de fecha 5 de Julio de 2005, acordó exponerlo al público durante el periodo de 1 mes, lo que se llevó a cabo entre el 6 de Agosto y el 10 de Septiembre de 2005. Una vez finalizada la exposición al público, se recogieron un total de 8 escritos de alegaciones. De estos escritos, uno de ellos planteaba la segregación de una parcela en el Camino del Arca del Agua, otro solicitaba la inclusión de un acceso para vehículos en una zona de jardines, dos más planteaban cambios en las zonas verdes previstas, respectivamente, en las Unidades de Ejecución AUE1b y AUE4, otros dos planteaban cambios de trazado en dos vías de nueva ejecución previstas en la AUE3, otro volvía a plantear las propuestas referentes a la zona de la Calerilla, y un último planteaba un posible error en uno de los Planos de Información, referente a la infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica.

Al respecto, en fecha 4 de Noviembre de 2005, este arquitecto redactor remitió al Ayuntamiento su Informe, en el que se hacía constar que la segregación planteada, si bien era conforme a las condiciones impuestas por el PGOU, debía retrasarse hasta la aprobación definitiva del mismo; asimismo, se planteaba aceptar la inclusión del acceso de vehículos, pasando el suelo a estar vinculado al viario. Respecto a los cambios sugeridos en las zonas verdes se propone no aceptar el cambio de la zona verde de la AUE4, aunque sí modificar la ubicación del equipamiento y la reordenación del viario interior; y en cuanto a la zona verde de la AUE1b, se propone ampliar el perímetro de la actuación para conseguir el suelo necesario para reubicar dicha zona verde al norte de la nueva vía de cierre, en la confluencia entre ésta y el Camino del Molino. En cambio, se propone rechazar los cambios solicitados en el trazado del viario de la AUE3, dado que el trazado actual se considera idóneo tanto para conseguir una ordenación adecuada del ámbito de planeamiento, como para adaptarse a las recomendaciones efectuadas por el Estudio Geotécnico. De igual modo, se propone rechazar la alegación referente a los terrenos de la Calerilla, tanto por las razones ya expuestas en el informe sobre las sugerencias al Documento de Avance, como por el riesgo de inestabilidad de los suelos detectado en el Estudio Geotécnico. Por último, con respecto al posible error detectado en la información urbanística, se solicitaba la documentación correcta, para incluirla en el presente documento, sin que hasta la fecha haya sido recibida en este Servicio de Urbanismo.

Como continuación de la tramitación del PGOU, el 28 de Julio de 2006 se reciben en este Servicio de Urbanismo los informes sectoriales correspondientes al Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, la empresa Telefónica de España, SAU y el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes; y la Declaración Previa del Servicio de

Protección Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. El 24 de Agosto de 2006 se recibe el Oficio de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre el Estudio de Inundabilidad del PGOU.

Como respuesta, en fecha 9 de Octubre de 2006, este arquitecto redactor remitió al Ayuntamiento su Contestación, en la que se hacía constar el carácter favorable de los informes del Consorcio de Aguas, Telefónica y el Servicio de Carreteras, manteniendo en el caso de éste último una distancia de 50 m de la edificación con respecto a la Carretera en los suelos objeto de ampliación, manteniendo la distancia actual en el suelo urbano. Del mismo modo, la Declaración Previa constata la viabilidad del PGOU, supeditando ésta a la inclusión de una serie de medidas que se han incluido en el presente documento. Por último, el oficio de la CHG consideraba como no inundables los suelos objeto de ampliación, previa ejecución de las obras que se establecen en el Estudio de Inundabilidad, que este documento incorpora como actuaciones de infraestructuras.

Una vez conocidos ambos Informes, el Ayuntamiento, en Pleno de fecha 30 de Octubre de 2006, tomó el acuerdo de aceptar todas las propuestas de los mismos, tanto en lo referente a la resolución de las alegaciones presentadas como en lo referente a la Contestación a los Informes Sectoriales.

1.4. ALCANCE, DETERMINACIONES Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

El PGOU es el instrumento jurídico que, en virtud de lo dispuesto en la LOUA, deberá establecer la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, según las características del municipio y los procesos de ocupación del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Desaparece en la LOUA, pues, la figura de las NSP que existía en la Ley de Disposiciones Urgentes y Transitorias en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo todos los municipios disponer de un PGOU, con un contenido adecuado a las características del municipio y a la dinámica urbanística existente y previsible en el futuro.

Así pues, Villanueva de San Juan precisa sustituir el planeamiento urbanístico actual, las NSP de 1996, por un PGOU, con el contenido, determinaciones, documentación y tramitación que se establecen, de manera general, en los Artículos 9, 10, 19 y 26 al 33 de la LOUA, y supletoriamente y en ausencia de su desarrollo reglamentario, en el Reglamento de Planeamiento de 1978. Dicho contenido general se deberá modular teniendo en cuenta las características y dinámica urbanística específicas del municipio.

En este sentido hay que optar, bien por un PGOU que contenga todas las determinaciones que se establecen en el Artículo 10 de la LOUA, que la ley reserva para los municipios con especial relevancia territorial según se determine reglamentariamente o mediante un plan de ordenación del territorio; o bien por uno que contenga solamente las que figuran en dicho artículo como obligatorias para todos los municipios.

En el caso de Villanueva de San Juan, dada la falta de un reglamento de desarrollo de la LOUA, y dado que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía no califica así al municipio de Villanueva de San Juan, se ha considerado que, por la entidad demográfica y características del término municipal, no se podía considerar que revestía una especial relevancia territorial, por lo que el PGOU debía de contener solamente las determinaciones mínimas obligatorias para todos los municipios. Por ello, en general no contiene las determinaciones previstas en los Artículos 10.1.b y 10.2.b de la LOUA, ni se ha incluido en su documentación el Estudio Económico y Financiero previsto en el Artículo 19.1.a.3. No obstante, se hizo una excepción en el caso de las determinaciones sobre viviendas de protección pública, que aún no siendo obligatorias, se incluyeron en el PGOU, obligando a que en todas las actuaciones residenciales en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable se reserve al menos un 30% del techo edificable para viviendas con este régimen, justificándose ello en base al déficit que tiene el municipio en cuanto a este tipo de

viviendas. Dicha medida se ve refrendada en el año 2005 por la aprobación de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que prevé en su Artículo 23 la extensión de la reserva del 30% para viviendas de promoción pública a todos los ámbitos de planeamiento de uso residencial y en todos los municipios, independientemente de su relevancia turística o territorial.

De acuerdo con ello, el PGOU de Villanueva de San Juan contiene las determinaciones que se establecen en el Artículo 10 de la LOUA y el Artículo 23 de la LMVPS, y que se plasman en los siguientes documentos:

I. Información urbanística:

A. Memoria de Información.

B. Planos de Información:

1. Término Municipal: Base Cartográfica.
2. Término Municipal: Usos del Suelo.
3. Término Municipal: Estructura del Territorio y Afecciones.
4. Núcleo Urbano: Base Cartográfica y Parcelación.
5. Núcleo Urbano: Usos del Suelo y de los Edificios.
6. Núcleo Urbano: Tipología de los Edificios I.
7. Núcleo Urbano: Tipología de los Edificios II.
8. Núcleo Urbano: Infraestructura de Abastecimiento de Agua.
9. Núcleo Urbano: Infraestructura de Alcantarillado.
10. Núcleo Urbano: Infraestructura de Energía Eléctrica.
11. Núcleo Urbano: Pavimentación.

II. Ordenación:

A. Memoria de Ordenación

B. Normas Urbanísticas

C. Planos de Ordenación:

1. Núcleo Urbano: Ordenación Estructural.
2. Núcleo Urbano: Ordenación Pormenorizada. Clasificación del Suelo y Actuaciones.
3. Núcleo Urbano: Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo.
4. Núcleo Urbano: Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y Definición de la Red Viaria.
5. Núcleo Urbano: Red de Abastecimiento de Agua.
6. Núcleo Urbano: Red de Alcantarillado.
7. Núcleo Urbano: Red de Distribución de Energía Eléctrica.
8. Ordenación del Suelo No Urbanizable (5 hojas).

III. Anexos:

Anexo 1: Estudio Geotécnico.

Anexo 2: Estudio de Impacto Ambiental.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

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

2.1. INTEGRACIÓN EN EL CONTEXTO COMARCAL Y REGIONAL.

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

En los análisis efectuados en el Documento de Información Urbanística, se han detectado como aspectos que caracterizan la problemática territorial y socioeconómica del municipio, la debilidad de su base económica y su marginación en la red de comunicaciones; y como iniciativas para mejorarla, la potenciación de las actividades para las que el municipio tiene vocación o ventajas comparativas (ganadería, producción de energías alternativas, industria agroalimentaria y, sobre todo, turismo rural), y la mejora de las comunicaciones con la capital, las zonas de actividad económica, y los centros intermedios y municipios de su entorno.

En este sentido, se establecen los siguientes objetivos:

a) Mejorar por la administración competente las carreteras que comunican Villanueva de San Juan con su entorno.

a) A-406 en su tramo entre el término municipal de Pruna, y el núcleo urbano de Villanueva de San Juan, para la que se propone un trazado de vía turística (minimizando el impacto en el medio físico y el paisaje y dotándola de puntos de aparcamiento, miradores, áreas de picnic, etc.); e incluso prolongándola con estas características por el trazado abandonado entre Villanueva de San Juan y el Saucejo.

b) A-406 en su tramo entre Villanueva de San Juan y el Saucejo, con carácter de vía rápida de comunicación con los centros de servicios comarcales (Osuna y el Saucejo).

c) SE-9223, con la función de comunicar Villanueva de San Juan con los municipios y recursos turísticos del entorno.

b) Deslindar y mejorar la red de vías pecuarias y caminos del término municipal, en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, con el fin de facilitar el acceso a las actividades agrarias y de crear una infraestructura para las actividades recreativas y de turismo rural.

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

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

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

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

g) Establecer las condiciones para que los edificios, instalaciones y usos del suelo, tanto en el núcleo urbano como en el medio rural del término municipal, se implanten sin merma de las buenas condiciones ambientales y paisajísticas del territorio. Para ello se deberán contemplar estos criterios en las normas urbanísticas del suelo urbano y del suelo no urbanizable.

2.2. REVISIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.

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

En el caso de Villanueva de San Juan, además, la aplicación del régimen urbanístico se ha visto dificultada por defectos del propio planeamiento, como una delimitación poco realista de las distintas unidades de actuación (que no tuvo en cuenta la existencia de situaciones de hecho consolidadas, la elevada fragmentación de la propiedad y la poca capacidad de gestión urbanística tanto del Ayuntamiento como de los particulares) y la no consideración de la problemática geotécnica de los terrenos que han hecho inviables algunas de las actuaciones previstas.

a) Todo ello ha llevado a que se generen 3 tipos de situaciones:

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

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

c) Finalmente, y con carácter distinto, el Ayuntamiento, previa Modificación Puntual de las NSP o tramitación como instalación de interés público en el suelo no urbanizable, está construyendo distintos equipamientos (Polideportivo Municipal, Colegio Público, viviendas sociales, etc.) en localizaciones distintas de las previstas en las propias NSP.

Las actuaciones del Ayuntamiento evidentemente deben ser incluidas en el perímetro urbano en el nuevo PGOU. En cuanto a las edificaciones de los particulares, la

falta de aplicación hasta ahora de las determinaciones de disciplina urbanística por las administraciones responsables y el grado de consolidación física existente, hacen que se deba de considerar la inclusión en el suelo urbano de algunas de ellas por el nuevo PGOU, siempre que no provoquen una distorsión excesiva en el modelo urbano, puedan enlazar con la red general viaria y de infraestructuras, y se definan las actuaciones, obras y cargas a asumir por los propietarios para que alcancen los estándares urbanísticos propios del suelo urbano.

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

a) Así pues, se considera un objetivo del PGOU la regularización urbanística de los edificios con características urbanas realizados al margen del planeamiento que sean coherentes con el modelo urbano que se defina, mediante su inclusión en el suelo urbano, su contemplación en la ordenación de dicho suelo, y la definición de las actuaciones de planeamiento de desarrollo y gestión necesarias para que alcancen los estándares urbanísticos propios de esta clase de suelo, siempre que los propietarios del suelo se comprometan ante el Ayuntamiento, mediante convenio urbanístico u otras formas legales, a asumir las obligaciones y cargas que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para el suelo urbano.

b) También se considera un objetivo del nuevo PGOU la incorporación al suelo urbano de las actuaciones municipales desarrolladas fuera del perímetro actual, siempre que se ajusten al modelo urbano establecido.

2.3. ADOPCIÓN DE UN MODELO DE CRECIMIENTO A MEDIO PLAZO.

El núcleo urbano de Villanueva de San Juan, a partir de su primitiva implantación como puebla en una pequeña explanada en la ladera norte de la Serrezuela, ha tenido un crecimiento pequeño, con un modelo de crecimiento dual: por una parte, en una trama compacta continuación de la existente colmatando los terrenos de la meseta en dirección nordeste sobre el antiguo Camino del Saucejo, en las actuales Calles Calvario y Molineta; y por otra, en una implantación dispersa de edificios sobre la Carretera del Saucejo y entre dicha carretera y el núcleo urbano. Las NSP de 1996 plantearon un modelo urbano de continuación del existente, proponiendo la terminación de sus bordes oeste (UA-3 y UA-4) norte (UA-1) y este (UA-2), así como una pequeña operación de reforma interior (UA-5).

Hoy en día, a la vista de los indicadores demográficos del municipio y del escaso grado de desarrollo de los crecimientos urbanos delimitados en las Normas, cabe pensar que, para solucionar las necesidades de viviendas para el crecimiento natural del municipio, la respuesta debe venir más de hacer viable el desarrollo y gestión del suelo urbano ya clasificado que no de clasificar más suelo, salvo el que sea necesario para regularizar las edificaciones de las que se habla en el punto anterior. Sin embargo, sí es pertinente plantear al menos un crecimiento urbano que acoja nuevas zonas residenciales destinadas a dar respuesta a la demanda de segunda residencia o residencia turística que es de prever que se implante en el futuro en el municipio y en toda la Sierra Sur.

Se trata de establecer un suelo de reserva, mediante la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, sobre un suelo que tanto por su situación como por sus características geotécnicas se considera idóneo para la implantación de ese tipo de viviendas, dejando para futuros planeamientos su ordenación si la iniciativa tiene éxito y en un futuro a medio plazo se incrementa la demanda en Villanueva de San Juan este tipo de residencia. La implantación de esta zona sí

implicaría la definición de un nuevo modelo urbano, ya que en el suelo existente o su terminación no cabe una extensión urbana de este tipo.

a) Para elegir la localización más adecuada para este nuevo suelo urbanizable, en primer lugar se deberá tener en cuenta que se trate de terrenos con unas condiciones físicas adecuadas: orientación, asoleo, pendiente del terreno y condiciones geotécnicas que posibiliten la urbanización y edificación de una zona de este tipo. En cuanto a los 3 primeros aspectos, los terrenos de los bordes este y norte parecen los más adecuados. En cuanto a las condiciones geotécnicas, para la realización de edificios y otras obras municipales se han realizado diversas prospecciones puntuales que no han permitido, por su carácter limitado, hacer un diagnóstico adecuado de esta problemática; para ello, dentro de los trabajos del nuevo PGOU se ha previsto la realización de un Estudio Geotécnico que, de manera definitiva, establezca las conclusiones y los criterios a los que se deberán sujetar las obras de urbanización y de edificación en el municipio.

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

c) Y en tercer lugar, es conveniente que su implantación ayude a completar la estructura urbana existente y a solucionar los déficits de sistemas viarios, aparcamientos, espacios libres y dotaciones del núcleo existente. Teniendo en cuenta este objetivo, toman relevancia los terrenos del borde norte que se sitúan entre el núcleo existente, las edificaciones de la Carretera del Saucejo y el nuevo Polideportivo Municipal, terrenos en los que además está prevista la instalación del nuevo Colegio Público.

2.4. SOLUCIÓN DE LOS DÉFICITS DE SISTEMAS GENERALES.

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

a) La urbanización como calle del Camino del Molino, recientemente ejecutada, mejorará la accesibilidad del sector este del núcleo. Sin embargo, persiste el problema de acceso a la parte sur, que se verá incrementado si se sitúa en los terrenos del antiguo Polideportivo el Equipamiento Turístico previsto. Por ello, se considera objetivo del PGOU el prever algún elemento viario para mejorar el acceso al sector sur del núcleo urbano. En cuanto a la falta de calles principales, las calles previstas en las unidades de actuación que rodean al núcleo existente, pueden cumplir estas funciones, si bien se debería incrementar su ancho ya que hoy en día han aumentado los requerimientos en cuanto a ancho de las aceras y pasos peatonales por efecto de la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas así como del ancho de las calzadas para facilitar el tránsito seguro de las bicicletas y las demandas de aparcamiento. En consecuencia, se considera objetivo del nuevo PGOU la previsión de nuevas calles con un ancho adecuado a las funciones de circulación rodada de coches y bicicletas, circulación de peatones, aparcamiento, y espacio libre arbolado, bien de nuevo trazado o bien ampliando el ancho de las que están previstas en las NSP.

b) Respecto a los espacios libres, el municipio no dispone de un Parque Urbano con la suficiente dimensión para acoger las funciones de ocio, paseo, juego de niños y pulmón verde exigibles en este tipo de espacios que hoy en día debe de tener cualquier localidad. Ninguno de los parques existentes (Calle Molineta y Plaza de las Pasadillas) ni los previstos por el planeamiento actual (traseras de la Carretera de Morón de la Frontera y Unidades de Actuación UA-1, UA-2 y UA-3) cumplen con estos requerimientos.

c) En cambio, el traslado de las instalaciones actuales del Colegio Público a otra localización, ofrece la oportunidad de situar en estos terrenos, que alcanzan una superficie de unos 5.000 m², el Parque Urbano que Villanueva de San Juan necesita, en una localización adecuada junto al centro urbano y con la posibilidad de aprovechar el arbolado existente. Así pues, es objetivo del PGOU la implantación del Parque Urbano en los terrenos ocupados por el Colegio Público, una vez se traslade a su nueva ubicación. Además, habrá que prever más terrenos en otras zonas para alcanzar los estándares legales, y contar con los pequeños parques y jardines de cesión obligatoria en las unidades de ejecución.

d) En cuanto al resto de los equipamientos, una vez finalizado el nuevo Polideportivo Municipal y trasladado el Colegio Público a su nueva ubicación, el municipio no tiene déficits relevantes; teniendo en cuenta además que en la ejecución de los ámbitos de nueva urbanización se obtendrán pequeñas unidades de terrenos para estos usos. Sí puede ser conveniente apoyar, desde el Ayuntamiento, la oferta de equipamientos turísticos. En este sentido, se propone que el PGOU localice terrenos para ubicar un Equipamiento Turístico de promoción municipal (albergue, pequeño hotel, etc.) relacionado con el turismo rural cuya promoción se ha considerado antes como uno de los objetivos de la política municipal.

e) En cuanto a las infraestructuras técnicas (agua, saneamiento, energía, etc.), el déficit más importante del municipio es la carencia de depuración de las aguas residuales. Por ello, es objetivo del PGOU la obtención de los terrenos para la localización del sistema de depuración de las aguas residuales, y su ejecución por las administraciones competentes. Otro aspecto a mejorar es el control y evacuación de las aguas pluviales, tanto para paliar los riesgos de inundación como por su incidencia en la problemática de inestabilidad mecánica de los terrenos. En este sentido, habrá que prever las obras de laminación o desvío de las aguas pluviales antes de que lleguen a las zonas urbanas y las de canalización por el interior de dichas zonas, que sean necesarias en función de los estudios técnicos a los que se ha aludido en el apartado anterior. También, y para garantizar la no inundabilidad del suelo urbanizable de uso industrial situado junto a la Piscina Municipal, previa a la ejecución de la urbanización deberán ejecutarse las obras del encauzamiento del Arroyo 2, y la ampliación del paso del Arroyo 3 bajo la Carretera A-360, tal como se contemplan en el Estudio de Inundabilidad.

2.5. PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA Y EL PAISAJE DEL ENTORNO.

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

Por ello, se considera objetivo del nuevo PGOU completar y mejorar las Ordenanzas de Edificación tanto del suelo urbano como del suelo no urbanizable del entorno del núcleo, en los aspectos siguientes:

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

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

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

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

e) Mejorar las ordenanzas actuales en cuanto a composición, materiales y colores de fachada, procurando la adecuación de los edificios a la arquitectura tradicional sin por ello impedir, cuando se justifiquen, las soluciones arquitectónicas actuales. Ello será de especial aplicación a los edificios industriales del núcleo y de su entorno,

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

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

h) Establecer unas condiciones de uso en los espacios no edificados de las instalaciones industriales que rodean al núcleo, para disminuir su impacto negativo en el medio ambiente y en el paisaje.

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

2.6. CREACIÓN DE UNA NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

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

Por otra parte, el planeamiento actual, por su antigüedad, no contempla las determinaciones de las leyes y planes más recientes que afectan al suelo no urbanizable y a la ordenación del término municipal: ley estatal de aguas, normativa autonómica de carreteras, vías pecuarias, patrimonio histórico, protección ambiental, protección de la flora y fauna silvestre, agricultura,

montes, etc.; y sobre todo, de la recientemente aprobada LOUA, que modifica sensiblemente el régimen jurídico del suelo no urbanizable y la posibilidad de construir edificios y viviendas en el mismo.

Finalmente, la potenciación del turismo rural que se señaló anteriormente como objetivo, hace necesario que en el nuevo PGOU se establezcan las actuaciones de implantación y mejora de los sistemas generales y del suelo no urbanizable en general, en orden a este objetivo.

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

a) Adecuar la normativa del suelo no urbanizable a los textos legales y normativos promulgados después de la aprobación de las Normas: a la LOUA y a las leyes y normas sectoriales (aguas, montes, agricultura, protección ambiental, protección de flora y fauna silvestre, vías pecuarias, carreteras, patrimonio histórico, etc.).

b) Delimitar los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal que deban ser objeto de especial protección por mandato de la legislación sectorial antes enumerada; por contener valores ecológicos, naturales, productivos, paisajísticos o culturales que hagan necesaria su especial protección; o por ser susceptibles de procesos o riesgos naturales para la población o los recursos: inestabilidad de taludes, corrimientos de tierras, inundación, erosión, etc.

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

2.7. CAMBIO DE MODOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

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

Sin embargo, otra parte de las dificultades se ha debido a insuficiencias y planteamientos erróneos de las propias NSP.

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

Por otra parte, la pretensión de obtener el suelo necesario para la ubicación de los equipamientos como cesión obligatoria en la gestión de las unidades de ejecución, llevó a establecer una carga excesiva en algunas de ellas, dificultando aún más su ejecución. Además, la excesiva fragmentación de las unidades de actuación destinadas a equipamientos ha hecho que no

servan para ubicar los que en la realidad han sido necesarios. De hecho, cuando ha habido que situar nuevos equipamientos (Piscina, Colegio), se ha tenido que recurrir a terrenos situados en el suelo no urbanizable del entorno del núcleo urbano.

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

a) Excluir de las unidades de ejecución las edificaciones que tengan la condición de suelo urbano consolidado, por contar con todos los servicios y dotaciones urbanísticas propias del suelo urbano y cumplir los requisitos que exige la LOUA.

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

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

d) Definir unos sistemas de actuación realistas teniendo en cuenta las capacidades de gestión urbanística tanto de los propietarios y promotores del municipio, como del Ayuntamiento y la administración pública en general. En este sentido, frente a la aplicación exclusiva del sistema de compensación que se hizo en las NSP, habrá que dar cabida a los sistemas de iniciativa pública (cooperación y expropiación) en los casos en los que las características de la actuación y la capacidad de gestión pública así lo recomienden.

2.8. DIFUSIÓN DE LA LEGALIDAD Y MEJORA DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Como ya se ha comentado, durante el periodo de vigencia de las NSP se han levantado en Villanueva de San Juan edificaciones sin licencia municipal, bien fuera del perímetro urbano incumpliendo la normativa del suelo no urbanizable, bien dentro del suelo urbano incluido en unidades de actuación sin haberse producido los procedimientos de desarrollo y ejecución del planeamiento establecidos por las propias NSP.

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

Aunque la mayoría de las actuaciones necesarias para ello no dependen directamente de la redacción del PGOU, desde este instrumento hay que intentar facilitar al máximo el cambio de mentalidad de la población y la capacidad de actuación de la administración. Por ello, se considera un objetivo del nuevo PGOU el contribuir al conocimiento y respeto de los valores de la legalidad urbanística, con las siguientes actuaciones:

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

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

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

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, USOS, DENSIDAD Y APROVECHAMIENTO GLOBALES.

3.1.1.1. Suelo urbano.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica como suelo urbano una superficie total de 30,43 Ha, que incluye los siguientes terrenos:

- a) Terrenos incluidos en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1996.
- b) Edificios apoyados en el Caminos del Agua, el Camino del Barranco y el Camino del Molino y lindantes con el suelo anterior.
- c) Edificios y calles desarrollados de manera irregular en la zona de la Calerilla.
- d) Equipamientos públicos construidos o previstos fuera del perímetro urbano: Campo de Fútbol, Polideportivo Municipal y nuevo Colegio.
- e) Almazara construida fuera del perímetro urbano en la Carretera del Saucejo.

La densidad global en suelo urbano consolidado se establece en 40 viv/Ha. La densidad de cada una de las zonas pertenecientes al suelo urbano no consolidado se establece en todos los casos en 30 viv/Ha. La edificabilidad se determina aplicando, para cada una de las zonas, las condiciones de ocupación y edificación contenidas en los Artículos 67 al 82 de las Normas Urbanísticas, y la ordenación y el uso pormenorizado se especifican en los Planos de Ordenación nº1 al nº4.

3.1.1.2. Suelo urbano no consolidado.

Dentro del suelo urbano se delimitan 7 ámbitos de suelo urbano no consolidado que integran los terrenos que, teniendo el carácter de urbano, están incluidos en los supuestos previstos en el Artículo 45.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- a) Ámbitos AUE1a y AUE1b: comprenden los terrenos de la unidad de actuación UA-1 de las NSP, no ejecutada, que se han ampliado para posibilitar el trazado de la calle prevista en sentido este-oeste en su límite este (impedido por una edificación), y se han dividido para facilitar su gestión y ejecución.
- b) Ámbito AUE2, coincidente con la UA-2 de las NSP, no ejecutada, que se ha ampliado para poder incluir las cesiones de dotaciones públicas exigidas por la LOUA.
- c) Ámbito AUE3, que corresponde a la UA-3 de las NSP, corregida y ampliada para que la calle prevista pueda sortear unos edificios levantados al margen del planeamiento y para ubicar las cesiones de dotaciones públicas.
- d) Ámbito AUE4, que incluye los terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera de Morón de la Frontera, que en su mayor parte estaban incluidos como espacio libre en las NSP y se ha decidido clasificarlos con residenciales en el PGOU.
- e) Ámbito AUE5, corresponde a los terrenos de uso global residencial situados al norte del nuevo Colegio, clasificados como parte del convenio para la obtención de los terrenos para el equipamiento educativo.

f) Ámbito AUE6, que incluye los terrenos necesarios para legalizar la actuación irregular en la zona de la Calerilla.

El uso global es residencial en todas las actuaciones, exceptuando la AUE6 que está destinada a usos no residenciales. La densidad y la edificabilidad máximas se han fijado, respectivamente, en 30 viv/Ha y en 0,45 m²/m² para todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado. Algunos de los ámbitos integrarán viviendas ya edificadas y ocupadas, por lo que la densidad de viviendas de alguno de los mismos sufre pequeñas variaciones.

3.1.1.3. Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable clasificado por el PGOU tiene una superficie total de 6,24 Ha (el 20,5% de la superficie del suelo urbano). Se define un sector y una zona de suelo urbanizable no sectorizado:

a) Zona 1, con una superficie de 2,76 Ha, está situada en unos terrenos contiguos a la AUE2 del suelo urbano no consolidado (del que constituye la continuación), en la zona del municipio con mayores aptitudes para su urbanización desde el punto de vista geotécnico. Al tratarse de un suelo urbanizable no sectorizado no se definen usos, si bien se excluye en todo caso el uso industrial, previendo una futura sectorización que establezca un uso residencial de baja densidad.

b) Sector SPP2, con una superficie de 3,48 Ha, es el que dará respuesta a las necesidades de suelo para usos no residenciales (industria, terciario, servicios de la carretera, etc.). Se sitúa en unos terrenos en la Carretera del Saucejo y frente al Polideportivo Municipal recientemente construido, de manera que en conjunto forman un sector urbano separado pero no lejano del núcleo principal. Se trata de terrenos con condiciones geotécnicas aceptables siempre que se solucione correctamente el drenaje de las aguas que descienden de la ladera al pie de la cual se sitúan. Su uso global es el industrial y terciario, y la edificabilidad la misma que en el sector residencial (0,40 m²/m²).

3.1.1.4. Incrementos.

La clasificación de suelo prevista significa un potencial de 168 viviendas en el suelo urbano no consolidado, de las que hay que deducir 3 viviendas en Calle Molineta y 4 en Lateral de Calle Poeta Sancho, lo que supone un total de 161 nuevas viviendas como potencial total del PGOU. En cuanto a suelo no residencial, se prevén 5.400 m² de techo en suelo urbano no consolidado y 36.902 m² en suelo urbanizable, con un total de 42.302 m² para el total del PGOU.

Tomando un índice de 2,70 hab/viv, la población potencial resultante de estas nuevas viviendas es de unos 435 nuevos habitantes, que sumado a los 1.455 censados en ese mismo año nos da una población potencial total de 1.890 habitantes.

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

Tabla 3.1.1. Suelo urbanizable y urbano no consolidado

Sector / Ámbito	Clase de suelo	Superficie total (m ²)	Uso global	Nº máximo de viviendas	Superficie de techo edificable (m ²)
Zona 1	Uble. no sectorizado	27.640	-	-	-
SPP2	Urbanizable	36.902	No residencial	-	15.376
AUE1a	Urbano no consolidado	14.440	Residencial	42	6.498
AUE1b	Urbano no consolidado	8.250	Residencial	24	3.712
AUE2	Urbano no consolidado	15.913	Residencial	46	7.161
AUE3	Urbano no consolidado	11.037	Residencial	33	4.967
AUE4	Urbano no consolidado	2.900	Residencial	8	1.305
AUE5	Urbano no consolidado	5.209	Residencial	15	2.334
AUE6	Urbano no consolidado	12.000	No residencial	-	5.400

3.1.2. PREVISIONES SOBRE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Debido a las características socioeconómicas de su población, en Villanueva de San Juan existe un gran déficit de viviendas de protección pública, para cuya solución el Ayuntamiento, hasta ahora, ha tenido grandes dificultades debido a la falta de suelo municipal y al escaso atractivo de este tipo de vivienda para la iniciativa privada.

Por ello, y de acuerdo con la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo de Andalucía, el PGOU establece, en el Artículo 17 de sus Normas Urbanísticas, la obligación de que, en todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado con uso global residencial, se aplique lo establecido en el Artículo 10.1.b.a de la LOUA, de manera que sea obligatorio que el 30% del aprovechamiento objetivo del ámbito se destine a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3.1.3. SISTEMAS GENERALES: ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

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

En cuanto al Sistema General de Comunicaciones, por una parte se ordena el acceso principal al núcleo urbano desde la Carretera A-406, mediante una nueva glorieta situada en el actual acceso desde Morón de la Frontera, que repartirá el tráfico hacia los sectores norte y central del núcleo a través de la Puerta de Osuna, y hacia el sector sur mediante una calle de nueva creación. La ejecución de esta glorieta corresponderá a la administración gestora de la carretera, dentro de sus planes y programas.

Por otra parte, se prevén una serie de nuevas calles principales, con un ancho de 12 m, para comunicar las partes de la estructura urbana, ampliar el espacio para el tráfico rodado y peatonal y para el aparcamiento, y mejorar el medio ambiente urbano mediante la plantación de arbolado. Entre ellas, está la que hace de borde oeste del núcleo y permitirá el acceso a la zona sur y al nuevo equipamiento turístico, la que permitirá el acceso desde la carretera y la Calle Molineta a las nuevas zonas urbanas que se desarrollarán en las traseras de dicha calle y alrededor del nuevo Colegio, y la que articulará la actuación AUE2 del suelo urbano no consolidado y la nueva zona residencial en el extremo este del núcleo. También se prevé un buen número de plazas de aparcamiento cercanas al centro urbano en la nueva ordenación de la antigua salida hacia Morón de la Frontera. Estas vías se obtendrán y ejecutarán, bien dentro de la gestión de las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado o en el suelo urbanizable, o bien como actuaciones

directas de urbanización por el Ayuntamiento mediante expropiación y aplicación, en su caso, de cuotas de urbanización, tal como se describe en el Apartado 3.2.2.

Otro elemento importante de dicho sistema, dada la lejanía entre el Polideportivo Municipal y el casco urbano, es el Carril-Bici que se prevé en el margen de la Carretera A-406 entre el acceso a dicho equipamiento y la Puerta de Osuna. También se han señalado como sistemas generales, en el Plano nº8, los caminos rurales más importantes del término municipal, cuyo carácter público queda de esta manera garantizado por el planeamiento urbanístico. Todas estas actuaciones se realizarán en suelo de dominio público, ejecutándose por el Ayuntamiento con ayudas de la administración provincial y autonómica cuando se disponga de recursos para ello.

El Sistema General de Espacios Libres lo integran, por una parte los Parques Urbanos, entre los que se han incluido los existentes en la Calle Molineta, la Plaza de las Pasadillas y las márgenes de la Carretera A-406, y 2 nuevos: el que se construirá en los terrenos del Colegio Público Nuestra Señora del Rosario una vez trasladado, que tendrá la función de servir de entrada al pueblo y de espacio libre para los sectores norte y central, y el que se propone entre el antiguo Polideportivo y el casco urbano, que a la función de servir de pulmón a la zona sur añadirá la de proteger de los desprendimientos y la erosión unos terrenos especialmente sensibles por su situación encima del casco urbano.

En cuanto al estándar del Sistema General de Espacios Libres, existe actualmente un gran déficit de este tipo de dotaciones, contabilizándose únicamente el pequeño jardín de la Calle Molineta, con unos 500 m² de superficie, ampliables a 1.000 m². Dicha superficie, para una población de 1.455 habitantes, nos da un estándar de 0,69 m²/hab, claramente insuficiente. Contabilizando la totalidad de los parques definidos en el PGOU arroja un total superior a los 15.000 m², lo que supone, para una población de 1.891 hab, un estándar de 7,93 m²/hab, superior por tanto a 5,00 m²/hab, que la LOUA establece como mínimo. El suelo para estos sistemas generales que no sea público se obtendrá por expropiación, y su urbanización se llevará a cabo mediante actuaciones directas del Ayuntamiento.

Otros elementos del Sistema General de Espacios Libres situados en el suelo no urbanizable son el Parque Rural del Río Corbones (ya existente y urbanizado por el Ayuntamiento) y la red de vías pecuarias, en la que se integran tanto las existentes (Veredas de Osuna y de Mojón Gordo), como el trazado alternativo a la Vereda de Osuna a su paso por el núcleo urbano (que se propone sobre el existente Camino de los Colegiales).

En cuanto al Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos, comprende los equipamientos existentes: Ayuntamiento, Centro de Educación de Adultos, Polideportivo y Piscina Municipal, Consultorio Médico, Iglesia de San Juan Bautista, Cementerio Municipal y Cuartel de la Guardia Civil; así como los de nueva creación: Campo de Fútbol, nuevo Colegio, nueva Residencia de la 3ª Edad, y el nuevo Equipamiento Turístico en los terrenos del antiguo Polideportivo. El suelo en todos los casos es ya del Ayuntamiento o está en vías de serlo, y su ejecución se hará por las administraciones sectoriales competentes o por el Ayuntamiento, solo o con el apoyo de otras administraciones.

Los elementos del Sistema General de Equipamientos ejecutados previamente o en desarrollo de las vigentes NSP suman un total de 21.452 m², lo que para una población de 1.455 habitantes nos da un estándar de 14,74 m²/hab. Con la inclusión de los nuevos equipamientos se alcanza una superficie total de 42.540 m², que para una población de 1.891 supone un estándar de 22,49 m²/hab, superior al anterior.

3.1.4. CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN.

En el Artículo 7 de las Normas Urbanísticas se establece la vigencia indefinida del PGOU y las circunstancias que harán posible su revisión, entre las que se citan el transcurso de 8 años desde su aprobación, el que así lo disponga un planeamiento de rango superior, la aparición de

nuevas circunstancias socioeconómicas, el agotamiento del suelo previsto o la necesidad de efectuar cambios que alteren la ordenación estructural prevista.

3.1.5. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

El municipio de Villanueva de San Juan está incluido en el ámbito de aplicación del recientemente aprobado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Cabe pues analizar la coherencia de las determinaciones del PGOU con los criterios generales de ordenación que se establecen en el POTA. En este sentido, hay que decir que la ordenación prevista contribuye a integrar al municipio en el sistema de asentamientos rurales de la Sierra Sur de Sevilla, a asegurar su integración en el sistema regional de transportes (al potenciar la Carretera A-406 y los accesos al núcleo desde ella) y a adecuar los usos del suelo rústico a su capacidad productiva y ecológica (al proteger los ecosistemas forestales de monte y de ribera y los suelos de mayor fragilidad a la erosión y los deslizamientos), en la línea de los criterios del POTA. Asimismo, el PGOU cumple las determinaciones contenidas en el POTA en cuanto a la limitación de los crecimientos urbanos. En el Capítulo 4 de la presente Memoria se pormenoriza la justificación del cumplimiento del mismo.

También cabe valorar la coherencia del PGOU con las determinaciones del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007, que tiene el carácter de Plan Territorial Sectorial según la LOTA. Hay que decir que las previsiones de ambos planes son coherentes, ya que el PGOU respeta el carácter de carretera de la red principal que el PDIA otorga a la Carretera A-406 y protege la infraestructura de interés regional que es el Oleoducto Arahal-Málaga, únicas determinaciones del PDIA que afectan al término municipal.

Otro plan que afecta al municipio es el Plan de Implantación de Parques Eólicos que se está impulsando desde la Consejería competente de la Junta de Andalucía. En este plan se prevé la implantación de 3 instalaciones de este tipo en el término municipal. Al respecto, cabe decir que la regulación del Suelo No Urbanizable prevista en el PGOU es compatible con este tipo de instalaciones.

Finalmente, y ya en el orden urbanístico, el PGOU recoge tanto en su planimetría como en las Normas Urbanísticas, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. En efecto, en el Capítulo 41 del Título III de las Normas Urbanísticas se desarrollan las normas de protección generales del PEPMF, y el Plano de Ordenación N°8 se recoge la delimitación y normativa específica del espacio incluido en el Catálogo del PEPMF y denominado "Complejo Serrano del Pinalejo".

3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS, SISTEMAS LOCALES Y ORDENANZAS.

El PGOU de Villanueva de San Juan establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano que clasifica, tanto el suelo urbano consolidado como el no consolidado, definiendo la zonificación, usos pormenorizados, sistemas locales, alineaciones de la red viaria y ordenanzas de edificación para este suelo. Tan sólo quedan como determinaciones a definir en el planeamiento de desarrollo (estudios de detalle y proyectos de urbanización), la definición de las rasantes y de las redes infraestructurales secundarias en el suelo urbano no consolidado. También se da la posibilidad de que, mediante la redacción de un plan parcial de ordenación, se modifique la ordenación pormenorizada de este suelo prevista en el PGOU, siempre que se respeten las densidades, edificabilidades, usos globales y otras determinaciones vinculantes que se establecen en la ficha correspondiente a cada actuación.

En cuanto a calificación del suelo, usos y ordenanzas de edificación, el PGOU define 4 zonas en el suelo urbano:

a) La Zona de Casco Tradicional corresponde a la trama urbana más antigua, en general anterior al S.XX, y coincide con la zona del mismo nombre de las anteriores NSP. Las ordenanzas para esta zona, en general, tienden al mantenimiento del parcelario, alineaciones y tipos edificatorios existentes, permitiendo la coexistencia de los usos residenciales con los de pequeñas industrias y terciario propios de los centros urbanos, y potenciando la conservación de la arquitectura popular y del ambiente urbano. En general la altura máxima es de 2 plantas más las construcciones permisibles sobre cubierta (que incluyen una buhardilla o ático habitable siempre que forme parte de la vivienda inferior y con restricciones en cuanto a su altura y ocupación). No obstante, en la Plaza de la Iglesia y algunas calles de su entorno se permiten hasta 3 plantas.

b) La Zona de Ensanche incluye tanto las tramas urbanas desarrolladas con posterioridad como los terrenos del suelo urbano no consolidado de uso global residencial, y en ella las ordenanzas tienden a hacer compatible el crecimiento urbano con la conservación de los valores arquitectónicos y ambientales, y a mejorar la trama urbana y las condiciones de vida de la población mediante la implantación de nuevas calles, espacios libres y equipamientos. Las ordenanzas de edificación son similares a las de la zona anterior, con menor exigencia en cuanto a adecuación a la arquitectura tradicional de los nuevos edificios, siendo la altura máxima de 2 plantas.

c) La Zona de Industria y Servicios de Tipo I corresponde a los terrenos de la Actuación AUE6, en suelo urbano no consolidado, clasificada para legalizar los edificios y parcelas de la zona de la Calerilla. En ellos, la ordenación establece la red viaria, regulariza las alineaciones y prevé los terrenos necesarios para las dotaciones a que obliga la Ley. Los usos permitidos son los de industria, almacenaje y terciario, prohibiéndose los de vivienda y ganadería. La tipología edificatoria es la de naves entre medianeras, y la ordenanza intenta regular los edificios para hacer compatible su utilización para estos usos con el control de su impacto en el paisaje del entorno del núcleo.

d) La Zona de Industria y Servicios de Tipo II contiene los terrenos situados a ambos lados de la Carretera del Saucejo ya clasificados como urbanos de uso industrial en las anteriores NSP. En ellos, se ha respetado la ordenación y ordenanza de dichas Normas, si bien se han establecido condiciones complementarias sobre la altura, traseras de los edificios y vallas para atenuar el impacto en el paisaje.

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

El Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños incluye una plaza en la AUE1a, de localización estratégica, ya que permite la comunicación peatonal entre la zona del Colegio y el casco antiguo; el Parque de la AUE1b, que es ampliación del Parque de la Calle Molineta; las zonas verdes de las AUE2 y AUE3, que dotan de espacios libres a las barriadas este y oeste del núcleo; y la de la AUE4, que prevé la implantación de una plaza arbolada en la glorieta de entrada al núcleo.

El Sistema Local de equipamientos incluye los terrenos de cesión obligatoria en las actuaciones AUE1a, AUE1b, AUE2, AUE3 y AUE4, se trata de pequeñas unidades de tamaños que oscilan entre los 200 y los 1.000 m², en los que el Ayuntamiento podrá localizar equipamientos educativos, deportivos, asistenciales, culturales o de otro tipo a medida que los vaya necesitando el pueblo.

Se incluye además una Guardería, que se ejecutará por medio de una actuación directa, la AED6, para la que se propone una parcela situada en la confluencia entre las Calles Pitas y Puerta de Osuna, en la zona de casco tradicional, en suelo urbano consolidado.

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

3.2.2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANO.

Ya se ha dicho que el PGOU delimita 7 ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado. La delimitación detallada de estos ámbitos se contiene en el Plano de Ordenación nº2, y las características de su ordenación, en las fichas correspondientes del Anexo de las Normas Urbanísticas. En todos ellos, para que los propietarios puedan ejercer los derechos de urbanización y edificación, se exige que previamente se redacte y apruebe un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle si se respeta la ordenación que establece el PGOU, o plan parcial si se quiere modificar) y que se delimiten una o varias unidades de ejecución para llevar a cabo la distribución de cargas y beneficios.

Resumiendo el contenido de las fichas, las actuaciones AUE1a, AUE1b, AUE2 y AUE3 son una herencia del planeamiento anterior (NSP de 1996), todas ellas son de uso predominante residencial en tipología de edificios entre medianeras con 2 plantas de altura, y en su gestión se obtendrán terrenos para viales, espacios libres, equipamientos y viviendas de promoción pública de gran valor para el reequipamiento del casco urbano existente.

La Actuación AUE4 se sitúa en los terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera de Morón de la Frontera, y su principal característica es la dificultad y coste elevado de la urbanización derivada de las características topográficas y geotécnicas del terreno. La actuación AUE5 ordena una pequeña barriada prevista junto al nuevo Colegio, y la AUE6 tiene como finalidad la legalización de la zona de la Calerilla, de uso no residencial.

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

Tabla 3.2.1. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Área de Reparto	Actuación	Aprovechamiento medio
1 ^a	AUE1a	0,45
1b	AUE1b	0,45
2	AUE2	0,45
3	AUE3	0,45
4	AUE4	0,45
5	AUE5	0,45
6	AUE6	0,45

Además, en el Plano nº2 y en las fichas del Anexo, se definen otras actuaciones en el suelo urbano que no precisan de la redacción de planeamiento de desarrollo ni de la delimitación de unidades de ejecución.

En primer lugar, se delimitan 5 actuaciones de ejecución directa de sistemas generales, correspondientes a la realización de nuevos espacios libres (Parque Urbano y paseos en las márgenes de la Carretera A-360) y de equipamientos (nuevo Colegio Público y nuevo Equipamiento Turístico), que se gestionarán directamente por el Ayuntamiento y las administraciones sectoriales competentes mediante el sistema de expropiación y la redacción de los proyectos de obras ordinarias correspondientes.

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

3.1.3. SECTORES Y ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

El PGOU delimita un sector en el suelo urbanizable (Sector 2 ó SPP2) con uso global no residencial. En los Artículos 86 al 87 de las Normas Urbanísticas y en las fichas correspondientes de su Anexo se definen las determinaciones globales de ordenación, programación y gestión de dicho sector.

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

En cuanto a las áreas de reparto, se ha definido una única área, con un perímetro coincidente con el del sector, y con el siguiente aprovechamiento medio:

Tabla 3.1.2. Áreas de reparto en suelo urbanizable

Área de Reparto	Sector	Aprovechamiento medio
Área de Reparto 1	SPP2	0,40

3.2.4. MEDIDAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

La regulación del suelo no urbanizable se plasma en los Artículos 88 al 117 de las Normas Urbanísticas y en el Plano de Ordenación nº8.

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

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

Por una parte, en los Artículos 92 al 97 de las Normas Urbanísticas se establecen una serie de normas de protección de dichos recursos, en desarrollo de las que define la legislación sectorial, el PEPMF de la Provincia de Sevilla o bien aportadas por el PGOU, de aplicación a todo el término municipal.

En segundo lugar, en los Artículos 110 al 116 de las Normas Urbanísticas y en el Plano de Ordenación nº8 se delimitan y regulan varios ámbitos de suelo no urbanizable de especial protección. En el suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras (zonas de protección del embalse de la Puebla de Cazalla, de la Carretera A-360 y del Oleoducto Arahal-Málaga), las Normas reflejan las determinaciones de la legislación y normativa sectorial que regula estos elementos infraestructurales. En el suelo no urbanizable de especial protección de los valores hídricos, naturales, paisajísticos y culturales (zonas de protección del Río Corbones y del Complejo Serrano del Pinalejo), el PGOU recoge las determinaciones del PEPMF en cuanto a protección de estos elementos del medio físico y el paisaje. Finalmente, en el suelo no urbanizable de especial protección frente a los riesgos de erosión y deslizamiento de terrenos (zona de protección de los Cerros Alto y del Agua), se limitan las obras de edificación y urbanización en estos terrenos, en los que se da una especial problemática, con el fin de proteger el núcleo urbano y sus alrededores de los riesgos que conllevan.

3.2.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE NO SUJETO A ESPECIAL PROTECCIÓN.

En el Plano de Ordenación nº8 y en el Capítulo 3 del Título III de las Normas Urbanísticas se plasma la ordenación propuesta para el suelo no urbanizable no sujeto a especial protección.

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

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

3.2.6. INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

3.2.6.1. Abastecimiento de agua.

Si tenemos en cuenta la población potencial resultante de la clasificación del suelo del PGOU, y aplicamos unas necesidades de agua de 250 l/hab y día, resulta un consumo en día medio de 600 m³, y en día punta (multiplicando por 1,5) de 900 m³.

El abastecimiento de agua en alta al municipio que se realiza mediante la conducción que procede de la tubería general del Consorcio de la Sierra Sur, resulta suficiente para satisfacer esta demanda futura. No se puede decir lo mismo del depósito, que tiene una capacidad de solamente 500 m³, frente a los 900 que debería tener para ser capaz de acumular el agua necesaria para un día punta. Por ello, es necesaria su ampliación hasta el doble de su capacidad actual.

En cuanto a la red de distribución, en el Plano nº5 se han proyectado el trazado de las conducciones principales que se consideran necesarias para abastecer a los nuevos sectores urbanos y mallar la red del núcleo de manera que la aparición de una avería no signifique el corte del suministro. El dimensionado de las nuevas conducciones, tanto las principales como las secundarias, se realizará en los proyectos de urbanización que desarrollen las actuaciones en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable por las que discurren, o en las que realice la compañía suministradora.

3.2.6.2. Alcantarillado y saneamiento.

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

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

El PGOU contiene en el Plano nº6 el trazado esquemático de los colectores principales de aguas residuales que se consideran necesarios en función de los crecimientos propuestos. En el Artículo 120 bis de las Normas Urbanísticas, se establece la necesidad de redactar un Plan Especial del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales, en el que se estudiará la problemática expuesta y su incidencia en el diseño de la red de alcantarillado; se proyectarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de aguas pluviales, dimensionando los canales superficiales o colectores subterráneos que sean necesarios y, en su caso, los elementos de laminación, de drenaje, de acumulación o de vertido a los cauces de dichas aguas; se proyectarán y dimensionarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de las aguas residuales, tanto domésticas como industriales, y su conducción hasta el elemento o elementos de depuración que se consideren necesarios, por separado de las aguas pluviales o en un sistema unitario, justificándose la adopción de una u otra opción; se definirán los parámetros básicos para el proyecto del o los elementos de depuración; y se darán los criterios para la construcción de los colectores y otros elementos de la red secundaria de alcantarillado y de evacuación de aguas pluviales que no estén incluidos en las propuestas anteriores.

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

3.2.6.3. Distribución de energía eléctrica.

En el Plano nº7 se refleja el esquema de red de distribución de energía eléctrica. Básicamente, se propone establecer nuevas líneas y transformadores para abastecer a las nuevas zonas urbanas, establecer líneas de mallado de la red de manera que no quede ningún tramo en punta; y anular o convertir en subterráneas las líneas que ahora mismo transcurren aéreas por zonas urbanas o que se propone urbanizar.

3.2.7. PREVISIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.

El PGOU establece, en las fichas del Anexo de las Normas Urbanísticas, las previsiones de desarrollo, gestión y programación de las actuaciones que propone.

El desarrollo del sector del suelo urbanizable se deberá realizar mediante la redacción y aprobación de un único plan parcial. En cuanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, se establecen 2 posibilidades: redacción y aprobación de un estudio de detalle si se respetan las determinaciones de ordenación del PGOU (salvo la posibilidad de reajuste de alineaciones y pequeñas modificaciones que entren en las finalidades que la Ley prevé para estos instrumentos de planeamiento), y redacción de un plan parcial si se pretenden modificaciones que superen estas finalidades.

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

En cuanto a la programación, hay un primer grupo de actuaciones, que incluye a las que proceden del anterior planeamiento (AUE1a, AUE1b, AUE2 y AUE3) para las que se establece un plazo máximo de 2 años para que presenten el estudio de detalle y los estatutos de la junta de compensación (o en su caso, el plan parcial). Para un segundo grupo, que incluye el resto de actuaciones en suelo urbano y el sector definido en el suelo urbanizable, se establece un plazo de 4 años para que se produzcan estos trámites. El incumplimiento de los plazos podrá dar lugar al cambio del sistema de actuación por otro de iniciativa pública, u otras determinaciones que prevé la Ley en este caso.

No se ha creído conveniente, dada la escasa entidad y capacidad financiera y de gestión del municipio, poner un plazo a las actuaciones de ejecución de sistemas generales o de obras ordinarias de urbanización que se prevé que ejecute directamente el Ayuntamiento. Sin perjuicio de ello, se establecen a continuación los plazos que se consideran recomendables para la ejecución de dichas actuaciones, plazos que si bien no tienen carácter normativo, pueden servir de ayuda para la elaboración de una programación temporal de las mismas.

De esta forma, la Actuación AUR1 deberá acompasarse con la AUE4, esto es, deberá ejecutarse antes de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Por otra parte, se considera igualmente conveniente la ejecución de la AUR2 conjuntamente con la AED2 y pasados esos primeros 4 años, en todo caso con posterioridad al traslado del Colegio, o lo que es lo mismo, con posterioridad a la ejecución de la AED1, prevista a su vez para los primeros 4 años de vigencia del PGOU. La Actuación AED6, también en la misma zona, se prevé como una de las más urgentes, dada la carencia de este tipo de equipamientos que presenta Villanueva de San Juan.

La Actuación AUR3 es básica para el desarrollo y la integración de la AUE3, lo que hace recomendable su ejecución, junto con la AUR15, en los 2 primeros años de vigencia del PGOU. En la misma zona suroeste, AUR4 y AUR5 deberán acompasarse con la AED3, en los primeros 4 años de vigencia del PGOU. Para los 4 años siguientes pueden quedar las actuaciones AUR6 y AUR7.

Las Actuaciones AUR8, AUR9, AUR10 y AUR11 son complementarias de la AUE2, por lo que deberán ejecutarse en los 2 años posteriores a la entrada en vigor del PGOU, especialmente la AUR11, necesaria además para la correcta integración de la AUE6.

Dentro de los primeros 2 años deberá ejecutarse también la Actuación AUR12, que posibilita el acceso para las viviendas previstas en la AUE1a y la AUE1b. En los 2 años siguientes, y en todo caso de forma previa o simultánea a la ejecución de AED1 y AUE5, deberá ejecutarse la AUR13.

Por último, tanto la Actuación AUR14 como las AED4 y AED5 pueden desarrollarse de forma independiente, sin interferir en el desarrollo de las diversas zonas, por lo que su ejecución puede efectuarse pasados los primeros 4 años desde la entrada en vigor del PGOU.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

4.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POT.

Dentro del marco establecido en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, y siguiendo los criterios definidos en el Documento de Bases y Estrategias de 1999, la ordenación del territorio definida en los planes territoriales y planes generales de ordenación urbanística queda afectada por el Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre, en el que se recoge el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En cuanto al modelo de ciudad a proponer y a los crecimientos máximos permisibles, la Determinación nº45 del POT, con carácter de norma, especifica lo siguiente:

“45. Modelo de Ciudad.

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

b) En las Áreas Turísticas Litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

c) En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.

d) Los Asentamientos Rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido. En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.”

4.2. CUMPLIMIENTO DEL POTA.

Como se ha visto, la dinámica demográfica de Villanueva de San Juan es regresiva desde mediados del S.XX. circunstancia que se mantiene, con un crecimiento negativo en torno al 10% en los últimos 10 años, y que incluso se ve acentuado en los dos últimos. Precisamente debido a ello, uno de los objetivos del PGOU es el de fijar a la población existente, a la vez que promover las condiciones necesarias para la inversión de esa tendencia. Para ello se considera necesario la implantación de un modelo ligeramente expansivo, que sea capaz de provocar dinámicas capaces de generar actividad económica. De esta forma, y sobre terrenos ya clasificados como suelo urbano por el planeamiento vigente, se plantea el establecimiento de una serie de unidades de actuación, que retoman las definidas en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, y que por distintos motivos no se han desarrollado. Dichas actuaciones incluyen, regularizándolas e incorporándolas al ordenamiento urbanístico, determinadas actuaciones que se han llevado a cabo en estos terrenos durante los años transcurridos desde la aprobación de dichas NSP.

Con estos mismos criterios, se plantea la implantación de una zona industrial en los terrenos situados al norte del núcleo, contiguos a la almazara ya en funcionamiento, operación que pretende poner las bases para la centralización de actividades productivas, e incluso la atracción de nuevas inversiones.

4.2.1. CRITERIO DE SUPERFICIE.

Las superficies de suelo urbano de Villanueva de San Juan, incluyendo el suelo urbano no consolidado, son las siguientes:

Casco Urbano	285.630 m ²
Campo de Fútbol	7.504 m ²
Piscina Municipal	10.189 m ²
Almazara	13.402 m ²

Lo cual nos da un total de 316.725 m², es decir 31,67 Ha. Aplicando el criterio de crecimiento que establece un máximo permitido del 40% sobre la superficie del suelo urbano, tenemos un crecimiento posible de 12,66 Ha.

4.2.2. CRITERIO DE POBLACIÓN.

La población de Villanueva de San Juan, según el Censo de 2001, asciende a 1.455 habitantes. Aplicando el criterio de crecimiento que establece un máximo permitido del 30% en 8 años sobre la población total del municipio, tenemos un crecimiento posible de 436 habitantes.

Según el anuario estadístico de la Provincia de Sevilla, Villanueva de San Juan tiene un índice de 2,55 hab/viv, resultado de dividir esos 1.455 habitantes entre las 571 viviendas ocupadas. Manteniendo esa ratio, el crecimiento permitido es de 170 viviendas.

No obstante, dado que el crecimiento máximo residencial admisible por el POTA, aplicando el estándar de 2,7 hab/viv, sería de 161 viviendas, y ante el requerimiento efectuado en tal sentido en una reunión previa desde la Delegación de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes; se limita el crecimiento total residencial de Villanueva de San Juan a 161 viviendas, todas en suelo urbano no consolidado, que quedarían distribuidas de la siguiente forma:

AUE1a	42 viviendas
AUE1b	24 viviendas
AUE2	46 viviendas
AUE3	33 viviendas

AUE4 8 viviendas
AUE5 15 viviendas

Lo cual arroja un total de 168 viviendas, de las que hay que deducir 3 viviendas existentes en la Calle Molineta y 4 en Lateral de Calle Poeta Sancho, que entrarían en el reparto de cargas y beneficios de las correspondientes unidades de actuación. De esta forma tenemos un total de 161 nuevas viviendas.

4.2.3. CRECIMIENTOS TOTALES.

Como queda dicho en el Capítulo 3 de la presente Memoria, el potencial de crecimiento total del PGOU de Villanueva de San Juan es de 161 viviendas, todas en suelo urbano no consolidado. El crecimiento en superficie, que incluye tanto el Sector SPP-2, con 36.902 m², como la zona de suelo urbanizable no sectorizado, con 27.640 m²; arroja un total de 64.542 m², es decir 6,45 Ha. Ambos valores son inferiores a los máximos permitidos por el POTA.

Sevilla, Diciembre de 2006

Enrique Javier Zamora Rodrigo
arquitecto redactor de planeamiento